

**PENERAPAN PASAL 1967 KUHPERDATA TERHADAP  
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH  
(Studi Kasus No.647/Pdt.G/2013/PN.Mdn)**

**SKIRPSI**

**DISUSUN  
OLEH**

**HardianMaulana Putra  
NPM :12.840.0030**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN 2018**

**PENERAPAN PASAL 1967 KUHPERDATA TERHADAP  
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH  
(Studi putusan No.647/Pdt.G/2013/PN.Mdn)**

SKIRPSI



DISUSUN

OLEH

MUHAMMAD FITRA AGUNG PRAWOTO

NPM :12.840.0170

*Diajukan untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar sarjana hukum pada  
fakultas hukum Universitas medan area*

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2018

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

JUDUL SKRIPSI : PENERAPAN PASAL 1967 KUHPERDATA  
TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TANAH  
(Study Kasus No.647/Pdt.G/2013/PN.Mdn)

NAMA : HARDIAN MAULANA PUTRA

NPM : 12.840.0030

BIDANG : ILMU HUKUM PERDATA



Tanggal Lulus : Mei 2018

## LEMBAR PERNYATAAN

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

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



**ABSTRAK**  
**PENERAPAN PASAL 1967 KUHPERDATA TERHADAP**  
**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH (No.647/Pdt.G/2013/PN.Mdn)**

Hardian Maulana Putra

12.840.0030

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan tentang penyelesaian sengketa tanah melalui persidangan dan telah di putus kan oleh hakim. Subjek penelitian ini sebanyak dua orang yaitu orang yang menggugat dan orang yang tergugat. Analisis data menggunakan deskriptif dan deduktif dengan kajian naturalistik sehingga menghasilkan kesimpulan berdasarkan dari data yang diperoleh. Metode pengumpulan data dengan menggunakan teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Pemeriksaan keabsaahan data menggunakan cara chross check, yaitu dengan cara mengecek data hasil wawancara dengan dokumen yang ada. Langkah-langkah analisis data meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan negeri medan meliputi tahap (1) pra mediasi, (2) tahap mediasi. Dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, pengadilan negeri medan menghadapi berbagai kendalakendala, yaitu: (1) ketidakhadiran para pihak yang bersengketa, (2) kelengkapan berkas-berkas dan tipologi sengketa tanah, (3) iktikad baik dan perbedaan persepsi. Mengatasi berbagai kendala yang muncul, Kantor Pertanahan mengupayakan dengan cara: (1) memberikan tawaran kepada salah satu pihak yang hadir, (2) Kantor Pertanahan memberikan surat balasan kepada pelapor, (3) mencari win-win solution dan memberikan kewenangan tertentu.

Kata kunci : Penyelesaian Sengketa

## **ABSTRACT**

### **APPLICATION OF ARTICLE 1967 KUHPERDATA ON LAND DISPUTE SETTLEMENT (No.647 / Pdt.G / 2013 / PN.Mdn)**

Hardian Maulana Putra

12.840.0030

This study aims to describe the settlement of land disputes through trials and has been terminated by the judge. The subject of this research were two people, namely the person who sued and the person who was the defendant. Data analysis uses descriptive and deductive with naturalistic studies so that conclusions are based on the data obtained. Methods of data collection using interview techniques, observation and documentation. Examination of data security using the chross check method, namely by checking the data from interviews with existing documents. The steps of data analysis include data reduction, data presentation, and conclusion drawing. The results of the study indicate that land dispute resolution through the terrain district court includes stages (1) pre-mediation, (2) the mediation stage. In land dispute resolution through mediation, the field court faces various constraints, namely: (1) the absence of the parties to the dispute, (2) the completeness of the documents and the typology of land disputes, (3) good intentions and differences in perceptions. Overcoming various obstacles that arise, the Land Office seeks by: (1) giving an offer to one of the parties present, (2) the Land Office gives a reply letter to the reporter, (3) seeking a win-win solution and providing certain authority.

Keywords: Dispute Resolution

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah dan syukur saya panjatkan ke hadirat Allah subhanahu wa ta'ala yang telah melimpahkan rahmat dan sayang-Nya kepada kita, sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi dengan tepat waktu yang saya beri judul "PENERAPAN PASAL 1967 KUH PERDATA TERHADAP PENGKETA PERTANAHAN"

Sebagai tujuan dari penyusunan skripsi ini guna memenuhi salah satu syarat untuk bisa menempuh gelar Sarjana Pendidikan Hukum di Universitas Medan Area (UMA).

Dalam pengerjaan skripsi ini telah melibatkan banyak pihak yang sangat membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Oleh sebab itu disini saya sampaikan rasa terima kasih sedalam-dalamnya kepada :

- 1) Bapak Zaini Munawir SH,M.Hum selaku pembimbing I saya dalam mengerjakan skripsi ini.
- 2) Bapak DR.Taufik Siregar SH,M.Hum selaku pembimbing II saya dalam mengerjakan skripsi ini.
- 3) Orang tua tercinta yang telah banyak memberikan doa dan dukungan kepada saya secara moril maupun materil sehingga skripsi ini dapat selesai.
- 4) Kakak adik tercinta juga anggota keluarga dan kerabat yang senang tiasa memberikan dukungan terhadap saya.
- 5) Sahabat dan rekan seperjuangan tercinta yang tiada henti nya memberi saran dan motivasi.
- 6) Dan semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini

Saya menyadari bahwa penulisan skripsi hukum ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu berbagai kritik dan saran yang sifat membangun sangat penulis harapkan. Akhir kata semoga penulisan skripsi ini bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Pengetahuan khususnya Ilmu Hukum.

Medan 17 mei 2018



Hardian maulana putra

# DAFTAR ISI

Halaman

## KATA PENGANTAR

## ABSTRAK

## DAFTAR ISI ..... i

### BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	8
1.3. Pembatasan Masalah.....	8
1.4. Perumusan Masalah.....	8
1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9

### BAB II LANDASAN TEORI

2.1. Uraian Teori.....	10
2.2. Kerangka Pemikiran.....	38
2.3. Hipotesis.....	38

### BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian.....	39
3.2. Teknik Pengumpulan Data.....	40
3.3. Analisis Data.....	40

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian.....	42
4.1.1. Faktor Terjadinya Sengketa Tanah.....	
4.1.2. Mekanisme Pengajuan Gugatan Daluarsa	

Menurut KUHPperdata.....	46
--------------------------	----



4.2. Pembahasan .....	52
4.2.1. Lepasnya Hak Seseorang Menguasai Tanah .....	52
4.2.2. Pembuktian Daluarsa Dalam KUHPerdara .....	65

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1. Kesimpulan .....	
5.2. Saran .....	



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi kelangsungan hidup manusia, dalam hal ini setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya dalam menjalani hidup dan kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah.<sup>1</sup>

Demikian juga dalam rangka kepentingan kenegaraan, terutama dalam mendukung kegiatan pembangunan di segala bidang, selalu memerlukan tanah sebagai tempat untuk pelaksanaan kegiatan pembangunan tersebut.

Keberadaan tanah semakin penting sehubungan dengan makin tingginya pertumbuhan penduduk dan pesatnya kegiatan pembangunan yang menyebabkan kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, sementara di pihak lain persediaan akan tanah relatif sangat terbatas. Ketimpangan antara peningkatan kebutuhan manusia akan tanah dengan keterbatasan ketersediaan tanah sering menimbulkan benturan kepentingan di tengah-tengah masyarakat.

Terjadinya benturan kepentingan menyangkut sumber daya tanah tersebutlah yang dinamakan masalah pertanahan.<sup>2</sup> Masalah pertanahan juga ada yang menyebut sengketa atau konflik pertanahan. Secara etimologi, istilah

---

<sup>1</sup>K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985) hal. 7

<sup>2</sup>Jamil Anshari, *Mengungkap Permasalahan Pertanahan di Propinsi Sumatera Utara, Makalah pada Kuliah Bedah Kasus Hukum pada Fakultas Hukum UNPAB Medan*, 27-6-2003, hal. 1

“masalah” diartikan sebagai sesuatu yang harus diselesaikan, persoalan,<sup>3</sup> sedang istilah “sengketa” dimaksudkan sebagai sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran/perbantahan, pertikaian/perselisihan, perkara di pengadilan,<sup>4</sup> dan “konflik” adalah percekocokan, perselisihan, pertentangan.<sup>5</sup>

Terlepas dari perbedaan pendapat mengenai istilah yang digunakan, yang dalam penelitian dipakai istilah “sengketa pertanahan”, mencakup pengertian adanya suatu persoalan, perselisihan, perbedaan pendapat antara para pihak yang berkepentingan menyangkut sumber daya tanah. Namun yang pasti, sengketa pertanahan tersebut harus dilakukan pengkajian dan penanganan oleh instansi berwenang guna penyelesaiannya secara tuntas.

Dalam mencari penyelesaian dari sengketa pertanahan tersebut diperlukan kebijakan dari pelaksana kekuasaan Negara (Pemerintah) dalam hal pengaturan dan pengelolaan di bidang pertanahan terutama dalam hal pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatannya termasuk dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan yang timbul.

Pada prinsipnya setiap sengketa pertanahan dapat diatasi dengan norma dan aturan-aturan yang ada, atau dengan kata lain diselesaikan berdasarkan hukum yang berlaku. Bahkan terhadap sengketa pertanahan yang menyangkut aspek politik, ekonomi, sosial-kultural, dan pertahanan keamanan, tetap disiasati penyelesaiannya dengan ketentuan hukum yang ada, sebab semua peraturan yang diterbitkan oleh Pemerintah pada dasarnya merupakan resultante dari faktor-faktor

---

<sup>3</sup>Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, Edisi Ketiga, 2002), hal. 719.

<sup>4</sup>*Ibid*, hal. 1037

<sup>5</sup>*Ibid*, hal. 587

ekonomi, politik, sosial, budaya dan pertahanan keamanan, yang kemudian dituangkan dalam peraturan perundang-undangan.

Penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan hukum yang berlaku tersebut dilandasi oleh konstitusi yang menegaskan bahwa Negara Indonesia sebagai suatu negara hukum. Hal ini dengan tegas dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang Undang Dasar (UUD) 1945. Negara hukum pada prinsipnya memiliki syarat-syarat esensial, antara lain harus terdapat kondisi-kondisi minimum dari suatu sistem hukum dimana hak-hak asasi manusia dan *Human Dignity* dihormati.<sup>6</sup>

Untuk langgengnya suatu negara hukum, maka secara formal penghormatan terhadap hak-hak azasi manusia ditandai dengan dicantulkannya dalam konstitusi. Sedang kekuasaan Pemerintah harus memegang teguh konstitusi dan menjalankan segala undang-undang dan peraturan pelaksanaannya. Selain itu masyarakat wajib untuk menjunjung tinggi hukum dan pemerintahan.

Dengan perkataan lain bahwa makna negara hukum adalah apabila segala aktifitas kenegaraan dari lembaga-lembaga negara maupun aktivitas kemasyarakatan dari seluruh warga negara didasarkan pada hukum. Didasarkan pada hukum maksudnya segala bidang yang menyangkut pengaturan tata kehidupan warga negara harus dibingkai oleh hukum.

Salah satu bidang yang mengatur tentang tata kehidupan warga negara yang juga harus tunduk pada hukum adalah bidang pertanahan/keagrariaan. Dalam hal ini pertanahan/keagrariaan disebut bidang yang termasuk harus tunduk pada hukum karena negara mengatur bidang pertanahan/keagrariaan dalam konstitusi

---

<sup>6</sup>Ismail Sunny, *Mekanisme Demokrasi Pancasila*, (Jakarta : Aksara Baru, 1979), hal. 11

yang menjadi aturan dasarnya, yakni tertera dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Selanjutnya aturan dasar tersebut dijabarkan dalam peraturan perundang-undangan (Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan juga dalam peraturan pelaksanaannya) yang merupakan substansi hukum yang disebut Hukum Pertanahan/Keagrariaan.

Oleh karena pengaturan dan pengelolaan terhadap bidang pertanahan/keagrariaan ini melalui kehadiran peraturan perundang-undangan yang ada, khususnya dalam UUPA, diyakini dapat menyelesaikan masalah/sengketa tanah baik yang sudah ada maupun yang akan ada.

Hal yang lebih penting lagi bahwa semangat UUPA yang mendahulukan kepentingan rakyat, yakni dalam pertimbangannya menegaskan bahwa Hukum Agraria Nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa, sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia dan perkembangan zaman serta merupakan perwujudan asas Ketuhanan Yang Maha Esa, perikemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan dan keadilan sosial.<sup>7</sup>

Berdasarkan hal tersebut maka dapat dipahami bahwa UUPA sama sekali tidak menyinggung tentang sengketa pertanahan, karena semangat UUPA yang mendahulukan kepentingan rakyat dan juga adanya penataan dan pengelolaan pertanahan dengan program-program seperti pengaturan mengenai penguasaan, penggunaan, peruntukan dan pemanfaatan tanah, pengaturan

---

<sup>7</sup>Ny. Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta, PT. RajaGrafindo Persama, 2008), hal. 3.

mengenai hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum antara orang dengan bidang-bidang tanah yang ada yang diwujudkan dengan pemberian jaminan kepastian hukum melalui kegiatan pendaftaran tanah dan pengaturan mengenai rencana umum dalam penatagunaan tanah serta program-program lainnya, dinilai sebagai ketentuan hukum yang dapat mencegah sekaligus mengatasi masalah sengketa pertanahan di masyarakat.

Hanya saja dalam kenyataan, yang terjadi jauh dari semangat UUPA, dalam hal ini amanat undang-undang yang mengutamakan kepentingan rakyat akhirnya harus terkikis dengan kepentingan investasi dan komersial yang menguntungkan, segelintir kelompok sehingga kepentingan rakyat banyak yang seharusnya memperoleh prioritas utama akhirnya menjadi terabaikan.<sup>8</sup>

Demikian juga dengan segala ketentuan dan program-program yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak dapat dijalankan secara konsekwen atau bahkan dilanggar sedemikian rupa sehingga terjadi suasana yang tidak tertata dan teratur dalam penguasaan dan penggunaan tanah serta belum tercipta kepastian hukum atas pemilikan tanah sehingga akhirnya menjadi sengketa Pertanahan.

Program pengaturan penguasaan, penggunaan, peruntukan dan pemanfaatan tanah atau yang lebih dikenal dengan program landreform dalam sejarah pelaksanaannya dan politiknya mengalami pasang surut dan hanya berjalan pada awal-awal berlakunya UUPA yakni pada zaman Pemerintahan Presiden Soekarno, setelah tahun 1966 hingga tahun berikutnya seolah olah Pemerintah dan

---

<sup>8</sup> *ibid*

masyarakat alergi membicarakan *landreform*<sup>9</sup>, bahkan hingga saat ini program tersebut seperti sulit dilaksanakan secara paripurna.

Begitu juga dengan program pengaturan hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum antara orang dengan bidang-bidang tanah yang diwujudkan dengan pemberian jaminan kepastian hukum melalui kegiatan pendaftaran tanah atau saat ini dikenal dengan legalisasi aset, hingga tahun 2006 baru, sekitar 30% dari 85 juta bidang tanah yang terdaftar,<sup>10</sup> sehingga banyak masalah/sengketa pertanahan yang timbul akibat pemerintah belum dapat melaksanakan pendaftaran untuk seluruh bidang tanah yang ada di Indonesia sesuai dengan yang diinstruksikan dalam Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang direvisi dengan Nomor 24 tahun 1997.

Sedangkan program pengaturan rencana umum dalam penatagunaan tanah, baru pada tahun 1993 diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 1993 tentang Penatagunaan Tanah, dan substansinya merupakan bagian dari Penataan Ruang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 jo. No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Oleh karena ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang keagrariaan tersebut tidak dapat dilaksanakan, maka timbullah sengketa pertanahan, sebab pada dasarnya hukum itu sendiri berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat juga karena pelanggaran hukum. Dalam hal ini hukum yang telah dilanggar

---

<sup>9</sup> AP Parlindungan, *Landreform di Indonesia Suatu Studi Perbandingan*, (Bandung : Mandar Maju, 1991), hal. 7

<sup>10</sup> Pidato Joyo Winoto, *Kepala Badan Pertanahan Nasional pada pembukaan Symposium dan Sarasehan Nasional di Hotel Tiara Medan*, tanggal 13 Nopember 2006

itu harus ditegakkan. Melalui penegakan hukum inilah hukum itu menjadi kenyataan.<sup>11</sup>

Dalam konteks keagrariaan, tatanan Hukum Agraria yang ada selain tidak dilaksanakan dan ditegakkan dalam kenyataan kehidupan kenegaraan dan kemasyarakatan, juga kadang-kadang tampak bahwa praktek-praktek politik yang berlaku dengan seenaknya menginjak-injak konstitusi yang ada.<sup>12</sup>

Kondisi tidak ditegakkannya kaedah Hukum Agraria secara seksama dapat dilihat misalnya sekelompok rakyat telah berani mengklaim hak orang lain menjadi haknya atau memperoleh tanah yang kadang-kadang tanpa dasar hukum (alas hak) atau tanpa prosedur hukum atau telah terjadi penyerobotan tanah, pematokan lahan yang tidak berdasar hukum demi keinginan memperoleh tanah.<sup>13</sup>

Selain itu banyak sengketa pertanahan yang timbul diselesaikan secara hukum melalui lembaga peradilan, karena masing-masing pihak merasa punya dasar hukum dalam penguasaan atas tanah, sehingga harus hadir pihak ketiga yang menguji kekuatan bukti haknya.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui lembaga peradilan tersebut berdasarkan Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman sebagai perubahan dari Undang Undang Nomor 4 tahun 2004 dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha Negara dan oleh

---

<sup>11</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta : Liberty, 1995), hal. 140

<sup>12</sup>Alfian, *Pemikiran dan Perubahan Politik Indonesia*, (Jakarta : Gramedia, 1978), hal. 249

<sup>13</sup>Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*(Medan : Pustaka Bangsa Press, 2003), hal. 1-2



sebuah mahkamah konstitusi yang merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Secara umum permasalahan dalam penelitian ini adalah tentang penerapan pasal 1967 terhadap penyelesaian sengketa pertanahan, maka berdasarkan latar belakang dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Lepasnya hak seseorang untuk menguasai tanah
2. Pembuktian dan daluarsa menurut Kitab Undang-Undang hukum Perdata

## **1.3 Pembatasan Masalah**

Disebabkan keterbatasan waktu, dan proses yang panjang dalam hal ini penelitian dilakukan hanya tentang proses penyelesaian perselisihan hubungan industrial melalui pengadilan hubungan industrial dan dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara sengketa pertanahan dalam putusan No 647/Pdt.G/2013/PN.Mdn.

Agar penelitian ini lebih terarah, maka perlu adanya batasan penelitian. Adapun batasan tersebut adalah :

1. Penelitian ini dilakukan berdasarkan Putusan Pengadilan Tentang Nomor 647/Pdt.G/2013/PN.Mdn.
2. Penelitian ini berfokus ingin melihat efisiensi Kitab Undang Hukum Perdata Pasal 1967 KUH Perdata terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 647/Pdt.G/2013/PN.Mdn.

## **1.4 Perumusan Masalah**

Dari latar belakang di atas, maka rumusan masalahnya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Lepasnya Hak seseorang untuk menguasai tanah ?
2. Bagaimana dasar pembuktian hukum daluarsa ?

## **1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **a. Tujuan**

Berdasarkan uraian yang terdapat pada rumusan di atas maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan perkembangan penegakan hukum tentang masalah sengketa pertnahan.
2. Untuk mengetahui bagaimana efesiensi KUHPerdata pasal 1967 KUH Perdata terhadap Sengketa pertanahan
3. Guna mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis, sekaligus untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang sudah diperoleh.

### **b. Manfaat**

- 1) Bagi Fakultas Hukum Universitas Medan Area, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi dan perbendaharaan perpustakaan yang diharapkan berguna bagi mahasiswa dan mereka yang ingin mengetahui dan meneliti lebih lanjut tentang masalah ini.
- 2) Penulisan proposal ini diharapkan dapat memberikan informasi dalam perkembangan ilmu hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam skripsi dan penelitian ini.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **1.1 Uraian Teori**

##### **Pengertian daluarsa menurut KUH Perdata**

##### **a) Pengertian Daluwarsa**

Pembuktian dan Daluarsa merupakan salah satu contoh yang sering terjadi didalam kehidupan manusia sehari-hari, dalam bernegara bahkan Dunia. Didalam makalah ini terdapat penjelasan-penjelasan mengenai pengertian Pembuktian dan Daluarsa, serta apasaja yang termasuk dan berhubungan dengan Pembuktian dan Daluarsa.

Pada praktiknya atau pada hukum formilnya Daluwarsa memiliki pengaruh yang besar dalam membantu Hakim untuk memutuskan masalah atau perkara. Meskipun kendati Daluwarsa ini lebih di bahas secara spesifik di hukum materilnya, terutama di kitab undang-undang hukum perdata (BW). Dalam hal ini, terdapat berbagai macam pula hukum acara yang dianut oleh negara kita. Di antaranya adalah Hukum Acara Perdata, Hukum Acara Pidana, dan Hukum Acara Tata Usaha Negara. Dengan adanya beberapa jenis hukum acara yang berbeda-beda tersebut tentu Daluwarsa mempunyai spesifikasi dan karakteristik tersendiri dalam bidang hukum masing-masing. Daluwarsa, Subyek Hukum Daluwarsa, Pengaturan Daluwarsa di Dalam BW. Manakala Daluwarsa dihubungkan dengan Hukum perdata, para pakar hukum memandangnya sebagai suatu hal yang perlu adanya penelusuran lebih lanjut.

Daluwarsa ialah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan

dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang. Seseorang tidak boleh melepaskan daluwarsa sebelum tiba waktunya tetapi boleh melepaskan suatu daluwarsa yang telah diperolehnya.

Selain alasan untuk kepastian hukum, prinsip lewatnya waktu ini, juga didasarkan pada faktor kesulitan dalam hal untuk mengungkap kasus perkara. Mengajukan tuntutan pidana pada dasarnya adalah berupa pekerjaan mengungkap suatu peristiwa sebagaimana kejadian senyatanya (*Materiele Waarheid*) pada waktu kejadian yang sudah berlalu. Pengungkapan peristiwa itu memerlukan bukti-bukti yang ditentukan dan diatur menurut ketentuan Undang-undang, baik mengenai macam-macamnya maupun cara dan sistem penggunaannya. Semakin lama lewatnya waktu akan semakin sulit untuk memperoleh alat-alat bukti tersebut. Semakin lama ingatan seorang saksi akan semakin berkurang bahkan lenyap atau lupa tentang suatu kejadian yang dilihatnya atau dialaminya. Demikian juga benda-benda bukti, dengan waktu yang lama akan menyebabkan benda itu menjadi musnah atau hilang dan tidak ada lagi. Dengan berlalunya waktu yang lama memperkecil keberhasilan bahkan dapat. Menyebabkan kegagalan dari suatu pekerjaan penuntutan.

Daluwarsa ialah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang. Seseorang tidak boleh melepaskan daluwarsa sebelum tiba waktunya, tetapi boleh melepaskan suatu daluwarsa yang telah diperolehnya. Pelepasan daluwarsa dapat dilakukan secara tegas atau secara diam-diam. Pelepasan secara diam-diam

disimpulkan dari suatu perbuatan yang menimbulkan dugaan bahwa seseorang tak hendak menggunakan suatu hak yang telah diperolehnya.<sup>1</sup>

Barangsiapa tidak diperbolehkan memindahtangankan sesuatu juga tidak boleh melepaskan daluwarsa yang diperolehnya. Hakim, karena jabatannya tidak boleh mempergunakan daluwarsa. Pada setiap tingkat pemeriksaan perkara, dapat diajukan adanya daluwarsa, bahkan pada tingkat banding pun. Kreditur atau orang lain yang berkepentingan dapat melawan pelepasan daluwarsa yang dilakukan oleh debitur yang secara curang bermaksud mengurangi hak kreditur atau orang yang lain tersebut. Seseorang tidak dapat menggunakan daluwarsa untuk memperoleh hak milik atas barang-barang yang tidak beredar dalam perdagangan. Pemerintah yang mewakili negara, kepala pemerintahan daerah yang bertindak dalam jabatannya, dan lembaga-lembaga umum tunduk pada daluwarsa sama seperti orang perseorangan, dan dapat menggunakannya dengan cara yang sama.

Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu dengan upaya daluwarsa, seseorang harus bertindak sebagai pemilik sesuatu itu dengan menguasainya secara terus-menerus dan tidak terputus-putus, secara terbuka di hadapan umum dan secara tegas. Perbuatan memaksa, perbuatan sewenang-wenang, atau perbuatan membiarkan begitu saja tidaklah menimbulkan suatu bezit yang dapat membuahkan daluwarsa.

Seseorang yang sekarang menguasai suatu barang, yang membuktikan bahwa ia menguasai sejak dulu, dianggap juga telah menguasainya selama selang waktu antara dulu dan sekarang, tanpa mengurangi pembuktian hal yang sebaliknya. Untuk memenuhi waktu yang diperlukan untuk daluwarsa, dapatlah

---

<sup>1</sup>A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, PT Intermedia, Jakarta, 1986, hlm, 162

seseorang menambah waktu selama ia berkuasa dengan waktu selama berkuasanya orang yang lebih dahulu berkuasa dari siapa ia telah memperoleh barangnya, tak peduli bagaimana ia menggantikan orang itu, baik dengan alas hak umum maupun dengan alas hak khusus, baik dengan cuma-cuma maupun atas beban.

Orang yang menguasai suatu barang untuk orang lain, begitu pula ahli warisnya, sekali-kali tidak dapat memperoleh sesuatu dengan jalan daluwarsa, berapa lama pun waktu yang telah lewat. Demikian pula seorang penyewa, seorang penyimpan, seorang penikmat hasil, dan semua orang lain yang memegang suatu barang berdasarkan suatu persetujuan dengan pemiliknya tak dapat memperoleh barang itu. Mereka dapat memperoleh hak milik dengan jalan daluwarsa, jika alas hak bezit mereka telah berganti, baik karena suatu sebab yang berasal dari pihak ketiga maupun karena pembantahan yang mereka lakukan terhadap hak milik. Mereka yang telah menerima suatu barang yang diserahkan dengan alas hak yang dapat memindahkan hak milik oleh penyewa, penyimpan, dan orang-orang lain yang menguasai barang itu berdasarkan suatu persetujuan dengan pemiliknya dapat memperoleh barang tersebut dengan jalan daluwarsa. Daluwarsa dihitung menurut hari, bukan menurut jam. Daluwarsa itu diperoleh bila hari terakhir dari jangka waktu yang diperlukan telah lewat.

Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu bezit selama duapuluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluwarsa.<sup>2</sup>Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga

---

<sup>2</sup>*Ibid*, hlm. 165

puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya. Suatu tanda alas hak yang batal karena suatu cacat dalam bentuknya tidak dapat digunakan sebagai dasar suatu daluwarsa selama duapuluh tahun. Itikad baik harus selalu dianggap ada dan barangsiapa mengajukan tuntutan atas dasar itikad buruk wajib membuktikannya. Cukuplah bila pada waktu memperoleh sesuatu itu itikad baik itu sudah ada.

Sebagaimana telah diterangkan dalam bagian tentang hukum perbendaan, seorang *bezitter* yang jujur atas suatu benda yang tak bergerak (dengan nama dipersamakan benda yang tertulis atas nama) lama kelamaan dapat memperoleh hak milik atas benda tersebut. Apabila ia dapat menunjukkan suatu titel yang sah, maka dengan lewatnya waktu dua puluh tahun lamanya sejak ia mulai menguasai benda tersebut, ia menjadi pemilik yang sah dari benda tersebut. Misalnya, seorang yang membeli sebidang tanah *eigendom* secara jujur dari seorang yang sebenarnya tidak berhak untuk menjualnya. Setelah lewat dua puluh tahun jika selama itu tak pernah ada suatu pihak yang membantah haknya akan menjadi pemilik yang sah juga atas tanah itu. Sebelum waktu dua puluh tahun itu lewat, oleh Undang-Undang ia hanya dianggap sebagai seorang *bezitter* yang jujur saja, jika ia memang sungguh-sungguh mengira bahwa ia memperoleh hak milik itu dari seorang yang berhak memindahkan hak milik tersebut.

Dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, malahan *bezitter* yang jujur tersebut tidak diharuskan mempertunjukkan sesuatu titel lagi, artinya ia dapat menolak tiap tuntutan dengan hanya menunjukkan bezitnya selama tiga puluh tahun berturut-turut, dengan tidak pernah mendapat gangguan, dan ia akan dianggap telah memperoleh hak milik yang sah juga.

Teranglah, bahwa segala apa yang diterangkan diatas ini, tidak berlaku bagi barang yang bergerak, karena terhadap barang yang bergerak ini berlaku pasal 1977 BW yang menetapkan, bahwa “*bezit* berlaku sebagai suatu yang sempurna, dengan itu dimaksudkan bahwa siapa saja yang dengan jujur *titel* memperoleh suatu barang bergerak dari seorang *bezitter* seketika itu juga memperoleh hak milik atas barang itu”<sup>3</sup>

Selain apa yang diterangkan diatas, yaitu lewat waktu sebagai cara untuk memperoleh hak milik atas suatu benda (*acquisitieve verjaring*) ada suatu akibat dari lewatnya waktu, yaitu seorang dapat dibebaskan dari suatu penagihan atau tuntutan hukum (*extinctive verjaring*). Oleh Undang-Undang ditetapkan, bahwa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, setiap orang dibebaskan dari semua penagihan atau tuntutan hukum. Ini berarti bila seseorang di gugat untuk membayar suatu hutang yang sudah lebih dari tiga puluh tahun lamanya, ia dapat menolak gugatan itu dengan hanya mengajukan bahwa ia selama tiga puluh tahun belum pernah menerima tuntutan atau gugatan itu. Dengan begitu, seorang *bezitter* yang tidak jujur juga dapat membela dirinya terhadap suatu tuntutan hukum dengan mengajukan lewatnya waktu selama tiga puluh tahun itu, meskipun sudah terang ia tidak akan menjadi pemilik benda yang menjaadi perselisihan itu karena ia tidak jujur. Dan karena ia sendiri tidak dapat menjadi pemilik dari benda tersebut, teranglah ia tidak akan berhak untuk memindahkan benda itu secara sah pada orang lain.

Di samping pembebasan secara umum dari semua penagihan atau tuntutan setelah lewat waktu tiga puluh tahun tersebut diatas oleh Undang-Undang

---

<sup>3</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, Jakarta, 2014, hlm, 495



ditetapkan secara khusus bahwa beberapa macam penagihan sudah hapus dengan lewatnya waktu yang pendek. Yang dimaksudkan disini, ialah berbagai macam penagihan yang biasanya dalam waktu yang singkat sudah dimintakan pembayaran. Misalnya rekening dokter atau rekening toko. Rekening dokter harus ditagih dalam waktu paling lama dua tahun. Rekening toko mengenai penjualan barang-barang untuk keperluan orang sehari-hari, harus ditagihkan paling lambat lima tahun.

Dari daluwarsa atau *verjaring* yang diterangkan diatas, harus di perbedakan “pelepasan hak” atau “*rechtsverwerking*,” yaitu hilangnya sesuatu hak bukan karena lewatnya waktu, tetapi karena sikap atau tindakan seorang yang menunjukkan bahwa ia sudah tidak akan mempergunakan sesuatu hak. Misalnya seorang membeli suatu barang yang ternyata mengandung suatu cacad yang tersembunyi. Jika ia tidak mengembalikan barang itu, tetapi terus dipakainya, maka ia kehilangan haknya untuk menuntut ganti rugi dari si penjual barang.<sup>4</sup>

Ada kalanya Undang-Undang memberikan hak hanya untuk suatu waktu tertentu. jangka waktu seperti itu dinamakan “*decheance*” atau “*vervaltermijn*”. Misalnya, hak reklame diberikan untuk waktu tiga puluh hari setelah penyerahan barangnya ( Pasal 1145 BW ). Perbedaannya dengan “*verjaring*” atau daluwarsa, bahwa “*decheance*” pasti dan tidak dapat di cegah. Lagipula daluwarsa itu harus di kemukakan oleh salah satu pihak, sedangkan *decheance* harus diindahkan oleh hakim meskipun tidak diminta.

#### **b) Macam-macam daluwarsa**

---

<sup>4</sup>R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)*, Politeia, Sukabumi, 1988

Menurut pasal 1946 daluwarsa adalah suatu upaya untuk memperoleh suatu hak atau untuk membebaskan dari suatu kewajiban dalam suatu perikatan karena suatu waktu tertentu yang ditentukan UU.

Ada 2 macam daluwarsa (*Verjaring*)

### 1. Daluwarsa Memperoleh (*Acquisitieve Verjaring*)

Daluwarsa Memperoleh (*Acquisitieve Verjaring*) adalah lewat waktu sebagai cara memperoleh hak milik atas suatu benda. Syarat adanya daluwarsa ini harus ada itikad baik dari pihak yang menguasai benda tersebut. Seperti dalam Pasal 1963 KUH Perdata:

“ Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun “.

“ Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya”.

Seorang *bezitter* yang jujur atas suatu benda yang tidak bergerak lama kelamaan dapat memperoleh hak milik atas benda tersebut. Dan apabila ia bisa menunjukkan suatu title yang sah, maka dengan daluarsa dua puluh tahun sejak mulai menguasai benda tersebut.

### 2. Daluwarsa membebaskan (*Extinctieve Verjaring*)

Daluwarsa membebaskan (*Extinctieve verjaring*) adalah seseorang dapat dibebaskan dari suatu penagihan atau tuntutan hukum. Oleh Undang-Undang ditetapkan, bahwa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, setiap orang

dibebaskan dari semua penagihan atau tuntutan hukum. Ini berarti, bila seseorang digugat untuk membayar suatu hutang yang sudah lebih dari tiga puluh tahun lamanya, ia dapat menolak gugatan itu dengan hanya mengajukan bahwa ia selama tiga puluh tahun belum pernah menerima tuntutan atau gugatan itu.

Pelepasan lewat waktu seperti apa yang dijelaskan dalam pasal 1948 KUHPerdara yaitu pelepasan lewat waktu dapat dilakukan secara tegas atau secara diam-diam. Pelepasan secara diam-diam disimpulkan dari suatu perbuatan yang menimbulkan dugaan bahwa seseorang tidak hendak menggunakan suatu hak yang telah diperolehnya.

Pelepasan daluwarsa dibagi menjadi 2 yaitu :

1. Dilakukan secara tegas

Seseorang yang melakukan perikatan tidak diperkenankan melepaskan daluwarsa sebelum waktunya, namun apabila ia telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dan waktu yang telah ditentukan pula, maka ia berhak melepaskan daluwarsanya.

2. Dilakukan secara diam-diam

Pelepasan yang dilakukan secara diam-diam ini terjadi karena si pemegang daluarsa tidak ingin mempergunakan haknya dalam sebuah perikatan. Apabila kita dalam perikatan jual beli tidak diperkenankan memindah tangankan barang kepada orang lain, maka secara otomatis daluwarsa tidak dapat kita lepaskan, karena sudah ada persyaratan untuk melepaskan serta waktu yang sudah ditetapkan oleh kedua belah pihak.

## **i. Pendaftaran tanah di Indonesia**

### **a) Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Dasar hukum pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Inti dari ketentuan tersebut menentukan bahwa pemerintah berkewajiban untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtskadaster* di seluruh wilayah Indonesia yang diatur pelaksanaannya dengan Peraturan Pemerintah. Untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka oleh Pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi :

- a. Pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pemerintah juga diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan setiap ada peralihan, hapus dan pembebanan hak-hak atas tanah seperti yang diatur dalam Pasal 21 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

## b) Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata Cadaster atau dalam bahasa belanda merupakan suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menerapkan mengenai luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.<sup>5</sup>

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa : “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.<sup>6</sup>

Boedi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu.<sup>7</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan Pemerintah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah merupakan

---

<sup>5</sup>AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, (Bandung, Alumni, 1988), hal 2.

<sup>6</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, ( Jakarta; Djembatan, 2005), hal 474.

<sup>7</sup>Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, (Jakarta; PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995), hal 80.

kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan pemerintah guna mendapatkan sertifikat tanda bukti tanah yang kuat.<sup>8</sup>

### c) Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechts cadaster* atau *legal cadaster*). Selain *rechtskadaster*, dikenal juga pendaftaran tanah untuk keperluan penetapan klasifikasi dan besarnya pajak (fiscal cadaster).

Dibawah ini dikutip selengkapnya Ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah,
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Adapun kepastian hukum dimaksud adalah meliputi:<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup>Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung; Alumni, 1993), hal 15.

<sup>9</sup>*Ibid* hal 20-21

a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.

b. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah agar

kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan, dimana :

a. Orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan.

b. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik calon pembeli atau calon kreditor) yang ingin memperoleh kepastian, apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau debitor itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai

surat tanda bukti hak (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informal tersebut, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Karena terbuka untuk umum maka daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum (Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut sebidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan (Pasal 4 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997).

**d) Asas Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 5 (lima) asas yaitu:

a. Asas Sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.



c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

e. Asas Terbuka

Dengan berlakunya asas terbuka maka data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

**e) Sistem Registrasi Dalam Pendaftaran Tanah**

Pada dasarnya dalam sistem pendaftaran tanah memperlakukan mengenai apa yang didaftarkan, bentuk penyimpanan dan penyampaian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Oleh karena itu ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yang lazim diselenggarakan yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*)<sup>9</sup>. Untuk ringkasnya kedua sistem pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*).

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT). Pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan dengan apa yang disebut “*title search*”, yang bisa memakan waktu dan biaya, karena untuk *title search* diperlukan bantuan ahli.

Oleh karena kesulitan tersebut, Robert Richard Torrens menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta-akta yang ada. Sistem pendaftaran ini disebut “*registration of titles*”, yang kemudian dikenal dengan sistem Torrens.

b. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).

Dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya yang terjadi tersebut disediakan suatu daftar isian yang disebut register atau buku tanah (menurut Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961).

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-

perubahan pada haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan, kemudian oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga ia harus bersikap aktif. Sebagai tanda bukti hak, maka diterbitkan sertifikat, yang merupakan salinan register, yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Dalam sistem ini, buku tanah tersebut disimpan di kantor pejabat pendaftaran tanah (PPT) dan terbuka untuk umum. Oleh karena itu orang dapat mempercayai kebenaran data yang disajikan tersebut, tergantung dari sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh tanah negara yang bersangkutan.

#### **f) Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah**

Pada dasarnya dikenal 2 (dua) sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu:

##### **a. Sistem Publikasi Positif**

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Maka mesti ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. (*Title by registration, the register is everything*”).

Pernyataan tersebut merupakan dasar falsafah yang melandasi sistem Torrens, yang mana dengan menggunakan sistem publikasi positif ini negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register. Orang yang akan membeli tanah atau kreditor yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit yang akan diberikan tidak perlu ragu-ragu mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam register sebagai pemegang hak.

Menurut sistem ini, orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *indisfible title* ( hak yang tidak dapat diganggu gugat), meskipun kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.

b. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnyanya hak kepada pembeli. Pendaftaran hak tidak membikin orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru.

Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebbagai *nemo plus juris* yaitu suatu asas yang menyatakan orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka, data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan karena sertipikat sebagai alat bukti yang kuat yang artinya masih dimungkinkan adanya perubahan kalau terjadi kekeliruan. Biarpun sudah melakukan pendaftaran,

pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak sebenarnya.

Sistem publikasi yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas bahwa usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, demikian juga yang terdapat dalam sertipikat hak. Jadi data tersebut sebagai alat bukti yang kuat.

Namun demikian sistem publikasinya juga bukan positif, seperti yang tercantum dalam penjelasan Umum C/7 Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 “ pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif”.

Meskipun sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga “*acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*” adalah lampaunya waktu sebagai sarana untuk memperoleh hak atas tanah. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga “kedaluarsa” (*rechtsverwerking*) adalah lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya.<sup>10</sup>

Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah tersebut dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.

Dari hal di atas, dapat ditarik kesimpulan, bahwa penggunaan sistem pendaftaran hak tidak selalu menunjukkan sistem publikasi yang positif. Sebaliknya sistem publikasi positif selalu memerlukan sistem pendaftaran hak pejabat pendaftaran tanah (PPT) mengadakan pengukuran kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta.

#### **g) Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan Pasal-Pasal tersebut pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi :

---

<sup>10</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta; Djambatan, 2005), hal 325.

a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*)

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan akan perkara pemerintah berdasarkan pada suatu rencana jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional. Dalam hal ini suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai suatu wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara *sporadic* dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>11</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

---

<sup>11</sup>*Ibid*, hal 460-461

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya
- 3) Penerbitan sertifikat
- 4) Penyimpanan data fisik dan data yuridis
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*)

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan tersebut seperti yang tercantum dalam Pasal 94 peraturan Menteri Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu :<sup>12</sup>

1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

- a) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
- b) Peralihan hak karena pewarisan.
- c) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- d) Pembebanan hak tanggungan.

---

<sup>12</sup>*Ibid*, hal 460-461



- e) Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan.
- f) Pembagian hak bersama.
- g) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan.
- h) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

3) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

- a) Pemecahan bidang tanah
- b) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah
- c) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

## ii. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan

### a) Pengertian Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan terdiri dari dua suku kata, yaitu sengketa dan pertanahan. Pengertian tanah telah dijelaskan pada subbab sebelumnya. Sedangkan sengketa sering dihubungkan dengan kata konflik.

Pengertian sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan; pertikaian, perselisihan; Perkara (dalam pengadilan). Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Hal ini diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup yang dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi *conflict of interest*. Pihak yang merasa dirugikan akan menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak kedua. Apabila pihak kedua dapat menanggapi dan memuaskan pihak pertama, selesailah konflik tersebut. Tetapi apabila reaksi dari pihak kedua

menunjukkan perbedaan pendapat atau memiliki nilai yang berbeda, terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa.<sup>13</sup>

Pengertian sengketa pertanahan termuat secara jelas dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, yang berbunyi:

“sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

- a. Keabsahan suatu hak;
- b. Pemberian hak atas tanah;
- c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk pemeliharaannya dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun dengan pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.”

Jadi, pada hakikatnya sengketa pertanahan (tanah) merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum, dan lain sebagainya.<sup>14</sup>

Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kasus pertanahan dapat berupa permasalahan status tanah, masalah kepemilikan, masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya. Sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala

---

<sup>13</sup> Suyud Margono. *ADR (Alternative Dispute Resolution) dan Arbitrase : Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta. 2004. Hal. 34.

<sup>14</sup> <http://fiaji.blogspot.com/2007/09/penyelesaian-sengketa-pertanahan-fias.html>.

Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999, yaitu :

“Perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.”

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan. Sifat permasalahan dari suatu sengketa ada beberapa macam :<sup>15</sup>

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

Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Hal ini diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup yang dapat dialami oleh perorangan ataupun

---

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

kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul kepermukaan apabila terjadi *conflict of interest*. Pihak yang merasa dirugikan akan menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak kedua. Apabila pihak kedua dapat menanggapi dan memuaskan pihak pertama, selesailah konflik tersebut. Tetapi apabila reaksi dari pihak kedua menunjukkan perbedaan pendapat atau memiliki nilai yang berbeda, terjadilah apa yang dinamakan sengketa.

#### **b) Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan**

Adapun pemicu terjadinya sengketa misalnya :<sup>16</sup>

- a. Kesalahpahaman;
- b. Perbedaan penafsiran;
- c. Ketidakjelasan pengaturan;
- d. Ketidakpuasan;
- e. Ketersinggungan;
- f. Kecurigaan;
- g. Tindakan yang tidak patut, curang, tidak jujur;
- h. Kesewenang-wenangan atau ketidakadilan;
- i. Keadaan yang tidak terduga.

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

- a. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan

---

<sup>16</sup>Indonesian Institute for Conflict Transformation. 2006. Hal.28.

pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.

c. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.

Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera dicarikan solusinya, karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

Menurut Saidin, bahwa pada catatan statistik pengadilan di Indonesia, kasus-kasus sengketa pertanahan di peradilan formal menempati urutan pertama bila dibandingkan dengan kasus-kasus lainnya. Masalah sengketa tanah tidak akan ada habisnya karena tanah mempunyai arti sangat penting bagi kehidupan manusia.<sup>17</sup> Faktor penyebab dari konflik di bidang pertanahan antara lain adalah keterbatasan ketersediaan tanah, ketimpangan dalam struktur penguasaan tanah, ketiadaan persepsi yang sama antara sesama pengelola negara mengenai makna

---

<sup>17</sup>*ibid*

penguasaan tanah oleh negara, inkonsistensi, dan ketidaksinkronisasian antara undang-undang dengan kenyataan dilapang seperti terjadinya manipulasi pada masa lalu yang mengakibatkan pada era reformasi sekarang ini muncul kembali gugatan, dualisme kewenangan (pusat-daerah) tentang urusan pertanahan serta ketidakjelasan mengenai kedudukan hak ulayat dan masyarakat hukum adat dalam sistem perundang-undangan agraria.

Menurut Rusmadi Murad, timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan. Faktor penyebab munculnya permasalahan tentang kasus sengketa tanah antara lain Harga tanah yang meningkat dengan cepat, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan dan haknya, iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.

Jadi dilihat dari substansinya, maka sengketa pertanahan meliputi pokok persoalan yang berkaitan dengan :

- a. Peruntukan dan/atau penggunaan serta penguasaan hak atas tanah.
- b. Keabsahan suatu hak atas tanah.
- c. Prosedur pemberian hak atas tanah.
- d. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya.<sup>18</sup>

## **2.2 Kerangka Pemikiran**

---

<sup>18</sup> [http://derryjie.blogspot.com/2013/11/makalah-sengketa-tanah\\_26.html](http://derryjie.blogspot.com/2013/11/makalah-sengketa-tanah_26.html).

Dalam hal kerangka pemikiran akan dikaitkan dengan judul skripsi ini yaitu Penerapan Pasal 1967 KUHPertdata Terhadap Penyelenggaraan Sengketa Tanah, yaitu membahas Tentang Daluwarsa, Pendaftaran Tanah dan Tentang Sengketa Pertanahan yang ada di Indonesia dalam upaya menggambarkan bagaimana penerpan pasal 1967 dalam penyelenggaraan sengketa tanah di Indonesia melalui Putusan No. 647/Pdt.G/2013?PN.Mdn.

### 2.3 Hipotesis

*Hipotesa* berasal dari kata “*hypo*” dan “*thesis*”, yang masing-masing berarti “sebelum” dan “dalil”. Jadi, inti hipotesa adalah suatu dalil yang di anggap belum menjadi dalil yang sesungguhnya, oleh karena masih di uji atau dibuktikan dalam penelitian yang akan dilakukan kemudian.

Jadi hipotesa dapat diartikan sebagai jawaban sementara yang harus diuji kebenarannya dalam pembahasan-pembahasan berikutnya, dengan demikian yang menjadi hipotesa penulis dalam skripsi ini adalah :

1. Proses lepasnya seseorang untuk menguasai tanah yaitu dengan didasarkan kepada Pasal 1967 KUHPertdata dan diatur lagi oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Proses pembuktian hukum kadaluwarsa adalah dapat dibuktikan dengan aturan-aturan pembuktian yang sudah diatur dan melalui beberapa teori pembuktian secara hokum positif yang telah di atur oleh Undang-Undang.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

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

Jenis penelitian dalam penulisan skripsi ini yaitu penelitian normatif. Penelitian normatif yang dimaksud yaitu penelitian yang objek kajiannya meliputi norma atau kaidah dasar, asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan, perbandingan hukum, doktrin, serta yurisprudensi.<sup>1</sup>

##### 3.1.2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh gambaran yang jelas dengan pokok permasalahan. Dengan analisis kualitatif maka data yang diperoleh dari responden atau informasi menghasilkan data deskriptif analisis sehingga diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

##### 3.1.3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Medan yaitu dengan cara mengampil Putusan No. 647/Pdt.G/2013/PN.Mdn.

##### 3.1.4. Waktu Penelitian

No.	Kegiatan	Waktu/Bulan							
		Oktober				September			
		1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Perencanaan Dan Penyusunan Proposal Skripsi	√							
2.	Seminar Proposal Skripsi			√					
3.	Perbaikan Proposal Skripsi					√			
4.	Penyusunan Skripsi						√	√	√

<sup>1</sup>Amiruddin & Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada), hal. 119



### **3.2 Teknik Pengumpulan Data**

Sebagai penelitian Ilmu Hukum dengan empiris, maka dalam teknik pengumpulan data ada beberapa teknik yaitu studi dokumen, wawancara (interview).

- Teknik studi dokumen

Studi dokumen merupakan teknik awal yang digunakan dalam setiap penelitian, baik penelitian ilmu hukum dengan aspek empiris maupun penelitian ilmu hukum dengan aspek normative, karena meskipun aspeknya berbeda namun keduanya adalah penelitian ilmu hukum yang selalu bertolak dari premis normative. Studi dokumen dilakukan atas bahan – bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian.

- Teknik Wawancara (interview)

Wawancara, merupakan salah satu teknik yang sering dan paling lazim di gunakan dalam penelitian ilmu hukum dengan aspek empiris. Dalam kegiatan ilmiah wawancara dilakukan bukan sekedar bertanya pada seseorang melainkan dilakukan dengan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada responden maupun informan.

#### **3.3.1. Analisis Data**

Sifat penelitian ini bersifat emeperis, maka data yang dikumpulkan adalah data kepustakaan yang terdiri atas kata-kata yang tidak diolah menjadi angka-angka, karena data sukar di ukur dengan angka dan bersifat monografis atau berwujud kasus-kasus sehingga tidak dapat disusun ke dalam struktur

klasifikasi, hubungan variabel tidak jelas, sampel lebih bersifat non probabilitas dan pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara.

Penelitian ilmu hukum dengan aspek yuridis, akan dipergunakan teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis deksriptif kualitatif. Dalam model analisis ini, maka keseluruhan data yang terkumpul baik dari data primer maupun data skunder akan diolah dan di analisis dengan cara menyusun data secara sistematis, di golongan dalam pola dan thema, di katagorisasikan dan di klasifikasikan, dihubungkan antara satu data dengan data yang lain di lakukan interprestasi untuk memahami makna data dalam situasi sosial, dan kemudian dilakukan penafsiran dari perspektif peneliti setelah memahami keseluruhan kualitas data. Proses analisis tersebut dilakukan secara terus menerus sejak pencarian data di lapangan dan berlanjut terus hingga pada tahap analisis. Setelah di lakukan analisis secara kualitatif kemudian data akan di sajikan secara dekstriptif kualitatif dan sistematis.

Analisis data dilakukan dengan teknik deskripsi yaitu penggunaan uraian apa adanya terhadap suatu situasi dan kondisi tertentu, teknik interprestasi yaitu penggunaan penafsiran dalam ilmu hukum dalam hal ini penafsiran berdasarkan peraturan, teknik evaluasi yaitu penilaian secara komprehensif terhadap rumusan norma yang diteliti, dan teknik argumentasi yaitu terkait dengan teknik evaluasi merupakan penilaian yang harus didasarkan pada opini hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, PT Intermedia, Jakarta, 1986, hlm, 162

Alfian, *Pemikiran dan Perubahan Politik Indonesia*, (Jakarta : Gramedia,1978), hal. 249

Amiruddin & Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada), hal. 119

AP Parlindungan, *Landreform di Indonesia Suatu Studi Perbandingan*, (Bandung : Mandar Maju, 1991), hal. 7

AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfeksi hak milik atas tanah menurut UUPA*, (Bandung, Alumni, 1988), hal 2.

BachtiaEffendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung; Alumni, 1993), hal 15.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta; Djambatan, 2005), hal 325.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, ( Jakarta; Djambatan, 2005), hal 474.

Hasan Warga Kusumah, *Hukum Agraria I*, (Jakarta; PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995), hal 80.

Ismail Sunny, *Mekanisme Demokrasi Pancasila*, (Jakarta : Aksara Baru, 1979), hal. 11

Jamil Anshari, *Mengungkap Permasalahan Pertanahan di Propinsi Sumatera Utara*, Makalah pada Kuliah Bedah Kasus Hukum pada Fakultas Hukum UNPAB Medan, 27-6-2003, hal. 1

K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985) hal. 7

Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*(Medan : Pustaka Bangsa Press, 2003), hal. 1-2

Ny. Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persama, 2008), hal. 3.

Pidato Joyo Winoto, Kepala Badan Pertanahan Nasional pada pembukaan Symposium dan Sarasehan Nasional di Hotel Tiara Medan, tanggal 13 Nopember 2006

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, Edisi Ketiga, 2002), hal. 719.

R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)*, Politeia, Sukabumi, 1988

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, Jakarta, 2014, hlm, 495

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta : Liberty, 1995), hal. 140

Suyud Margono. *ADR (Alternative Dispute Resolution) dan Arbitrase : Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta. 2004. Hal. 34.

### **Undang-Undang**

Kitab Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

### **Internet**

<http://fiaji.blogspot.com/2007/09/penyelesaiansengketaPertanahanfias.html>.

[http://derryjie.blogspot.com/2013/11/makalah-sengketa-tanah\\_26.html](http://derryjie.blogspot.com/2013/11/makalah-sengketa-tanah_26.html).



**PUTUSAN**

Nomor : 647/Pdt.G/2013/PN.Mdn.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**VERIDIANA TIURLAN SIMBOLON, SH** disebut juga **Ny. V. TIURLAN SAMOSIR**, Perempuan, Umur ± 66 tahun, Pekerjaan Pensiunan Jaksa, beralamat : 1. Jln. Karang Tengah Raya No. 66 RT.04/RW.03 Lebak Bulus Jakarta Selatan, dan Alamat 2. Jln. Beringin VI No. 21 Helvetia Medan, dalam hal ini bertindak selaku **PENGGUGAT-I** sekaligus bertindak untuk dan atas nama :

1. **Dra. PINARSINTHA SIMBOLON, S.H., M.H.**, disebut juga **Ny. SINTHA L. TOBING S.**, beralamat Kompleks Kemang Pratama- I Jln. Pratama 7 Blok X No.12 A Bekasi Barat, selanjutnya disebut sebagai, ..... **PENGGUGAT-II** ;
2. **RIANA NOVERITA SIMBOLON, SE.**, disebut juga **Ny. Riana Noverita Sinaga** beralamat Jln. Terusan Kiara Condong No. 420 Kec. Binong Bandung Kota Prop. Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai, ..... **PENGGUGAT-III** ;
3. **HOTMARIANI SIMBOLON, SH, Mkn.**, disebut juga **Ny. SITUMORANG**, beralamat Jln. Garu VIII No. 63 di Medan, selanjutnya disebut sebagai, ..... **PENGGUGAT-IV** ;

Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 11 Oktober 2013, **PENGGUGAT I s/d PENGGUGAT-IV** selanjutnya disebut sebagai, ..... **PARA PENGGUGAT** ;

**-Lawan :-**

1. **JUMIATI**, Alamat Jln. Bromo No. 47, Kelurahan Tegal Sari III, selanjutnya disebut sebagai, ..... **TERGUGAT-I** ;

- Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 647Pdt.G/2013/PN.Mdn



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

2. **T. BURHANIMAN**, Alamat Jln. Bromo No. 47, Kelurahan Tegal Sari III, selanjutnya disebut sebagai, ..... **TERGUGAT-II** ;
3. **YANDI FIRDAUS**, Alamat Jln. Bromo No. 47, Kelurahan Tegal Sari III, selanjutnya disebut sebagai, ..... **TERGUGAT-III** ;
4. **SIHAR AGUSTINUS W. SIMBOLON**, Beralamat Jln. P. Kemerdekaan No. 24 Galang Kota Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai, ..... **Turut Tergugat-I** ;
5. **VICTOR SIMBOLON**, Beralamat Jln. Suka Damai Desa Galang Suka Kecamatan Galang Kota, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai, ..... **Tergugat-II** ;
6. **PANGIHUTAN SIMBOLON (Almarhum)**, diwakili oleh Isterinya yang bernama L. Br. Simanjuntak alias Nuri disebut juga Mak Ria, beralamat di Dusun II Desa Bahsidua-dua, Kecamatan Dolok Masihul, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai, ..... **Turut Tergugat-III** ;

**PENGADILAN NEGERI TERSEBUT :**

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara dan segala surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara dan saksi-saksi ;

Setelah memperhatikan pula Jawaban, Replik, Duplik dan Konklusi masing-masing pihak ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya bertanggal 31 Oktober 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 Nopember 2014 dibawah register perkara No. 647/Pdt.G/2013/PN.Mdn. telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat, atas hal-hal sebagai berikut :



1. Bahwa pertama sekali para penggugat akan menerangkan kedudukan para pihak didalam perkara ini.
2. Bahwa sesuai Surat Keterangan Camat Kota Galang no. 474 / 259 tertanggal 01 September 2004 menerangkan bahwa orang tua kami Bpk SW Simbolon (Alm) dengan Ibu Victoria Nainggolan (alm) mempunyai anak kandung delapan (8) orang yaitu :
  1. Sihar Agustinus W Simbolon
  2. V. Tiurla Simbolon, SH (Ny. Samosir)
  3. Dra. Pinarsintha R Simbolon, SH, MM (Ny. Tobing)
  4. Victor Simbolon
  5. Pangihutan Simbolon (alm)
  6. Rian N Simbolon SE (Ny Sinaga)
  7. Edison Marsahala H Simbolon (alm)
  8. Hotmariani Simbolon SH, MKn (Ny. Situmorang)
3. Bahwa orang tua kami sw. Simbolon (alm) yang meninggal tanggal 13 juni 1998 mempunyai sebidang tanah terletak di jl. Bromo lorong Amalno. 47 Kel. Tegal sari III Kec. Medan Area Kota Medan Propinsi Sumatera Utara.

Yang berbatasan dengan :

- Utara dengan tapak rumah Situmorang / Hutabarat
  - Selatan dengan tapak rumah V.L.Tobing
  - Timur dengan Jalan Lorong Amal
  - Barat dengan lapak rumah Bp Idris (alm)
4. Bahwa sebelah kanan tanah tersebut (no. 45) dahulu adalah lahan keluarga Tengku Bangsawan tinggal istri dan anak-anaknya yang kemudian hari menyerobot tanah Bp. Simbolon. Mereka menggarap tanah tersebut dengan menanam pohon pisang dan tanaman lainnya. Hal ini mereka lakukan tanpa izin sah dari pemilik tanah Bp. SW. Simbolon (alm)
  5. Bahwa pada tahun 1976 Bp. SW Simbolon menyuruh Bp. Nampat Ginting untuk membuat pagar kawat duri sekeliling lahan tersebut, sebelumnya telah disepakati ganti rugi tanaman yang diterima oleh istri Tengku Bangsawan (karena Tengku Bangsawan sudah

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 647/Pdt.G/2013/PN.Mdn



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

- meninggal). Dengan disaksikan oleh Keplor Bp. Idris, Dharma Bakti (putra Bp. Idris) dan Bp. Nampat Ginting, ganti rugi dilaksanakan dirumah Bp. Idris terletak persis dibelakang lahan Bp. SW Simbolon.
6. Bahwa setelah ganti rugi dibayar dan tanah sudah bersih dari pohon-pohon, maka Bpk SW Simbolon (orangtua penggugat) menyuruh Bpk Nampat Ginting untuk memasang pagar kawat duri sekeliling lahan tersebut.
  7. Bahwa tidak lama setelah itu 1 mengecek lapangan dimana lahan tersebut sudah kosong dan telah berpagar kawat duri, kemudian lahan tersebut dititip ke Bpk Situmorang tetangga sebelah kiri, juga kepada Bpk Keplor saat itu pak Idris yang tinggal persis dibelakang lahan tsb, dan dititip juga kepada lurah setempat yang mengetahui dengan jelas bahwa lahan tersebut adalah milik Bpk SW Simbolon (yang nama-nama yang tersebut diatas kini telah meninggal dunia)
  8. Bahwa tetua atau yang dituakan dilingkungan Lorong Amal dan sekitarnya yaitu Ibu Rosmala Dewi juga mengatakan bahwa dia mengetahui persis lahan tsb milik Bpk SW Simbolon karena pada tahun 1975 Ibu Rosmala Dewi pernah tinggal disebelah lahan tsb yaitu dipojok lahan Bpk Situmorang atas bantuan Bpk Idris (suami ibu Syamsinar).
  9. Bahwa setelah Bpk Situmorang membangun rumah di lahannya oleh Bpk Idris sebagai Keplor menawarkan Ibu Rosmala Dewi untuk tinggal di lahan Bpk SW Simbolon yang sudah dipagar duri tsb dan akan dibantu dibuatkan bangunan sementara tapi Ibu Rosmala Dewi lebih memilih mengontrak rumah disekitar lahan Bpk SW Simbolon.
  10. Bahwa setelah Tengku Bangsawan meninggal, ahli warisnya menjual tanah mereka yang di Lorong Amal no. 45 Medan lalu mereka menggantung pagar kawat duri lahan Bp SW Simbolon yang terletak disebelah kiri bekas rumah mereka disaksikan oleh tetangga sekitar lahan lalu mereka mendirikan bangunan darurat tanpa izin dari Bpk SW Simbolon, bahkan mereka menjual tanah mereka yang disamping lahan Bpk SW Simbolon tersebut melebihi ukuran kapling sebenarnya dan mengambil bagian tanah dari milik Bpk SW Simbolon.





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

11. Bahwa beberapa tahun kemudian, putra-putri Bp. SW Simbolon meninjau tanah tersebut, ternyata sudah ada bangunan darurat yang dihuni turunan Tengku Bangsawan, saat ini dihuni oleh Jumiati, T. Burhaniman, dan Yandi Firdaus, sebagai TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III.
12. Bahwa PENGGUGAT I mendapat informasi dari tetangga tanah tersebut, yang menyatakan salah satu penghuni mengakui kalau tanah mereka tempati adalah milik Bp. SW. Simbolon.
13. Bahwa pada awal tahun 2010 PENGGUGAT I DAN II yaitu V. Tiurlan Simbolon dan Pinarsintha Simbolon mendatangi rumah Kel. Bpk. Idris (alm) yang tinggal persis dibelakang lahan Bpk SW Simbolon bertemu dengan Ibu Idris yaitu Ibu Syamsinar dan putri tertuanya, dalam pembicaraan mereka mengatakan dan mengetahui benar bahwa lahan yang dilorong amal no. 47 (dibelakang rumah mereka) adalah benar-benar lahan Bpk SW Simbolon yang mereka kenal sebagai orangtua penggugat dan telah diganti rugi uang kepada istri dan anak-anak alm T. Bangsawan untuk tanaman mereka, dimana pembayarannya dilaksanakan di rumah Bpk Idris karena saat itu sebagai kepala lorong.
14. Bahwa sampai saat ini para tetangga lahan disekitarnya menyatakan dan mengakui bahwa lahan yang terletak dilahan Amal no. 47 Kel. Tegai sari III Kec. Medan Area adalah milik Bpk SW Simbolon atau ahli warisnya.
15. Bahwa penggugat pernah menghubungi Bpk Ulong (mantan kepor) yang kini masih tinggal disekitar lahan Bpk SW Simbolon menyatakan bahwa benar tanah yang ditempati turunan Tengku Bangsawan alm adalah milik Bpk SW Simbolon orangtua penggugat tetapi Bpk Ulong tidak bersedia menjadi saksi karena masih ada pertalian keluarga dengan Kel. Tengku Bangsawan.
16. Bahwa pada akhir tahun 2011 oleh Ibu hanim (sekretris Lurah Tegai Sari III) melalui Hpnya menghubungi Bpk Dharma Bakti yang menjabat kepala lorong daerah tersebut tinggal persis di belakang lahan Bpk SW Simbolon, dalam pembicaraan tersebut yang dipasang alat speaker dapat didengar sekitarnya, bahwa Bpk Dharma Bakti

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 647/Pdt.G/2013/PN.Mdn



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

mengakui lahan sengketa milik Bpk SW Simbolon dan pada tahun 1976 tela diganti rugi dengan sejumlah untuk tanaman-tanaman yang ditanam oleh keluarga Tengku Bangsawan dan pelaksanaan ganti rugi dirumah orangtuanya (Bpk Idris saat itu sebagai keplor) dihadiri oleh Bpk Idris, ibu Syamsinar, Nempat Ginting dan uang ganti rugi diterima ibu Tengku Bangsawan bahkan Bpk Dharma Bakti juga ikut menerima uang dari Bpk Nempat Ginting sebagai orang kepercayaan Bpk SW Simbolon (ini pengakuan Bpk Dharma Bakti melalui hp ibu Hanin saat dikantor Kelurahan Tegal Sari III)

17. Bahwa keterangan dari tetangga depan yaitu Bpk Tobing mengatakan bahwa lahan tersebut Lorong Amal no. 47 Tegal Sari III adalah benar milik Bpk SW Simbolon dan penghuni sekarang yang menempati dahulunya masuk kedalam lahan dengan menggunting pagar kawat dari yang di bangun oleh Bpk SW Simbolon.
18. Bahwa sampai perkara ini digelar, tanah tersebut masih dikuasai oleh Tengku Bangsawan, yaitu menantu dan cucunya yang bernama Jumiaty T. Burhanman, dan Yandi Firdaus, sebagai TERGUGAT I, II dan III dengan kondisi bangunan darurat.
19. Bahwa telah dicoba beberapa kali merundingkan kesepakatan dengan pihak penghuni, baik secara kekeluargaan maupun melibatkan aparat Kelurahan Tegal Sari III dan pihak Kecamatan Medan Area, tapi semua sia-sia. Bahkan lurah Tegal Sari III sudah terjun kelapangan untuk mengecek sendiri dan berunding dengan para tergugat dan beliau menyampaikan bahwa para tergugat menantang dan mengancam akan membawa preman dan massa, maka jalan terakhir adalah mengajukan perkara ini ke pengadilan.
20. Bahwa dalam hukum Agraria disebutkan dalam hal bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada lagi maka pembuktian kepemilikan lahan tersebut dapat dengan keterangan-keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya, para saksi adalah orang yang cakap dalam memberi kesaksian dan mengetahui jelas kepemilikan lahan tersebut.
21. Bahwa berdasarkan Putusan MA tanggal 08 Januari 1969 no. 439k/sip/1968 tuntutan pengembalian barang warisan dari pihak ke III



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

kepada ahli waris yang berhak tidak perlu diajukan oleh semua ahli waris.

22. Bahwa Jurisprudensi MA tahun 1963 menyatakan bahwa anak laki-laki dan anak perempuan sama haknya dimata hukum.

23. Bahwa dengan demikian tidak ada alasan-alasan TERGUGAT I, TERGUGAT II, DAN TERGUGAT III menguasai lahan milik orang tua kami SW. Simbolon oleh karena masalah ini tidak dapat terselesaikan secara kekeluargaan, maupun melalui aparat Pemerintah setempat Lurah dan Camat, maka kami ajukan ke Pengadilan.

24. Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak hampa, agar pengadilan Negeri Medan menetapkan sita jaminan atas objek gugatan ini seperti tertera pada butir angka 3 tersebut diatas.

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil diatas, maka PENGGUGAT memohon kepada majelis hak pengadilan negeri medan yang memeriksa, mengadili, memutuskan perkara ini untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, DAN TERGUGAT III melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan bahwa tanah yang terletak di Lorong Amal no. 47 kel. Tegal Sari III Kec. Medan Area Kota Medan Propinsi Sumatera Utara dengan batas-batas :
  - Utara dengan tapak rumah Situmorang / hutabarat
  - Selatan dengan tapak rumah v.L. Tobing
  - Timur dengan jalan Lorong Amal
  - Barat dengan tapak rumah Bpk Idris (alm)Lebar depan 12,5m, dan panjang belakang 25m

Adalah milik Bpk SW Simbolon untuk dikembalikan kepada Bpk. SW Simbolon melalui ahli warisnya yang diwakili PENGGUGAT.

4. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, DAN TERGUGAT III untuk mengosongkan dan mengembalikan tanah tersebut kepada Bpk SW

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 647Pdt.G/2013/PN.Mdn



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

Simbolon melalui ahli warisnya yang diwakili **PENGGUGAT** tanpa syarat apapun.

5. Menghukum **TERGUGAT I, TERGUGAT II, DAN TERGUGAT III** untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan akibat perkara ini.
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, nanding, kasasi.

Dalam hal majelis hakim pengadilan negeri medan yang memeriksa serta mengadili gugatan ini berpendapat lain dalam pengadilan yang baik ini, mohon putusan dan keadilan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap kuasanya : **Veridiana Tiurfan Simbolon, SH.**, Umur 66 Tahun alamat Jalan Karang Tengah Raya No. 66 RT.4/RW.03 Lebak Bulus Jakarta Selatan atau Jalan Beringin VI No. 21 Helvetia Medan berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tertanggal 14 Nopember 2013 dan untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III datang menghadap kuasanya : **VICTOR MANSUR ARITONANG, SH.**, Advokat / Pengacara yang berkantor pada "Kantor Advokat Nano, Liem & Rekan" yang berkantor di Jalan Suka Mulia Kecamatan Medan Maimun Kota Medan dalam hal ini bertindak selaku Kuasa Hukum berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2014, yang di daftarkan di Kepaniteraaan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 30 Januari 2014 yang dalam Reg. No. 239/Penk/2014/PN.Mdn, sedangkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah hadir pada persidangan walaupun telah dipanggil secara patut untuk itu ;

Menimbang, bahwa karena Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut dan juga tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk itu, maka menurut pendapat Majelis Hakim pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan akan diputus tanpa kehadiran Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh Majelis Hakim telah diupayakan perdamaian diantara kedua belah pihak yang berperkara dengan cara Mediasi, dimana atas persetujuan kedua belah pihak yang berperkara telah ditunjuk :



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

SERLIWATY, SH., MH., Hakim Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator, berdasarkan Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis tertanggal 20 Maret 2014, Nomor : 647/Pdt.G/2013/PN.Mdn ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pemberitahuan Mediator kepada Majelis Hakim dengan suratnya tertanggal 28 April 2014, Mediasi dinyatakan GAGAL, selanjutnya gugatan Penggugat dibacakan dipersidangan dan Penggugat menyatakan tetap atas gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan dan menyerahkan Jawabannya dipersidangan tertanggal 25 September 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut :

**I. Dalam Eksepsi**

**1. Penggugat Tidak memiliki Kapasitas :**

- a. Bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV (untuk seterusnya disebut Para Penggugat) tidak mempunyai kapasitas (legitima persona standy in judicio) dalam mengajukan gugatan aquo dengan mengatasmamakan ahli waris dari Alm . SW. Simbolon, Karena faktanya ahli waris yang lain tidak mau memberikan kuasa kepada Para Penggugat dan adanya pengganti ahli waris yang tidak didudukkan sebagai pihak dalam gugatan Para Penggugat. Baik sebagai Penggugat ataupun sebagai Turut Tergugat.
- b. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas mewakili ataupun mengatasmamakan ahli waris dari Alm. SW. Simbolon. Karena memang ahli waris yang lain (Para Turut Tergugat) tidak pernah memberi kuasa kepada Para Penggugat untuk mewakili maupun mengatasmamakan ahli waris Alm. SW. Simbolon untuk mengajukan gugatan aquo serta tidak adanya penetapan ahli waris sebagai dasar Para penggugat memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatan aquo.
- c. Bahwa Para Penggugat yang mengajukan gugatannya tanpa mengikutsertakan sebahagian ahli waris dal Alm. SW. Simbolon sepatutnya Pihak Para Penggugat mengajukan gugatan Pembagian Ahli Warts dahulu sebelum mengajukan gugatan aquo;

*Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 647Pdt.G/2013/PN.Mdn*



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

**2. Gugatan Kurang Pihak ;**

- a. Bahwa Para Penggugat telah salah memahami materi dari Putusan MA RI No. 439K/SIP/1968 yang menjadi dalil Para Penggugat tidak menyertakan seluruh ahli waris Alm. SW. Simbolon sebagai Penggugat dengan hanya mengutip penggalan kalimat dalam putusan. Yang seharusnya adalah kutipan itu harus utuh sehingga Para Penggugat tidak menafsirkan sendiri isi dari putusan tersebut. Sebagaimana gugatan Para Penggugat Halaman 5 point 21.
- b. Bahwa Putusan MA RI No . 439K/SIP/1968 adalah berkenaan dengan gugatan terhadap harta warisan yang objek sengketa dan objek masih dikuasai oleh salah seorang ahli waris dan objek sengketa belum di pecah dari bundle warisan ;
- c. Bahwa penggunaan putusan MA RI No. 439K/SIP/1968 oleh Para Penggugat sebagai Yurisprudensi tidak menyertakan ahli waris yang lain sebagai Penggugat adalah tidak pada tempatnya dan dapat menyesatkan pengadilan yang memeriksa dan memutus perkara aquo.
- d. Bahwa dengan demikian, tidak turut nya sebagian anak-anak Alm. SW. Simbolon selaku ahli waris sebagai pihak yang menggugat, maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak.

**3. Gugatan Kabur ;**

- a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat dalam perkara aquo, sehingga Gugatan Penggugat yang tidak jelas menerangkan tentang kerugian apa dalam posisinya dikualitisir sebagai bentuk gugatan yang kabur.
- b. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan bagaimana Alm. SW. Simbolon mengakui mempunyai sebidang tanah terletak di Jl. Bromo, Lorong Amal No. 47, Kelurahan Tegal Sari III, Kecamatan Medan Area, kota Medan.
- c. Bahwa demikian juga Para Penggugat tidak menjelaskan kapan keluarga Tengku Bangsawan menyerobot tanah orang tua Para Penggugat dan kapan Tengku Bangsawan meninggal dunia sehingga ganti rugi tanaman diberikan kepada istrinya, serta tidak dijelaskannya mengapa semasa



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

hidupnya Alm. SW Simbolon tidak pernah untuk menegur ataupun melarang keberadaan Para Tergugat di objek sengketa. Mengapa pula gugatan Para Penggugat dimajukan setelah orang tua Para Penggugat (Alm. SW Simbolon) meninggal dunia. Faktanya adalah Para Tergugat telah secara terus menerus menguasai dan mengusahai tanahnya tersebut sebagai tempat tinggal.

- d. Bahwa bagaimana mungkin keluarga Tengku Bangsawan mau menerima ganti rugi tanaman yang nyata-nyata tanaman itu ditanam di tanah yang dikuasai dan diusahainya itu. Apalagi para Penggugat tidak mengetahui name istri Tengku Bangsawan yang dikatakan sebagai orang yang menerima ganti rugi tanaman tersebut.
- e. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap tanah yang dikuasai dan diusahai dan menjadi tempat tinggal Tergugat hanya didasari oleh omongan orang-orang yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya. Gugatan yang sedemikian adalah gugatan yang kabur.

**4. Gugatan Kadaluaarsa :**

- a. Bahwa Para Tergugat telah tinggal dan menetap di tanah aquo sejak tahun 1970-an, yang berarti Para Tergugat telah menguasai dan mengusahai objek sengketa lebih dari 44 tahun sejak di daftarkan gugatan aquo di Pengadilan Negeri Medan.
- b. Bahwa mempedomani Pasal 1967 KUHPerdata, gugatan yang diajukan Para Penggugat telah Kadaluaarsa. Sampai diajukannya gugatan aquo tanggal 15 Nopember 2013 telah mencapai tenggang waktu lebih dari 30 tahun, bahkan telah mencapai 43 Tahun.
- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dan mengacu kepada Pasal 1967 KUHPerdata disebutkan "segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perorangan hapus karena kadaluaarsa dengan lewatnya waktu 30 Tahun".
- d. Bahwa mengacu kepada ketentuan di atas. Maka gugatan Para Penggugat telah melewati tenggang waktu yang mengakibatkan para penggugat kehilangan hak untuk menuntut, sehingga dengan demikian sudah seharusnya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

*Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 647Pdt.G/2013/PN.Mdn*



**Dalam Pokok Perkara**

- a. Bahwa semua yang Para Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
- b. Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Para Tergugat.
- c. Bahwa Para Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat yang tidak terkait dengan objek perkara.

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah Para Tergugat jelaskan diatas, maka berdasar hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet-Overvankelijk Verklaard) dan Menyatakan Para Tergugat adalah orang yang sah menguasai dan menguasai objek sengketa sebagai pemilik objek sengketa;

**II. Dalam rekonsensi.**

- a. Bahwa Para Tergugat Rekonsensi sekarang kedudukannya selaku Penggugat Rekonsensi akan mengajukan gugatan Rekonsensi terhadap Penggugat Kompensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonsensi.
- b. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam kompensi tersebut diatas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam rekonsensi ini.
- c. Bahwa Penggugat rekonsensi sangat keberatan terhadap gugatan yang diajukan tergugat Rekonsensi pada gugatan kompensi, sebab penggugat rekonsensi tidak ada menguasai tanah milik Tergugat dalam rekonsensi.
- d. Bahwa tanah milik penggugat dalam rekonsensi tersebut telah dikuasai sekitar tahun 1970 dan Penggugat Rekonsensi telah bertempat tinggal di objek sengketa dan atau sudah hampir kurang lebih 44 tahun Penggugat dalam rekonsensi berdomisili.





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

e. Bahwa Tergugat dalam gugatan konpensasi yang berdalil bahwa objek dalam sengketa merupakan peninggalan dari orang tuanya merupakan kebohongan besar sebab Penggugat dalam rekonsensi telah menjaga dan menemani objek sengketa sudah hampir 44 tahun hasil dari peninggalan warisan orang tua Penggugat dalam rekonsensi dan Tergugat dalam rekonsensi dalam gugatannya tidak dapat menunjukkan dasar kepemilikan objek dalam perkara a quo.

f. Bahwa Penggugat dalam rekonsensi merupakan anak/menantu dari Tengku bangsawan merupakan pemilik sah atas tanah sengketa yang telah berdomisili sekitar 50 tahun lebih dan selanjutnya diteruskan oleh Penggugat rekonsensi untuk mendiami atau bertempat tinggal.

g. Bahwa atas adanya gugatan Tergugat Konpensasi telah mengakibatkan kerugian materil, yang mana Penggugat rekonsensi tersita waktunya untuk membukukan pekerjaan sehari-hari akibat mengikuti persidangan ini serta wajar Tergugat dalam rekonsensi dihukum untuk membayar 50.000.000 kepada penggugat dalam rekonsensi.

h. Bahwa atas gugatan Tergugat dalam Rekonsensi merasa malu terhadap warga sekitar dan juga kepada keluarga besar Penggugat dalam rekonsensi karena dituduh menguasai tanah tanpa hak, maka atas kerugian immateril tersebut wajar Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar sejumlah Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) kepada keluarga besar Penggugat dalam rekonsensi.

i. Bahwa selanjutnya selain dari kerugian materil yang dialami oleh Penggugat Rekonsensi juga telah mengakibatkan kerugian Immateril dimana Penggugat Rekonsensi yang saat ini mendiami objek sengketa lebih kurang 40 tahun tanpa ada keberatan dari pihak manapun namun dengan adanya sengketa ini telah membuat pencemaran nama baik penggugat rekonsensi dimata warga masyarakat setempat.

j. Bahwa karena gugatan rekonsensi yang diajukan Penggugat dalam rekonsensi dalam perkara ini, maka sangat beralasan menurut hukum putusan dalam gugatan ini dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet dan kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut Para Penggugat telah mengajukan dan menyerahkan

Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 647/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Repliknya dipersidangan tertanggal 08 Oktober 2014 dan atas Replik tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga telah mengajukan dan menyerahkan Dupliknya dipersidangan tertanggal 23 Oktober 2014, yang untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk kepada hal-hal yang secara jelas telah diuraikan dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap telah termaktub dalam uraian putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan dan menyerahkan bukti-bukti surat dipersidangan, berupa :

1. Foto copy Surat Kuasa tertanggal 25 Mei 1991 dari bapak W. Simbolon kepada Hotmariyani Simbolon (Penggugat IV) diberi tanda bukti.....P-1 ;
  - Foto copy Surat Kuasa Insidentil tertanggal 14 Nopember 2013 dibuat dan ditandatangani A.n. Ketua Pengadilan Negeri Medan Bapak Surya Perdamaian, S.H., diberi tanda bukti.....P-1.a ;
2. Foto copy Surat Pernyataan tentang letak tanah yang terperkara kavling seluas 12,5 x 25 m di Sukarame Tegal Sari Kec. Medan Jalan Bakti Lorong Amal kemudian berubah nama menjadi Jln. Bromo Lorong Amal No. 33 Kel. Tegal Sari I Lingkungan X Kec. Medan, sekarang dikenal menjadi Jln. Amal No. 47 Bromo Kel. Tegal Sari III Kec. Medan Area Prop. Sumatera Utara berbatasan sebagai berikut :
  - Utara dengan tapak rumah Situmorang / Hutabarat ;
  - Selatan dengan tapak rumah V.L Tobing/ F. Paningulan ;
  - Timur dengan jalan Lorong Amal ;
  - Barat dengan tapak rumah Bp. Idris / Ibu Syamsinar ;Diberi tanda bukti .....  
P-2 ;
3. Foto copy gambar situasi tanah kavling Jln. Lorong Amal No. 47 Kel. Tegal Sari III Kec. Medan Area, diberi tanda bukti.....P-3 ;
4. Foto copy Surat Notaris Jansen R. Sitanggang, S.H., No. 14 tertanggal 9 Oktober 2012 tentang Akta Keterangan kesaksian A.n. Rosmala Dewi, diberi tanda bukti.....P-4 ;



5. Foto copy Surat Notaris Jansen R. Sitanggang, S.H., No. 7 tertanggal 4 Juni 2013 tentang Akta Keterangan Kesaksian A.n. Nempat Ginting, diberi tanda bukti.....P-5 ;
6. Foto copy surat ganti kerugian tanah dan jual beli rumah tertanggal Medan, 2 Oktober 1964, diberi tanda bukti.....P-6 ;
7. Foto copy Surat Kuasa dari Tengku Bahrin kepada M. Syamin Pardede untuk menjual Tanah Lorong Amal (milik orang tuanya), T. Bangsawan tertanggal 24 Oktober 1986, diberi tanda bukti.....P-7 ;
8. Foto copy Pelepasan Hak dengan Penyerahan Dengan Ganti Rugi No. 209/3/APH.GR/M 1986 atas tanah yang terletak Jln. Bakti Gang Bromo/ amal No. 33 Medan Kel. Tegal Sari I Lingkungan X Kec. Medan Area, milik ahli waris T. Bangsawan diganti rugi kepada M. Dedi Manalu ditanda tangani oleh Kepala Kelurahan Tegal Sari dan Camat Medan dan Ganti Rugi diterima ahli waris yang diwakili oleh T. Agus Aswadnur tertanggal 01 Desember 1986, diberi tanda bukti.....P-8 ;
9. Foto copy Surat Pernyataan membuat surat Akte Pelepasan Hak dengan Gantui Kerugian antara Penjual yaitu ahli waris T. Bangsawan (T. Burhanuddin/ T. Agus Aswadnur) dan sebagai saksinya adalah ahli waris lainnya yaitu T. Bahrul Halim, T. Burhanimah, T. Bahrin dan Ahirshah tertanggal 01 Desember 1986, diberi tanda bukti.....P-9 ;
10. Foto copy Surat Keterangan No. 092/Ts I/SK.T/XII/M/1986 tertanggal 01 Desember 1986 yang dikeluarkan Lurah Tegal Sari I dan Camat Medan, diberi tanda bukti.....P-10 ;
11. Foto copy berita acara pengukuran Tanah tertanggal Medan, 01 Desember 1986, diberi tanda bukti.....P-11 ;

Kemudian Majelis Hakim memeriksa bukti-bukti tersebut, yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan sama dengan aslinya dipersidangan, kecuali pada bukti P-1.a, P-6 s/d P-11 yang mana aslinya tidak dapat diperlihatkan oleh Kuasa para Penggugat ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas Penggugat juga telah menghadapkan saksi-saksi, yang telah didengar keterangannya

dipersidangan, masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah atau janji yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **NAMPAT GINTING**, menerangkan :

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut milik Simbolon ;
- Bahwa saksi mengetahuinya karena dulu di bawanya surat tanah tersebut ;
- Bahwa saksi pernah melihat surat tanah selebar Pak Simbolon 13 x 26 waktu itu ;
- Bahwa tanah tersebut sempat kosong ;
- Bahwa pada saat saksi memagar tanah tersebut kosong tidak ada orang didalamnya ;
- Bahwa saksi melihat adanya ganti rugi tanah antara Simbolon dengan Tengku ;
- Bahwa saksi tinggal di USU ;
- Bahwa saksi dipanggil pada saat adanya ganti rugi ;
- Bahwa saksi kenal dengan Para Tergugat ;

2. Saksi **TINA**, menerangkan :

- Bahwa saksi adalah tetangga dari tanah berpekara tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut milik Simbolon ;
- Bahwa mendapatkan tanah tersebut dari orang Jawa ;
- Bahwa tanah tersebut dipagar dengan batu dan ada kawatnya ;
- Bahwa pada saat dipagar tanah tersebut tidak ada orang didalamnya hanya pohon pisang ;
- Bahwa saksi kenal dengan Jumlati ;
- Bahwa awal saksi tinggal di tanah berpekara tanah tersebut masih kosong ;
- Bahwa saksi tinggal di dekat tanah berpekara sejak tahun 2006 ;

3. Saksi **NORMA RINAWATI**, menerangkan :

- Bahwa saksi tinggal di belakang tanah yang sedang berpekara tersebut ;
- Bahwa saksi menyewa tempat tinggalnya sejak 15 tahun yang lalu ;



- Bahwa tanah tersebut awalnya milik Simbolon ;
  - Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut milik Simbolon karena Jumiati bilang kalau tanah tersebut milik Pak Simbolon dan bilang kalau tanah tersebut tanah sengketa sekitar 5 tahun yang lalu ;
  - Bahwa anak Simbolon sering datang ke rumah Jumiati ;
  - Bahwa sebelum Jumiati tinggal dit tanah Simbolon, Jumiati tinggal di sebelahnya No.45 ;
  - Bahwa saksi mengetahuinya dari orang yang membangun, sekarang di jual Jumiati kepada marga Manalu terus dijual ke Panjailan dan Tobing, karena tanah Jumiati telah dijual makanya mereka menerobos tanah Simbolon ;
  - Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Simbolon ;
  - Bahwa yang tinggal di tanah berpekara tersebut adalah Jumiati, anak Pak Nurdin, Anak Jumiati dan Saya, saya ngontrak sama saudara Jumiati ;
4. Saksi **RONALD TAMBA, SS**, menerangkan :
- Bahwa saksi tinggal di Marendal ;
  - Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut dari Ibu Simbolon ;
  - Bahwa saksi pernah mengantar dan menemani Ibu Simbolon ;
  - Bahwa saksi pernah melihat Ibu Simbolon dan bicara ganti rugi dengan anak si Tengku ;
  - Bahwa pada saat itu ada 3 (tiga) orang yang sedang membicarakan tentang ganti rugi tanah tersebut ;
5. Saksi **EDWART HUTABARAT**, menerangkan :
- Bahwa ada 4 rumah dit tanah berpekara tersebut ;
  - Bahwa tanah tersebut milik keluarga Simbolon ;



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

- Bahwa Jumiaty pernah berkata kepada saksi memang benar tanah tersebut milik Simbolon dan kalau mereka membayar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) mereka akan pindah ;
- Bahwa Jumiaty mengatakan kepada saksi sekitar 2 (dua) minggu yang lalu ;
- Bahwa maksud ganti rugi itu kemungkinan karena ada bangunan yang mereka buat ;
- Bahwa tidak ada titik temu tentang ganti rugi tanah tersebut ;
- Bahwa pada saat membicarakan ganti rugi tersebut di rumah saksi ;
- Bahwa ada perubahan bentuk rumah ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat sangkalannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan dan menyerahkan bukti-bukti surat dipersidangan berupa :

1. Foto copy Kwitansi tanda penerimaan uang sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), tanggal, 12 Desember 2012, diberi tanda bukti.....T.1 ;-
2. Foto copy Kwitansi tanda penerimaan uang sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), tanggal, 24 Januari 2013, diberi tanda bukti.....T.2 ;-
3. Foto copy Kwitansi tanda penerimaan uang sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tanggal, 27 Februari 2013, diberi tanda bukti.....T.3 ;-
4. Foto copy Kwitansi tanda penerimaan uang sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), tanggal, 13 Mei 2013, diberi tanda bukti.....T.4 ;-
5. Foto copy Kwitansi tanda penerimaan uang sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), tanggal, 19 Juli 2013, diberi tanda bukti.....T.5 ;-
6. Foto copy Kwitansi tanda penerimaan uang sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal, 18 September 2013, diberi tanda

bukti .....  
.....T.6 :-

7. Foto copy Kwitansi tanda penerimaan uang sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), tanggal, 4 Oktober 2013, diberi tanda bukti.....T.7 :-

8. Foto copy Kwitansi tanda penerimaan uang sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), tanggal, 20 Oktober 2013, diberi tanda bukti.....T.8 :-

9. Foto copy Kwitansi tanda penerimaan uang sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), tanggal, 1 Nopember 2013, diberi tanda bukti...T.9 :-

10. Foto copy Kwitansi tanda penerimaan uang sebesar Rp. 70.250.000,00 (tujuh puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) diberi tanda bukti.....T.10 :-

11. Foto copy perkiraan pengeluaran biaya Ibu Mahdarina tanggal, 4 September 2013 sebesar Rp. 41.150.000,00 (empat puluh satu juta seratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda bukti.....T.11 :-

12. Foto copy 3 (tiga) bon faktur/kwitansi pembelian bahan material bangunan Pembangunan Klinik Mahdarina tanggal, 19 Januari 2013, 14 April 2013, 19 Juli 2013 senilai Rp. 3.035.000,00 (tiga juta tiga puluh lima ribu rupiah) diberi tanda bukti.....T.12 :-

13. Foto copy 3 (tiga) bon faktur/kwitansi pembelian bahan material bangunan Pembangunan Klinik Mahdarina tanggal, 3 Agustus 2013, 15 Agustus 2013, 31 Agustus 2013 senilai Rp. 4.380.000,00 (empat juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah), diberi tanda bukti.....T.13 :-

14. Foto copy 3 (tiga) bon faktur/kwitansi pembelian bahan material bangunan Pembangunan Klinik Mahdarina tanggal, 4 September 2013, 12 September 2013, 19 September 2013 senilai Rp. 1.150.000,00 (satu juta seratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda bukti.....T.14 :-

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 647Pdt.G/2013/PN.Mdh

15. Foto copy 3 (tiga) bon faktur/kwitansi pembelian bahan material bangunan Pembangunan Klinik Mahdarina tanggal, 18 September 2013, 21 September 2013, 28 September 2013 senilai Rp. 4.311.000,00 (empat juta tiga ratus sebelas ribu rupiah), diberi tanda bukti.....T.15 ;

Kemudian Majelis Hakim memeriksa bukti-bukti tersebut, yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan sama dengan aslinya dipersidangan, kecuali pada bukti T.11 dk/P.11.dr yang mana aslinya tidak dapat diperlihatkan oleh Kuasa para Tergugat ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas Penggugat juga telah menghadapkan saksi-saksi, yang telah didengar keterangannya dipersidangan, masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah atau janji yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **UMI KALSUM**, menerangkan :

- Bahwa saksi tinggal di Jalan Bromo Lorong Karya Tama No. 5 ;
- Bahwa saksi tinggal di Jalan Bromo Lorong Karya Tama No. 5 sejak tahun 1974 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa tanah tersebut milik Tengku Bangsawan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa tanah tersebut telah dijual ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Simbolon ;
- Bahwa tanah tersebut masih milik Tengku Bangsawan tetapi sekarang sudah diberikan kepada anaknya ;

2. Saksi **HAMIDAH, S.**, menerangkan :

- Bahwa Jumiaty adalah menantu Tengku Bangsawan ;
- Bahwa Burhan liman adalah anak dari tengku Bangsawan, tetapi bukan suami Jumiaty karena suami Jumiaty sudah meninggal ;
- Bahwa saksi tinggal di daerah tanah berpekara sejak tahun 1975 ;
- Bahwa jarak rumah saksi ke tanah berpekara sekitar 15 M ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang sedang berpekara ;





- Bahwa diatas tanah berpekarra tersebut ada terdiri 2 rumah yaitu Rumah ponakan Burhanlman dan Jumiaty ;
- Bahwa saksi kenal dengan Burhannudin ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat II menerangkan tidak mengajukan bukti-bukti lagi, dan sudah cukup dengan bukti-bukti yang telah diajukan dan diserahkan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III telah mengajukan dan menyerahkan Konkudinya dipersidangan, masing-masing tertanggal 26 Februari 2014, yang untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk kepada hal-hal yang secara jelas telah diuraikan dalam Berita Acara Persidangan, dan dianggap telah termaktub dalam uraian putusan ini ;

Menimbang, bahwa telah terjadi hal-hal sebagaimana diuraikan secara jelas dalam Berita Acara Persidangan, dan kesemuanya dianggap telah termaktub dalam uraian putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak yang berperkara menerangkan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon untuk putusan ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

##### I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tertanggal 3 Juni 2014 Tergugat I mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Penggugat tidak memiliki kapasitas ;

Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan dalam perkara ini karena faktanya ahli waris yang lain tidak mau memberikan kuasa kepada Para Penggugat dan adanya pengganti ahli



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

waris yang tidak didudukkan sebagai pihak dalam gugatan Para Penggugat, baik sebagai Penggugat ataupun sebagai Turut Tergugat ;

2. **Gugatan kurang pihak ;**

Bahwa pengguganaan Putusan MA RI No. 439K/SIP/1968 oleh Para Penggugat sebagai Yurisprudensi tidak menyertakan ahli waris yang lain sebagai Penggugat adalah tidak pada tempatnya dan dapat menyesatkan pengadilan yang memeriksa dan memutus perkara a quo ;

3. **Gugatan kabur ;**

Bahwa para Penggugat tidak menjelaskan kapan keluarga Tengku Bangsawan menyerobot tanah orang tua Para Penggugat dan kapan Tengku Bangsawan meninggal dunia sehingga ganti rugi tanaman diberikan kepada isteri Tengku Bangsawan, serta tidak dijelaskannya mengapa semasa hidupnya Alm. SW Simbolon tidak pernah untuk menegur ataupun melarang keberadaan Para Tergugat di objek sengketa, dan gugatan Para Penggugat dimajukan setelah orang tua Para Penggugat (Alm. SE Simbolon) meninggal dunia dan faktanya bahwa Para Tergugat telah terus menerus menguasai dan mengusahi tanahnya tersebut sebagai tempat tinggal

4. **Gugatan kadaluarsa ;**

Bahwa mempedomani Pasal 1967 KUHPerdara, gugatan yang diajukan Para Penggugat telah kadaluarsa, sampai diajukannya gugatan a quo tanggal 15 Nopember 2013 telah mencapai tenggang waktu lebih dari 30 tahun bahkan telah mencapai 43 tahun, sehingga dengan demikian sudah seharusnya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan eksepsi tersebut, maka Para Tergugat mohon agar gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Para Tergugat tersebut Para Penggugat menanggapi dalam Repliknya tertanggal 09 Oktober 2014 yang intinya membantah/menolak Eksepsi Para Tergugat ;



Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Para Tergugat dibantah/ditolak oleh Para Penggugat maka para Tergugat harus membuktikan dalil Eksepsinya:

Menimbang, bahwa hakekat suatu Eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Martokusumo, SH., Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998 halaman 115) ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil sanggahannya Para Tergugat telah mengajukan bukti Surat T-1 s/d T-15 serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi UMI KALSUM dan saksi HAMIDAH, S ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan bahwa Para Penggugat tidak memiliki Kapasitas karena faktanya ahli waris yang lain tidak mau memberikan kuasa kepada Para Penggugat dan adanya pengganti ahli waris yang tidak didudukkan sebagai pihak dalam gugatan Para Penggugat, baik sebagai Penggugat ataupun sebagai Turut Tergugat dan juga Gugatan kurang pihak dan Gugatan Kabur serta Gugatan Kadaluarasa ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa adapun pokok sengketa dalam perkara ini adalah berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap sebidang tanah yang terletak di Lorong Amal No. 47 Kel. Tegal Sari III Kec. Medan Area Kota Medan Propinsi Sumatera Utara yang adalah milik Para Penggugat sebagai ahli waris dari Alm. SW. Simbolon ;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan dalil Eksepsi Para Tergugat point 1 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan, hal ini hendaklah beralasan karena Para Penggugat dalam mengajukan gugatan ini tidak mengikut sertakan ahli waris yang lain karena ahli waris dari Alm. SW Simbolon memiliki 8 (delapan) orang anak dan juga merupakan ahli waris dari Alm. SW Simbolon, dengan demikian eksepsi Para Tergugat tersebut dapat diterima ;



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

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Eksepsi Para Tergugat point 2 yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak, dengan alasan Para Penggugat tidak mengikut sertakan sebagian ahli waris dari Alm. SW. Simbolon selaku ahli waris dalam gugatan perkara a quo, serta dihubungkan dengan Berita Acara Pemeriksaan Setempat sebagaimana permohonan Kuasa Para Penggugat tertanggal 4 Nopember 2014 adapun yang menguasai tanah tersebut adalah Jumlati (Ic. Tergugat I), T. Burhaniman (Tergugat II), Yandi Firdaus (Tergugat III), serta Alim (Burhan Alim) tidak diikuti sertakan, dengan demikian Eksepsi Para Tergugat cukup beralasan :

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Eksepsi Para Tergugat dapatlah diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Para Tergugat di terima dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) maka Eksepsi Para Tergugat selainya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima maka gugatan balik (Rekonvensi) para Tergugat harus perlu dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) maka Para Penggugat berada di pihak yang dikalahkan, sehingga kepadanya dihukum untuk membayar biaya dari perkara ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan dibawa ini ;

Memperhatikan, akan ketentuan dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

**MENGADILI :**

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Para Tergugat tersebut ;

**DALAM KONVENSİ**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

**DALAM REKONVENSİ**

- Menyatakan gugat balik (Rekonvensi) para Tergugat tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ**

- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 4. 146.000,00 (empat juta seratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari : RABU tanggal 18 Maret 2015 oleh kami : HIRAS SIHOMBING, SH., sebagai Hakim Ketua, DAHLAN SINAGA, SH., MH., dan SUPOMO, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari ini : KAMIS tanggal.26 Maret 2015 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh : DAHLAN SINAGA, SH., MH., dan SUPOMO, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh : ADDHIE Y.P. PUTRA, SH., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Medan, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat ;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

DAHLAN SINAGA, SH., MH

HIRAS SIHOMBING, SH

SUPOMO, SH., MH

Panitera Pengganti,

ADDHIE Y.P. PUTRA, SH

Halaman 25 dari 25 Putusan Perdara Gugatan Nomor 647Pdt.G/2013/PN.Mdn