

**DALUWARSA DALAM MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH MENURUT
HUKUM PERDATA INDONESIA
(Studi Putusan No.96/Pdt.G/2012/PN. Mdn)**

SKRIPSI

O L E H:

**NALORA SARI
NPM: 15 840 0083**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
M E D A N
2 0 1 9**

**DALUWARSA DALAM MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH MENURUT
HUKUM PERDATA INDONESIA
(Studi Putusan No.96/Pdt.G/2012/PN. Mdn)**

SKRIPSI

O L E H:

**NALORA SARI
NPM: 15 840 0083**

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

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
M E D A N
2 0 1 9**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Daluwarsa Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah Menurut Hukum
Perdata Indonesia (Studi Putusan No.96/Pdt.G/2012/PN. Mdn)
Nama : NALORA SARI
NPM : 15.840.0083
Bidang : Ilmu Hukum Keperdataan

Disetujui Oleh:
Komisi Pembimbing

PEMBIMBING I

Muazzul, SH, M.Hum

PEMBIMBING II

Sri Hidayani, SH, M.Hum

DEKAN :

(Dr.Rizkan Zulyadi,SH MH)

Tanggal Lulus : 27 Maret 2019

LEMBAR PERNYATAAN

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

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

Medan, Januari 2019



ABSTRAK

DALUWARSA DALAM MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM PERDATA INDONESIA (Studi Putusan No.96/Pdt.G/2012/PN. Mdn)

Oleh:

**NALORA SARI
NPM: 15.840.0083**

Daluwarsa merupakan batas waktu akhir untuk memperoleh dan atau melepaskan sesuatu hak secara sah. Batas waktu akhir untuk memperoleh dan atau melepaskan sesuatu hak adalah batasan waktu terakhir untuk memperoleh dan atau melepaskan suatu hak secara sah. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana penerapan daluwarsa dalam memperoleh hak atas tanah menurut Hukum Perdata di Indonesia, bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah pada Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn dan bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn dalam menetapkan hapusnya hak milik atas tanah. Metode penelitian yaitu menggunakan penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, pendapat para sarjana, peraturan undang-undang dan juga bahan-bahan kuliah. Penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan studi pada Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil putusan yang terkait yaitu Putusan No. 96/Pdt.G /2012/PN.Mdn untuk dianalisis. Penerapan daluwarsa dalam memperoleh hak atas tanah menurut Hukum Perdata di Indonesia dilihat dari ketentuan hapusnya hak milik atas tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, salah satunya disebabkan oleh karena tanah diterlantarkan oleh pemiliknya, sedangkan dalam pengertian diterlantarkan adalah dengan melihat kenyataan bahwa tanah tersebut tidak dimanfaatkan dan dibiarkan begitu saja dalam jangka waktu yang cukup lama sehingga tidak terurus. Proses penyelesaian sengketa pada Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Medan dengan proses persidangan berdasarkan acara hukum perdata dikarenakan tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah. Pertimbangan hakim dalam dalam Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn dalam menetapkan hapusnya hak milik atas tanah, Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan kepemilikan atas objek perkara aquo, maka menjadi tidak relevan lagi mempertimbangkan bukti-bukti lain yang diajukan dipersidangan oleh Penggugat. Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan diatas maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga petitum yang menyangkut mengenai asal usul dan kepemilikan Penggugat atas objek perkara tidak dapat untuk dikabulkan/ditolak.

Kata Kunci: Daluarsa, Hak Atas Tanah, Hukum Perdata

ABSTRACT

DALUWARSA IN OBTAINING LAND RIGHTS ACCORDING TO INDONESIA'S LEGAL LAW

(Study of Decision No.96 / Pdt.G / 2012 / PN. Mdn)

By:

**NALORA SARI
NPM: 15.840.0083**

Expiration is the final deadline for obtaining and or legally releasing a right. The final deadline for obtaining and or releasing a right is the last time limit to obtain and or legally release a right. The problem in this study is how the application of expiration in obtaining land rights under the Civil Law in Indonesia, how the land dispute resolution process in Decision No. 96 / Pdt.G / 2012 / PN.Mdn and what is the consideration of the judge in Decision No. 96 / Pdt.G / 2012 / PN.Mdn in determining the abolition of ownership rights to land. The research method is to use library research (Library Research), namely by conducting research on various reading sources, namely books, legal magazines, opinions of scholars, law regulations and also lecture materials. Field research (Field Research), namely by doing spaciousness in this case the author immediately conducted a study at the Medan District Court by taking a related decision namely Decision No. 96 / Pdt.G /2012/PN.Mdn for analysis. The application of expiration in obtaining land rights according to the Civil Law in Indonesia is seen from the provisions of the abolition of land rights according to Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, one of which is caused by land being abandoned by the owner, while in the sense of abandonment, the fact is that the land is not utilized and left for a long time so that it is not maintained. Dispute resolution process in Decision No. 96 / Pdt.G / 2012 / PN.Mdn resolved through the Medan District Court with a trial process based on a civil law event because it cannot be resolved through deliberation. Judge's consideration in Decision No. 96 / Pdt.G / 2012 / PN.Mdn in determining the abolition of property rights on land, Considering, that because the Plaintiff's claim cannot prove ownership of the aquo case object at all, it becomes irrelevant to consider other evidence submitted in court by Plaintiff. Considering whereas from the description of the above considerations, the Assembly is of the opinion that the Plaintiff cannot prove the arguments of the claim so that the petitum concerning the origin and ownership of the Plaintiff over the litde object cannot be granted / rejected.

Keywords: Expiration, Land Rights, Civil Law

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas perkenanNya telah memberikan karuniaNya berupa kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis, sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan. Skripsi ini berjudul **“Daluwarsa Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata Indonesia (Studi Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn)”**.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini menggambarkan Daluarsa dalam memperoleh hak atas tanah.

Secara khusus, penulis menghaturkan sembah sujud dan mengucapkan rasa terima-kasih tiada terhingga kepada kedua orang tua, Ibu Saroja Dewi dan Ayah Rawi Kumar yang telah memberikan pandangan kepada penulis betapa pentingnya ilmu dalam kehidupan. Semoga kasih sayang mereka tetap menyertai penulis, serta kepada kakak dan adik saya Widya Sari, SH dan Sarah yang memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi dan jenjang pendidikan di tingkat sarjana hukum dan semua pihak yang telah mendukung dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

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

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Anggreini Atmei Lubis, SH,M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik ,
4. Bapak Muazzul, SH, M.Hum selaku Dosen Pembimbing I Penulis,
5. Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum, selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan,
6. Ibu Sri Hidayani SH, M.Hum selaku Dosen Pembimbing II Penulis,
7. Ibu Mahalian Nolan Pohan, SH, M.Kn, selaku Sekretaris Seminar Outline Penulis,
8. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2015 Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
10. Pengadilan Negeri Medan beserta jajarannya yang telah memberikan tempat bagi penulis untuk memperoleh dan menggali data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.

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

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

Medan, Januari 2019
Penulis

NALORA SARI



DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Hipotesis	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan Daluwarsa	15
1. Pengertian dan Jenis-Jenis Daluwarsa.....	15
2. Sebab-Sebab Daluwarsa Dalam Hukum Perdata	19
B. Hak Milik Atas Tanah.....	22
1. Hak-Hak Milik Atas Tanah	22
2. Pembuktian Kepemilikan Hak Atas Tanah	25
BAB III METODE PENELITIAN.....	34
A. Waktu dan Tempat Penelitian	34
B. Metodologi Penelitian	35
1. Jenis Penelitian.....	35
2. Sifat Penelitian.....	35
3. Teknik Pengumpulan Data	36
4. Analisis Data	36

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
A. Hasil Penelitian	38
1. Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat	38
2. Pembuktian Dasar Penguasaan Hak Atas Tanah Pemegang Hak	43
3. Analisis Kasus	47
B. Hasil Pembahasan	55
1. Penerapan Daluwarsa Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata Di Indonesia	55
2. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Pada Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn.	61
3. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan No. 96/Pdt.G/2012/ PN.Mdn Dalam Menetapkan Hapusnya Hak Milik Atas Tanah	67
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	75
A. Simpulan	75
B. Saran	76

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah diperlukan untuk menciptakan keadilan dalam penguasaan tanah antara berbagai elemen yang ada didalam suatu negara.

Pengaturan hak-hak atas tanah harusnya berpihak kepada masyarakat kecil sehingga dapat menciptakan keadilan dan untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak kepemilikan tanah masyarakat. Pengaturan hak-hak atas tanah bertujuan untuk menciptakan keadilan, kepastian hak atas tanah, dan kesederhanaan hak atas tanah. Arahan utama dari pengaturan itu adalah bahwa semua hak atas tanah harus dilaksanakan untuk mencapai keadilan sosial dan keadilan ekologis. Oleh sebab itu pengaturan hak-hak atas tanah haruslah memuat materi muatan yang terkandung di dalam Rancangan Undang-Undang tentang hak-hak atas tanah yang memuat ketentuan-ketentuan mengenai pokok-pokok pengaturan, asas-asas dan tujuan, klasifikasi tanah dan jenis-jenis hak, cara-cara terjadinya hak, hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, jangka waktu, pendaftaran, peralihan, dan pembebanan, serta hapusnya hak atas tanah.¹

Sebagaimana diketahui bahwa Undang-Undang Pokok Agraria sebagai dasar pengaturan hak tanah hanya mengatur hal-hal yang tergolong pokok saja, sehingga ada beberapa ketentuan-ketentuan yang seharusnya ada untuk mengatur

¹ Bernhard, Limbong, 2012. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta, Margaretha Pustaka. Hlm. 347

hal-hal yang klasifikasi mengenai tanah, seperti peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah, dan peraturan menteri.²

Hal ini perlu dikaji kembali, untuk memberikan perlindungan hak-hak atas tanah, dimana melalui rancangan undang-undang tentang hak atas tanah dapat berfungsi sebagai *lex specialis* dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 1963 KUHPerdara. Sehingga dapat mengatur secara baik akses masyarakat terhadap tanah, termasuk didalamnya mengatur status tanah, penyederhanaan hak atas tanah, pengakuan hak ulayat, perlindungan terhadap tanah-tanah yang produktif, dan pembuktian kepemilikan hak atas tanah, serta jual beli tanah tanpa sertifikat sehingga mengakibatkan daluwarsa atas kepemilikan tanah.

Dimana ketentuan dalam Pasal 1963 KUHPerdara merumuskan mengenai daluwarsa sebagai suatu alat untuk memperoleh sesuatu, yaitu “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 daluwarsa, 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.”

Suatu alas hak yang sah adalah untuk memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, suatu piutang lain, tidak harus dibayar atas tunjuk, hanya dengan memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa. Sehingga untuk menentukan penguasaan atas tanah tanpa sertifikat yang telah di duduki oleh seseorang.

² *Ibid* Hlm. 48

Pembagian harta warisan sering kali menimbulkan masalah-masalah yang rumit diantara para ahli waris, karena terdapat hak milik atas harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris baik yang sudah dibagi atau belum sempat dibagi. Konflik dalam studi kasus ini adanya sengketa atas hak milik atas tanah waris yang belum sempat dibagi oleh si pewaris. Disebabkan karena para ahli waris tidak dapat saling bertenggang rasa, menjaga diri dan menahan hawa nafsu dari godaan kebendaan dan kebutuhan hidup yang konsumtif sehingga tidak dapat menjaga kerukunan hidup dalam keluarga serta menimbulkan pertentangan antara para ahli waris untuk berebut harta peninggalan dari pewaris. Pembagiannya harus dialihkan secara adil dengan semua ahli waris mendapatkan bagiannya masing-masing.³

Hak Milik (*eigendom*) dalam buku ketiga Pasal 570 KUHPerdara adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.⁴

³ Hilman Hadikusuma, 2003, *Hukum Waris Adat*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti. Hlm. 33

⁴ R.Subekti, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Paradnya Pramita, Hlm. 171

Hapusnya Hak Milik atas tanah:⁵

1. Tanah diambil alih oleh negara, dengan beberapa alasan yaitu:
 - a. Dipergunakan untuk kepentingan umum;
 - b. Penyerahan sukarela;
 - c. Tanah ditelantarkan;
 - d. Orang asing memperoleh hak milik dari pewarisan atau perkawinan, dalam jangka waktu satu tahun orang asing tersebut harus melepaskan haknya;
 - e. Warga negara Indonesia yang kehilangan warga negaranya dan menjadi warga negara lain;
 - f. Jual beli, pertukaran, pemberian dengan wasiat, atau perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak kepada orang asing, atau orang Indonesia yang memiliki kewarganegaraan asing.
2. Tanah musnah

Tanahnya musnah karena Peralihan Hak Atas Tanah:

- a. Melalui jual-beli.
- b. Tukar-menukar.
- c. Hibah.
- d. Pemasukan dalam perusahaan.
- e. Lelang.
- f. Pewarisan.
- g. Peleburan atau penggabungan perseroan atau koperasi.

⁵ AP.Parlindungan, 2010, *Hilangnya Hak-hak Atas Tanah*, Bandung, Mandar Maju, Hlm.

Salah satu kekhususan Hak Milik ini adalah tidak dibatasi oleh waktu (daluwarsa) dan diberikan untuk waktu yang tidak terbatas lamanya yaitu selama hak milik ini masih diakui dalam rangka berlakunya UUPA. Definisi Daluwarsa menurut Pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Pada Buku 4, tentang Pembuktian dan Daluwarsa, KUHPer (juga) mengatur tentang Hukum Formil. Mestinya KUHPerdata merupakan Hukum Materiil, sedangkan Hukum Formilnya adalah Hukum Acara Perdata.

Daluwarsa merupakan batas waktu akhir untuk memperoleh dan atau melepaskan sesuatu hak secara sah. Batas waktu akhir untuk memperoleh dan atau melepaskan sesuatu hak adalah batasan waktu terakhir untuk memperoleh dan atau melepaskan suatu hak secara sah. Apabila ternyata batas waktu akhir tersebut telah lewat, maka batasan untuk memperoleh dan atau melepaskan sesuatu hak secara sah telah kadaluwarsa atau waktu yang disediakan oleh hukum telah tertutup karena pihak yang seharusnya dapat memperoleh dan atau melepaskan suatu hak tidak menggunakan batasan waktu yang telah disediakan oleh hukum sebagaimana mestinya. Sehingga hak yang ada padanya telah hilang secara sah. Jadi dengan lewatnya waktu batas kadaluwarsa yang ditentukan, secara yuridis seseorang yang seharusnya mempunyai hak untuk memperoleh sesuatu hak tidak dapat dipergunakan haknya, begitu juga dengan seseorang yang seharusnya mempunyai hak untuk melepaskan sesuatu hak tidak dapat mempergunakan haknya karena batasan waktu yang diberikan oleh hukum telah lewat, sehingga kadaluwarsa telah berjalan.⁶

⁶ R.Subekti *Op Cit* Hlm. 177

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.⁷

Daluwarsa merupakan salah satu contoh yang sering terjadi di dalam kehidupan manusia sehari-hari, dalam bernegara bahkan Dunia. Didalam makalah ini terdapat penjelasan-penjelasan mengenai pengertian Daluwarsa, macam-macam Daluwarsa, sebab-sebab yang dapat menanggukhan Daluwarsa, sebab-sebab yang dapat mencegah Daluwarsa, cara memperhitungkan Daluwarsa dan penghentian Daluwarsa.⁸

Berdasarkan Pasal 584 KUHPperdata merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak kebendaan termasuk hak atas benda tak bergerak (tanah). Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan

⁷ Mohammad Machfudh, Zarqoni, 2015. *Hak Atas Tanah (Perolehan, Asal dan Turunannya, serta kaitannya dengan Jaminan Kepastian Hukum Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya)*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya. Hlm. 78

⁸ *Ibid* Hlm. 79

atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk menyerahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.⁹

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. Mengandung arti bahwa orang yang menyewa, menyimpan dan sebagainya barang milik orang lain tidak dapat memperoleh kepemilikan barang tersebut dengan jalan daluwarsa, meskipun dengan lewat waktu berapa lamanya, tidak akan mempengaruhi sedikitpun.

Orang-orang yang menyewa, menyimpan dan sebagainya dapat memperoleh hak milik dengan jalan daluwarsa dengan syarat hak penguasaan telah berganti dari orang sebelumnya sebelum dia. Orang dapat memindahkan hak milik barang yang disewakan, digadaikan dan sebagainya dengan jalan daluwarsa dengan syarat apabila orang yang mempunyai benda tersebut telah menyerahkan hak kepemilikan kepada penyewa dan lain sebagainya dan si penyewa dapat memiliki hak atas benda tersebut. Daluwarsa dihitung dengan hari bukan jam dan daluwarsa dapat diperoleh apabila hari terakhir dari jangka waktu yang telah ditentukan telah lewat.

Hubungan hukum yang timbul antara pemilik dengan tanahnya bersifat kuat, penuh dan dapat diwariskan. Akan tetapi hubungan itu tidaklah bersifat mutlak, sebab hubungan dimaksud ternyata dapat hilang, putus maupun hapus.

⁹Urip Santoso, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. Hlm. 121

Dengan kata lain, orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak di-keluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya.¹⁰

Pasal 1953 KUHPerdata menyatakan “Seseorang tidak dapat menggunakan lewat waktu untuk memperoleh hak milik atas barang-barang yang tidak beredar dalam perdagangan”. Daluwarsa atas hilangnya hak milik atas tanah juga diatur dalam Yurisprudensi sebagai berikut:

Putusan MA-RI No.200.K/Sip/1974, tanggal 15 April 1976: Oleh karena Tergugat-Pembanding (Tolong Karo-karo) telah meninggal dunia, maka sumpah tambahan (*Suppletoir*) yang akan diucapkan Tergugat-Pembanding dalam Putusan Sela Pengadilan Tinggi tanggal 25 Juli 1970 No. 528/1967 dibebankan kepada seluruh ahli warisnya yaitu dengan mengingat Pasal 185 HIR.Para Penggugat-Terbanding yang telah selama 30 tahun lebih membiarkan tanah-tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (*rechtsverwerking*) (Putusan Mahkamah Agung No. 408 K/Sip/1973 tanggal 9-12-1975).¹¹

¹⁰ <https://konsultanhukum.web.id/hilangnya-hak-milik-dan-hak-menuntut-atas-tanah-yang-ditelantarkan-pemilik/> Diakses Senin 19 November 2018 Pukul. 10.00 Wib

¹¹ Fajar Yuda Pratama, 2012, *Daluwarsa Penghapus Hak Milik Dalam Sengketa Perdata*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Hlm. 6

Hal yang menarik dalam putusan hakim Nomor Perkara 96/Pdt.G/2012./PN.Mdn ini adalah Bahwa, Penggugat adalah Ahli Waris dari Alm. Datuk Kamal disebut juga Datuk Kamal Mustafa dan Almh. Tengku Salmiah, yang merupakan satu-satunya yang berhak atas sebidang tanah Grant GL 97/sisa, yang terletak di Gang Warni d/h. Kampung Sukaradja Ketjamatan Medan Baru Kotapradja Medan, sekarang Kel. Sukaraja, Kec. Medan Maimun, Kota Medan. Tanah mana berukuran seluas : $16 \text{ m} \times 67,5 \text{ m} = 1.080 \text{ m}^2$.

Tanah tersebut diperoleh orang tua Penggugat (i.c. Datuk Kamal) berdasarkan Surat Keterangan yang diterbitkan oleh Kepala Urusan Tanah Kotapraja Medan No. 83/1959 tanggal 30 Desember 1959, yang menerangkan antara lain bahwa tanah tersebut adalah bahagian dari Datuk Mhd. Tamin Bin Datuk Rastham dan tanah tersebut diatas diberikan Datuk Mhd. Tamin kepada Datuk Kamal (i.c. Orang Tua Penggugat).

Datuk Mhd. Tamin Bin Datuk Rastham memperoleh tanah tersebut dari orang tuanya yang bernama Datuk Rastham. Oleh karena Datuk Mhd. Tamin tidak memperoleh keturunan, maka tanah tersebut dihibahkan ataupun diberikan oleh Datuk Mhd. Tamin kepada Datuk Kamal sebagaimana Surat Keterangan yang diterbitkan oleh Kepala Urusan Tanah Kotapraja Medan No. 83/1959 tanggal 30 Desember 1959.

Untuk membuktikan uraian kepemilikan atas tanah Grant SL 97/sisa adalah sebagai berikut:

1. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 3862/II/SKPT/AKM/1980 tanggal 31 Desember 1980 terdaftar a.n. Datuk Rastham, luas $84.346 \text{ m}^2 - 7.945 \text{ m}^2 = 76.401 \text{ m}^2$.

2. Surat Keterangan a.n. Sultan Deli tanggal 21 Mei 2005 yang ditandatangani oleh T. Hamdy Osman Delikhan (Raja Muda Deli).
3. Silsilah Datuk Rastham yang diketahui oleh Raja Muda Deli T. Hamdy Osman Delikhan, yang disusun kembali oleh Pemangku Adat Suka Piring Datuk Fauzi dan disusun pula oleh Datuk Taufik Bin Datuk Bahaoeddin Bin Datuk A. Kamil Bin Datuk Bahaoeddin Bin Datuk Rastham.

Bahwa, Tergugat I mengajukan permohonan kepada Tergugat II untuk penerbitan Hak Milik No. 361 atas nama Lido Hamonangan Hutabarat telah melanggar hak milik Penggugat atas tanah tersebut karena tanah tersebut adalah termasuk Grant SL 97/sisa atas nama Datuk Rastham yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Medan (i.c. Tergugat II).

Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan perkara ini, jika dilihat dari ketentuan hapusnya hak milik atas tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, salah satunya disebabkan oleh karena tanah diterlantarkan oleh pemiliknya, sedangkan dalam pengertian diterlantarkan adalah dengan melihat kenyataan bahwa tanah tersebut tidak dimanfaatkan dan dibiarkan begitu saja dalam jangka waktu yang cukup lama sehingga tidak terurus.

Menimbang, bahwa objek tanah dalam perkara aquo jelas bukanlah tanah terlantar sebagaimana yang didalilkan baik oleh Penggugat maupun Tergugat-I dan Tergugat-II karena sejak dahulu sampai dengan saat ini tanah tersebut tetap diusahai sampai akhirnya diusahai oleh Tergugat-I.

Menimbang, Bahwa dengan alasan-alasan pertimbangan hukum tersebut, maka eksepsi Tergugat-I mengenai Eksepsi Daluarsa tidaklah tepat sehingga sudah selayaknya untuk dikesampingkan. Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan kepemilikan atas objek perkara aquo, maka menjadi tidak relevan lagi mempertimbangkan bukti-bukti lain yang diajukan dipersidangan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga petitum yang menyangkut mengenai asal usul dan kepemilikan Penggugat atas objek perkara tidak dapat untuk dikabulkan/ditolak.

Adanya pertimbangan hakim seperti itu, maka penulis akan meneliti dan mengkaji kasus ini lebih mendalam terutama dalam pertimbangan putusan hakim menetapkan hapusnya hak milik atas tanah sengketa tersebut, sehingga akan dalam studi kasus ini penulis mengetahui dasar pertimbangan hukum yang digunakan hakim dalam menetapkan hapusnya hak milik atas tanah dan bagaimana hapusnya hak milik atas tanah menurut daluwarsa dalam sengketa perdata.

B. Perumusan Masalah

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

1. Bagaimana penerapan daluwarsa dalam memperoleh hak atas tanah menurut Hukum Perdata di Indonesia?

2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah pada Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn ?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn dalam menetapkan hapusnya hak milik atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui penerapan daluwarsa dalam memperoleh hak atas tanah menurut Hukum Perdata di Indonesia.
2. Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa tanah pada Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn.
3. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn dalam menetapkan hapusnya hak milik atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis

Guna mengembangkan khasanah ilmu pengetahuan hukum perdata, khususnya mengenai penerapan daluwarsa dalam memperoleh hak atas tanah menurut Hukum Perdata di Indonesia.

2. Secara praktis
 - a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama masyarakat agar lebih berhati-hati dalam memiliki suatu objek tanah agar memiliki bukti kepemilikan tanah.
 - b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan penerapan daluwarsa dalam memperoleh hak atas tanah menurut Hukum Perdata di Indonesia.

E. Hipotesis

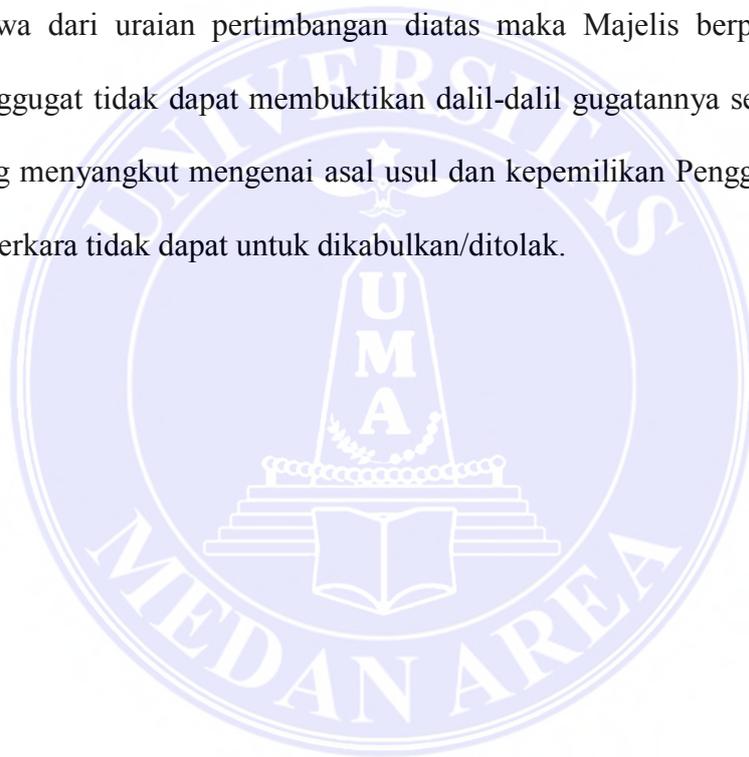
Hipotesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.¹² Adapun hipotesis penulis dalam permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

1. Penerapan daluwarsa dalam memperoleh hak atas tanah menurut Hukum Perdata di Indonesia dilihat dari ketentuan hapusnya hak milik atas tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, salah satunya disebabkan oleh karena tanah diterlantarkan oleh pemiliknya, sedangkan dalam pengertian diterlantarkan adalah dengan melihat kenyataan bahwa tanah tersebut tidak dimanfaatkan dan dibiarkan begitu saja dalam jangka waktu yang cukup lama sehingga tidak terurus.
2. Proses penyelesaian sengketa pada Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Medan dengan proses persidangan

¹² Syamsul Arifin, 2012. *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*” Medan Area University Press, Hlm. 38

berdasarkan acara hukum perdata dikarenakan tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah.

3. Pertimbangan hakim dalam dalam Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn dalam menetapkan hapusnya hak milik atas tanah, Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan kepemilikan atas objek perkara aquo, maka menjadi tidak relevan lagi mempertimbangkan bukti-bukti lain yang diajukan dipersidangan oleh Penggugat. Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan diatas maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga petitum yang menyangkut mengenai asal usul dan kepemilikan Penggugat atas objek perkara tidak dapat untuk dikabulkan/ditolak.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Daluwarsa

1. Pengertian dan Jenis-Jenis Daluwarsa

Daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau membebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang (Pasal 1946 KUHPerdara).

Kadaluwarsa/Daluarsa adalah batas waktu akhir untuk memperoleh atau melepaskan sesuatu hak secara sah. Batas waktu akhir untuk memperoleh atau melepaskan sesuatu hak adalah batasan waktu terakhir untuk memperoleh atau melepaskan sesuatu hak secara sah. Apabila ternyata batas waktu akhir tersebut telah lewat, maka batasan untuk memperoleh atau melepaskan sesuatu tak sah telah kadaluwarsa atau waktu yang disediakan oleh hukum telah tertutup karena pihak yang seharusnya dapat memperoleh atau melepaskan sesuatu hak tidak menggunakan batasan waktu yang telah disediakan oleh hukum sebagaimana semestinya, sehingga hak yang ada padanya telah hilang secara sah. Jadi, dengan lewatnya waktu batas kadaluwarsa yang ditentukan, secara yuridis seseorang yang seharusnya mempunyai hak untuk memperoleh sesuatu hak tidak dapat mempergunakan haknya, begitu juga dengan seseorang yang seharusnya mempunyai hak untuk melepaskan sesuatu hak tidak dapat mempergunakan haknya karena batasan waktu yang diberikan oleh hukum telah lewat waktu.¹³

Kadaluwarsa adalah semacam upaya hukum, sehingga tentang adanya kedaluwarsa harus dikemukakan oleh pihak lawan dalam jawabannya. Apabila hal

¹³ Sarwono. 2016. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm.

itu tidak dikemukakan, maka kedaluwarsa tidak berlaku secara otomatis dengan lain perkataan hakim “harus tinggal diam”, dan ia tidak diperkenankan untuk “karena jabatan “ menyatakan bahwa persoalan tersebut atau hak untuk menuntut telah kedaluwarsa.¹⁴

Ada dua macam daluwarsa yaitu:¹⁵

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:

“Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu.” “Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan 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 daluwarsa dua puluh tahun sejak mulai menguasai benda tersebut.

Misalnya: Nisa menguasai tanah pekarangan tanpa adanya title yang sah selama 30 tahun. Selama waktu itu tidak ada gangguan dari pihak ketiga, maka demi hukum, tanah pekarangan itu menjadi miliknya dan tanpa dipertanyakannya alas hukum tersebut.

¹⁴ Retnowulan Sutantio, 2008, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Bandung : CV.Mandar Maju, Hlm.205

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta : PT.Citra Aditya Bakti, Hlm.287

2. Daluwarsa membebaskan (*Extinctieve Verjaring*)

Daluwarsa membebaskan (*Extinctieve verjaring*) adalah seseorang dapat dibebaskan dari suatu penagihan atau tuntutan hukum oleh karena lewat waktu. 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.

Daluwarsa sebagai Suatu Alasan untuk Dibebaskan dari Suatu Kewajiban:¹⁶

Pasal 1967.

Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya daluwarsa itu, tidak usah menunjukkan suatu alasan hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.

Pasal 1968

Semua tuntutan ini daluwarsa dengan lewatnya waktu satu tahun: Tuntutan para ahli dan pengajar dalam bidang kebudayaan dan ilmu pengetahuan, untuk pelajaran yang mereka berikan dalam tiap-tiap bulan atau waktu yang lebih pendek. Tuntutan para penguasa rumah penginapan dan rumah makan, untuk pemberian penginapan serta makanan. Tuntutan para buruh yang upahnya harus

¹⁶ Syafruddinsh, Hukum dan Keadilan, <http://syafruddinsh.blogspot.com/2011/04/kadaluarsa-menurut-kuh-perdara.html> Diakses Senin 19 November 2018 Pukul. 14.00 Wib

dibayar dalam bentuk uang tiap-tiap kali setelah daluwarsa yang kurang dari satu triwulan, untuk mendapat pembayaran upah mereka serta jumlah kenaikan upah itu.

Pasal 1969. Semua ini daluwarsa dengan lewatnya waktu dua tahun: Tuntutan para dokter dan ahli obat-obatan, untuk kunjungan dalam memberikan pelayanan kesehatan, perawatan dan pemberian obat-obatan. Tuntutan para juru sita, untuk upah mereka dalam memberitahukan akta-akta dan melaksanakan tugas yang diperintahkan kepada mereka.

Tuntutan para pengelola sekolah berasrama, untuk uang makan dan pengajaran bagi muridnya, begitu pula tuntutan pengajar-pengajar lainnya untuk pengajaran yang mereka berikan.

Tuntutan pada buruh, kecuali mereka yang dimaksudkan dalam Pasal 1968, untuk pembayaran upah mereka serta jumlah kenaikan upah itu menurut Pasal 1602 q.

Pasal 1970. Tuntutan para advokat untuk pembayaran jasa mereka dan tuntutan para pengacara untuk pembayaran persekot dan upah mereka, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu dengan lewatnya waktu dua tahun, terhitung sejak hari diputusnya perkara, hari tercapainya perdamaian antara pihak-pihak yang berperkara, atau hari dicabutnya kuasa pengacara itu. Dalam hal perkara yang tidak selesai, tak dapatlah mereka menuntut pembayaran persekot dan jasa yang telah ditunggak lebih dari sepuluh tahun.

Tuntutan para notaris untuk pembayaran persekot dan upah mereka, daluwarsa juga dengan lewatnya waktu dua tahun, terhitung sejak hari dibuatnya akta yang bersangkutan.¹⁷

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Op Cit* Hlm 230

2. Sebab-sebab Daluwarsa dalam Hukum Perdata

Dalam keperdataan ada beberapa sebab daluwarsa yaitu sebab mencegah kadaluwarsa yaitu dalam Pasal.¹⁸

- a. Pasal 1978. Daluwarsa tercegah apabila kenikmatan atas bendanya selama lebih dari satu tahun, direbut dari tangan si berkuasa, baik yang merebut itu pemilik lama, maupun yang merebut itu pihak ketiga.
- b. Pasal 1979. Daluwarsa itu pula tercegah lewat suatu peringatan, suatu gugatan, serta oleh tiap perbuatan yang berupa tuntutan hukum, satu dan lain di berikan oleh pegawai yang berkuasa untuk itu atas nama pihak yang berhak kepada orang yang hendak dicegah memperolehnya dengan jalan daluwarsa.
- c. Pasal 1980. Penggugatan dimuka hakim yang tidak berkuasa, mencegah daluwarsa.
- d. Pasal 1981. Namun daluwarsa tidaklah tercegah, apabila peringatan atau gugatannya ditarik kembali atau pun dinyatakan batal, baik si penggugat membatalkan tuntutannya, maupun tuntutan itu di tolak oleh hakim, maupun pula gugatan itu dinyatakan gugur karena lewatnya waktu.
- e. Pasal 1982. Pengakuan, akan haknya orang terhadap siapa daluwarsa berjalan, yang dilakukan dengan kata kata atau perbuatan perbuatan oleh si berkuasa atau si berutang, mencegah pula daluwarsa.
- f. Pasal 1983. Pemberitahuan menurut Pasal 1979, kepada salah seorang yang berutang secara tanggung menanggung, atau pengakuan orang tersebut, mencegah daluwarsa terhadap orang orang berutang yang lainnya,

¹⁸ Febri Syahputra, <http://makalahkuindonesia.blogspot.com/2017/12/hukum-kadaluwarsa.html> Diakses Senin 19 November 2018 Pukul. 15.00 Wib

bah kan pula terhadap ahli waris ahli waris mereka. Pemberitahuan yang dilakukan terhadap ahli waris seorang berutang secara tanggung menanggung, atau pengakuan ahli waris tersebut, tidaklah mencegah daluwarsa terhadap ahli waris ahli waris yang lainnya, bahkan tidak dalam halnya suatu hutang hipotik; terkecuali apabila perikatannya tak dapat dibagi bagi.

- g. Pasal 1984. Pemberitahuan yang dilakukan kepada si berutang utama atau pengakuan orang ini mencegah daluwarsa terhadap si penanggung hutang.
- h. Pasal 1985. Pencegahan daluwarsa yang dilakukan oleh salah seorang berpiutang dalam suatu perikatan tanggung menanggung berlaku untuk segenap orang yang turut berpiutang.

Adapun sebab-sebab yang menangguhkan kadaluwarsa yaitu:¹⁹

- a. Orang-orang yang belum dewasa.
- b. Orang-orang yang berada dibawah pengampuan.
- c. Orang-orang yang masih terikat hubungan suami istri.
- d. Utang piutang yang dapat ditagih dalam waktu tertentu dan waktu yang telah ditentukan belum lewat.
- e. Ahli waris dari orang yang sudah meninggal dunia misalnya janda (duda) dan anak-anaknya (Pasal 1987-1991 KUHPdata).

Pengecualian sebagaimana disebutkan diatas adalah sebab-sebab yang dapat menangguhkan berjalannya kadaluwarsa (Pasal 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991 alenia ke 1 BW), tetapi terhadap harta warisan yang tidak terurus oleh para ahli warisnya, baik terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak batas kadaluwarsa dapat diberlakukan atau dijalankan meskipun para ahli waris

¹⁹ R.Subekti *Op Cit* Hlm. 195

masih sedang memikirkan tentang harta warisan tetapi tidak ada usaha untuk pencegahan berjalannya kadaluwarsa maka kadaluwarsa dapat diberlakukan (Pasal 1991 alenia ke 2 dan Pasal 1992).²⁰

Cara mencegah daluwarsa:

A menguasai tanah Negara dalam waktu tertentu (30 Tahun), jika batas waktu akhir telah tercegah atau Negara melalui aparat setempat telah berusaha untuk mencegah berlakunya kadaluwarsa dengan cara sebagaimana disebutkan diatas, maka A yang telah menguasai tanah tersebut tidak dapat menggunakan alasan kadaluwarsa untuk memiliki secara sah, walaupun telah menempati tanah Negara selama 30 (tiga puluh) tahun karena berlakunya kadaluwarsa telah tercegah. Akan tetapi, jika ternyata batas akhir dari pada kadaluwarsa tidak digunakan oleh Negara selaku pemilik tanah untuk menguasai kembali tanahnya dan batas waktu kadaluwarsa telah lewat, maka A selaku pihak yang telah menguasai tanah tersebut dapat memiliki tanah yang dikuasainya secara sah tanpa harus menunjukkan bukti kepemilikan atas tanahnya.²¹

Selanjutnya, A dengan dasar telah menguasai tanah Negara selama 30 (tiga puluh) tahun secara terus menerus, tidak terputus-putus dan tanpa adanya gangguan dari Negara melalui aparat setempat dapat mengurus kepemilikan secara sah menjadi hak milik atas namanya dengan disertai pajak bumi dan bangunan serta surat persaksian yang menyatakan bahwa yang bersangkutan telah menempati tanah dan rumah tersebut selama 30 (tiga puluh) tahun dari tetangga kanan dan kiri dari rumah (tanah) yang ditempati yang diketahui oleh RT, RW,

²⁰ Sarwono *Op Cit* Hlm. 302

²¹ *Ibid* Hlm. 303

Lurah dan Camat tempat lokasi tanah atau rumah berada (Pasal 1955 dan 1967 BW).

B. Tinjauan Hak Milik Atas Tanah

1. Hak-Hak Milik Atas Tanah

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

- a. Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.²²
- b. Hak *Servitut* (pengabdian pekarangan): adalah suatu bebab yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain.²³
- c. Hak *Opstal*: adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan ataupun tanaman diatas pekarangan orang. Hak ini dapat dialihkan kepada orang lain dan dapat dijadikan jaminan hutang.²⁴
- d. Hak *Erpacht*: adalah hak usaha/hak kebendaan untuk menikmati hasil dari sebidang tanah milik orang lain secara seluas-luasnya, dengan kewajiban

²² Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²³ Pasal 674 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁴ Pasal 711 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

- e. Hak Memungut Hasil: adalah hak kebendaan dengan mana seseorang diperbolehkan menarik segala hasil-hasil dari suatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu dan dengan kewajiban memelihara sebaik-baiknya.²⁵
- f. Hak Pakai dan Hak Mendiami: hak pakai adalah hak kebendaan dengan memelihara sifat dan bentuknya serta selaras dengan maksudnya mengambil hasil-hasil jika ada untuk kebutuhan sendiri atau keluarganya.
- g. Bunga Tanah: adalah suatu beban utang untuk dibayar baik dengan uang, maupun dengan hasil bumi beban mana diikatkan oleh seorang pembeli tanah pada tanah miliknya atau diperjanjikannya demi kepentingan diri sendiri atau kepentingan pihak ketiga apabila dijual atau dhibahkan.²⁶
- h. Hak Hipotik: adalah suatu hak kebendaan atas barang-barang tak bergerak, yang dimaksudkan sebagai jaminan pembayaran kembali dari suatu hutang dengan pendapatan penjualan barang tak bergerak itu.²⁷

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

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

²⁵ Pasal 756 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁶ Pasal 737 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁷ Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

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

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

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

2. Pembuktian Kepemilikan Hak Atas Tanah

Dalam hal pembuktian dapat dilihat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktiannya dilakukan dengan :²⁸

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

²⁸ Andy, Hartanto, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cet I, Yogyakarta. Laksbang Mediatma, Hlm 17

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

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

Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.²⁹

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

²⁹ *Ibid* Hlm. 20

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

Pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dengan syarat:³⁰

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

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

³⁰ *Ibid* Hlm. 22

terdapat keberatan atau gugatan dari pihak manapun, maka pembukuan hak dapat dilakukan dan sertifikat hak atas tanah dapat diterbitkan.³¹

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

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

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

Adapun mengenai hak atas tanah yang berdasarkan kepada hukum adat ini ada yang telah mempunyai bukti tertulis dan ada yang tidak mempunyai bukti tertulis atau hanya didasarkan kepada penguasaan fisik dengan diketahui oleh pengetua adat dan masyarakat hukum adat setempat. Sesuatu permohonan hak atas tanah dapat kita nilai menurut hukum layak (*feasible*) untuk diproses apabila subjek pemohon dapat membuktikan secara hukum bahwa dia/mereka adalah pihak satu-satunya yang berhak atas tanah yang dimohonnya.³²

³¹ *Ibid* Hlm. 24

³² Rusmadi Murad, 2001. *Penyelesaian Sengketa Tanah*. Bandung, Alumni Hlm. 81

Dalam rangka pendaftaran konversinya, maka terhadap hak atas tanah yang berdasarkan hukum adat diadakanlah pembuktian mengenai haknya berdasarkan suatu alat bukti. Kegiatan pembuktian hak atas tanah memerlukan penelusuran yang meluas, dalam arti segala data yang dibutuhkan untuk pembuktian hak dimaksud harus dicari secara ekspansif dari berbagai sumber.³³

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

Berdasarkan Penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya menjelaskan bahwa alat bukti tertulis yang dapat digunakan untuk pembuktian hak lama, antara lain:³⁴

1. Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrivings Ordonantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;
2. Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrivings Ordonantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;
3. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
4. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959;
5. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum maupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;

³³ Tampil Anshari Siregar 2004. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*, Cetakan Ketiga Studi Hukum dan Masyarakat, Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, Medan. Hlm. 91

³⁴ Pasal 76 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang peraturan pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

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

Alat bukti yang dapat diajukan untuk pendaftaran konversi tanah hak adat di kota Medan adalah Grant Sultan serta alat-alat bukti lain sepanjang bisa dijadikan alat bukti yang dapat menerangkan mengenai riwayat tanah yang bersangkutan. Grant Sultan adalah alat bukti yang dikeluarkan oleh Kerajaan Deli atas nama Pemerintah Belanda untuk tanah-tanah yang dipersamakan dengan tanah bekas hukum adat.³⁵

Grant Sultan terdapat di daerah Sumatera Timur, terutama di Deli yang dikeluarkan oleh Kesultanan Deli, termasuk dalamnya bukti-bukti hak atas tanah yang diterbitkan oleh para datuk yang terdapat di sekitar Kotamadya Medan.³⁶

Grant Sultan, semacam hak milik adat, diberikan oleh Pemerintah Swapraja khusus bagi kaula Swapraja, didaftarkan di kantor Pejabat Swapraja. Kesultanan Deli merupakan daerah yang memiliki suatu pemerintahan tersendiri termasuk ketentuan tentang pertanahan dengan

³⁵ Soimin, Soedharyo, 2011 *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, Hlm. 23

³⁶ A.P. Parlindungan 2000, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, Hlm. 46

menggunakan Hukum Tanah Swapraja. Peraturan pertanahan yang terdapat di Kesultanan Deli menggunakan peraturan pertanahan di Sumatera Timur itulah sebabnya kesultanan Deli merupakan salah satu wilayah daerah Swapraja Grant Sultan diberikan kepada kaula Swapraja.³⁷

Pada mulanya orang tidak memerlukan surat, sebab tanah banyak dan luas.

Setelah datangnya perusahaan-perusahaan perkebunan, yang memerlukan tanah yang luas dan kepastian tentang batas-batas tanah, yang diserahkan kepada mereka maka timbul sesuatu faktor baru dalam penguasaan tanah, yaitu orang tidak lagi dapat bebas bertualang, berpindah-pindah secara bebas menggarap tanah yang disukainya. Dengan demikian, kebiasaan berpindah-pindah mulai berkurang dan diambil tempatnya oleh keinginan menetap di atas sebidang tanah tertentu dan serentak dengan itu timbul pula keinginan, supaya hak atas tanah itu mendapat penetapan atau pengakuan dari penguasa, terlebih-lebih lagi berhubungan dengan bertambahnya peristiwa-peristiwa jual-beli tanah, disebabkan kedatangan orang-orang dari daerah lain, yang memerlukan pertapakan rumah.

Berdasarkan fakta-fakta tertera di atas, pada mulanya oleh Kepala-Kepala Urung dikeluarkan surat keterangan yang diberi nama “Grant Datuk” atau “Surat Kampung” yang berisikan pengakuan Kepala Urung yang bersangkutan, bahwa ia mengetahui seseorang A adalah menguasai sebidang tanah tertentu. Kadang-kadang surat keterangan semacam itu dibuat dibagian bawah dari sesuatu surat jual-beli. Baru kira-kira dalam tahun 1890 Sultan Deli mengeluarkan surat keterangan penyerahan tanah kepada seseorang sebagai “Kurnia”, ditulis tangan dengan mempergunakan huruf Arab. Dalam surat-surat keterangan itu ditambahkan ketetapan, bahwa hak yang diberikan itu akan gugur, apabila tanah

³⁷ *Ibid* Hlm. 48

tidak dipergunakan dengan baik dan bahwa pengalihan hak kepada orang lain harus dengan seizin Sultan.³⁸

Melihat dari pada ketentuan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa setelah berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, maka secara otomatis, hak-hak atas tanah yang diperoleh dari Grant Sultan adalah menjadi Hak Milik.

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

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

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

³⁸ *Ibid* Hlm. 52

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

Ketentuan ini bersifat imperatif, karena mengandung perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya diletakkan dalam penguasaan negara itu dipergunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Secara yuridis Undang-Undang Pokok Agraria telah menetapkan asas-asas pokok dalam pengadaan tanah.³⁹



³⁹Supriadi, 2010. *Hukum Agraria*, Jakarta. Sinar Grafika. Hlm.3

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu Dan Tempat Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan sekitar Bulan Desember 2018.

Tempat Penelitian yang dilakukan pada Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil putusan yang terkait yaitu Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Medan untuk dianalisis.

Tabel : 1

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan
		November 2018				Desember 2018				Januari 2019				Februari 2019				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Pengajuan Judul																	
2	Seminar Proposal																	
3	Perbaikan Proposal																	
4	Acc Perbaikan																	
5	Penelitian																	
6	Penulisan Skripsi																	
7	Bimbingan Skripsi																	
8	Seminar Hasil																	
9	Sidang Skripsi																	

B. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian adalah yuridis normatif yaitu jenis penelitian yang dilakukan dengan mempelajari norma-norma yang ada atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.⁴⁰

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan data sekunder yang terdiri dari:

- a. Bahan Hukum primer adalah data utama yang diperoleh secara langsung. Dalam hal ini dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Agraria.
- b. Bahan Hukum sekunder adalah data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.⁴¹ Dalam hal ini Putusan 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn.
- c. Bahan hukum tersier adalah suatu kumpulan dan kompilasi sumber primer dan sumber sekunder. Contoh sumber tersier adalah biografi, katalog perpustakaan, direktori, dan daftar bacaan.

2. Sifat Penelitian

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

⁴⁰ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press.Hlm. 11

⁴¹ *Ibid* Hlm. 12

suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif.⁴²

Sifat penelitian ini secara deskriptif analisis yaitu untuk memberikan jawaban atas permasalahan yaitu bagaimana penerapan daluwarsa dalam memperoleh hak atas tanah menurut Hukum Perdata di Indonesia, dan bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn dalam menetapkan hapusnya hak milik atas tanah berdasarkan Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn yang berkaitan dengan penulisan skripsi.

3. Teknik Pengumpulan Data

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

1. Penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, pendapat para sarjana, peraturan undang-undang dan juga bahan-bahan kuliah.
2. Penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan studi pada Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil putusan yang terkait yaitu Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn untuk dianalisis.

4. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini analisis data yang dilakukan secara kualitatif yang menekankan pada pemahaman mengenai

⁴²Astri Wijayanti, 2011. *Strategi Penulisan Hukum*, Bandung, Lubuk Agung, Hlm 163.

masalah-masalah dalam kehidupan.⁴³ Sedangkan data-data berupa teori yang diperoleh dikelompokkan sesuai dengan sub bab pembahasan, selanjutnya dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang pokok permasalahan.

Selanjutnya data yang disusun di analisis secara deskriptif analisis sehingga dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh terhadap gejala dan fakta penerapan daluwarsa dalam memperoleh hak atas tanah menurut Hukum Perdata di Indonesia, dan pertimbangan hakim dalam Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn dalam menetapkan hapusnya hak milik atas tanah. Dan diakhiri dengan penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode induktif sebagai jawaban dari permasalahan yang dirumuskan.

⁴³ Syamsul Arifin *Op Cit* Hlm. 66

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Penerapan daluwarsa dalam memperoleh hak atas tanah menurut Hukum Perdata di Indonesia dilihat dari ketentuan hapusnya hak milik atas tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, salah satunya disebabkan oleh karena tanah diterlantarkan oleh pemiliknya, sedangkan dalam pengertian diterlantarkan adalah dengan melihat kenyataan bahwa tanah tersebut tidak dimanfaatkan dan dibiarkan begitu saja dalam jangka waktu yang cukup lama sehingga tidak terurus.
2. Proses penyelesaian sengketa pada Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Medan dengan proses persidangan berdasarkan acara hukum perdata dikarenakan tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah.
3. Pertimbangan hakim dalam dalam Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn dalam menetapkan hapusnya hak milik atas tanah, Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan kepemilikan atas objek perkara aquo, maka menjadi tidak relevan lagi mempertimbangkan bukti-bukti lain yang diajukan dipersidangan oleh Penggugat. Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan diatas maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga petitum yang menyangkut mengenai asal usul dan kepemilikan Penggugat atas objek terperkara tidak dapat untuk dikabulkan/ditolak.

B. Saran

1. Sebaiknya meningkatkan kesadaran masyarakat agar memberikan batas-batas dan patok pada tanah miliknya sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan juga perlu mendaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional agar memiliki bukti kuat jika ada terjadi perselisihan, dan lebih baik objek tanah harus ditempati sendiri agar tidak dipakai atau ditempati oleh orang lain.
2. Sebaiknya permasalahan yang terjadi dapat diselesaikan melalui jalur musyawarah dan kekeluargaan tanpa harus diselesaikan melalui jalur Pengadilan, dikarenakan akan mengeluarkan biaya yang banyak dan membuang banyak waktu dan semakin membuat kerugian bagi kedua belah pihak yang berselisih.
3. Masyarakat harus lebih menjaga bukti kepemilikan hak atas tanah dan segera mendaftarkan ke instansi terkait dan melakukan publikasi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah agar tidak terjadi tumpang tindih dalam penerbitan sertifikat yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan dan menjaga data fisik dan data yuridis sesuai dengan kepemilikan hak atas tanah tersebut, agar menjadi pertimbangan dalam proses penyelesaian perselisihan sengketa tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta : PT.Citra Aditya Bakti.
- Abdurrahman 2005. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Bandung, Alumni.
- Ali Achmad, Chomzah, 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jakarta, Prestasi Pustakaraya.
- Andy, Hartanto, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cet I, Yogyakarta. Laksbang Mediatma.
- _____, 2015. *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- Andi Hamzah, 2006, *KUHP dan KUHP*, Jakarta, Rineka Cipta.
- A.P. Parlindungan 2000, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju.
- _____, 2010, *Hilangnya Hak-hak Atas Tanah*, Bandung, Mandar Maju.
- Astri Wijayanti, 2011. *Strategi Penulisan Hukum*, Bandung, Lubuk Agung.
- Bernhard, Limbong, 2012. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta, Margaretha Pustaka.
- Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya Jilid 1, Cetakan Pertama*, Jakarta, Universitas Trisakti.
- Hilman Hadikusuma, 2003, *Hukum Waris Adat*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Maria S.W Sumardjono, 2008. *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*, Jakarta, Kompas Gramedia.
- Mohammad Machfudh, Zarqoni, 2015. *Hak Atas Tanah (Perolehan, Asal dan Turunannya, serta kaitannya dengan Jaminan Kepastian Hukum maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya)*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya.
- Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama, cet V*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- R. Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan Ketiga Puluh Satu, Jakarta, Intermasa.

_____, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Paradnya Pramita.

Retnowulan Sutantio, 2008, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Bandung: CV.Mandar Maju,

Rusmadi Murad, 2001. *Penyelesaian Sengketa Tanah*. Bandung, Alumni.

Sarwono. 2016. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.

Soimin, Soedharyo, 2011 *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.

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

Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press.

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

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

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

_____, 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana

B. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

C. Jurnal dan Makalah

Fajar Yuda Pratama, 2012, *Daluwarsa Penghapus Hak Milik Dalam Sengketa Perdata*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta

Putri Gracia Lempoy, *Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPperdata*, Lex Crimen Vol. VI/No. 2/Mar-Apr/2017

D. Internet

Febri Syahputra, <http://makalahkuindonesia.blogspot.com/2017/12/hukum-kadaluasra.html>

<https://konsultanhukum.web.id/hilangnya-hak-milik-dan-hak-menuntut-atas-tanah-yang-ditelantarkan-pemilik/>

Syafruddinsh, Hukum dan Keadilan, <http://syafruddinsh.blogspot.com/2011/04/kadaluarsa-menurut-kuh-perdata.html>



DATA WAWANCARA

Nama : SOMADI, SH
Jabatan : HAKIM
Waktu : 11.30 Wib
Tanggal : 31 Desember 2018

1. Sudah berapa lama menjadi hakim?

Jb : sudah 19 Tahun, sejak Mei Tahun 1999;

2. Sebagai hakim biasa menangani kasus apa ?

Jb: macam-macam ada wanprestasi, PMH, Cerai, Jual beli, permohonan dll
Semua kasus pidana

3. Bagaimana proses penyelesaian sengketa perdata ?

Jb : kalau proses pengadilan dimulai dari pendaftaran perkara, membayar panjar, Nomor Register, jika sudah mendapat nomor, input atau berkas diserahkan ke panmud kepada Ketua dan dari Ketua ditunjuk Majelis Hakimnya, jika sudah ditunjuk akan ditunjuk lagi Panitera Pengganti dan Juru Sita. berkas diserahkan dan ditetapkan oleh Majelis Hakim untuk hari sidang. Terus berkas diserahkan ke Panitera Pengganti dan Panitera Pengganti membuat penetapan hari sidang. Panitera Pengganti menyampaikan kepada pihak yang akan dilaksanakan sidang, jika didalam kota 10 hari menyampaikan relas, jika diluar Kota 14 hari dan tidak tau alamat selama 1 bulan, minimal 3 hari panggilan sudah sampai kepihak sebelum sidang. Jika Penggugat tidak hadir dipanggil lagi, dan Jika tergugat sudah dipanggil sebanyak 3 kali tidak hadir maka Majelis Hakim akan memutuskan putusan secara Verstek dan jika tidak hadir keduanya dianggap Gugur;

4. Bagaimana cara memperoleh hak atas tanah menurut hukum perdata?

Jb : biasanya caranya dengan cara Waris, Hibah, Pembelian dan dengan Putusan Pengadilan;

5. Apa yang dimaksud dengan daluarsa ?

Jb : daluarsa yaitu suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan syarat yang ditentukan oleh Undang-undang;

6. Apa bisa daluarsa sebagai alasan memperoleh hak atas tanah ?

Jb : menurut saya tidak ada daluarsa.,menurut PP No.24 tahun 1974 dalam waktu 5 tahun tidak ada masalah tidak dianggap daluarsa karena daluarsa ada jangka waktu;

7. Apa saja yang menjadi pertimbangan hakim dalam proses penyelesaian sengketa perdata ?

Jb : pertimbangan yaitu Bukti Surat, Bukti saksi, Bukti Sumpah dan Bukti Persangkaan, Dalam perdata Bukti saksi pembuktiannya Formil;

8. Apa penyebab hapusnya hak milik atas tanah ?

Jb : - Tanah jatuh kepada Negara

Karena pencabutan Hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;

Karena Penyerahan Suka rela dengan pemiliknya;

Karena ditelantarkan;

Karena ketentuan Pasal 21 Ayat (3);

- Tanahnya Musnah;

9. Apa saja yang menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah ?

Jb : Bukti Otentik yaitu Sertifikat, GrandSultan dll.

10. Bagaimna pertimbangan hakim dalam Putusan No. 96/Pdt.G/2012/PN.Mdn ?

Jb: Pertimbangan hakim berdasarkan isi gugatas, saksi-saksi, serta bukti-bukti selama proses persidangan, dan peraturan-peraturan terkait kasus yang ditangani.