

**UPAYA HUKUM VERZET ATAS PEMILIKAN
BANGUNAN MENURUT HUKUM
ACARA PERDATA**

(Studi Kasus Pada Pengadilan Tinggi Sumatera Utara)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir
Pertukahan Dalam Rangka Mencapai
gelar Sarjana Hukum**

OLEH

ROBINHOD

NPM : 97 840.0017

JURUSAN HUKUM PERDATA



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
M E D A N
2001**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

KELUARGA BANGSA

I. PENULIS :

N A M A : ROBINHOD

N P M : 97 840 00117

JUDUL SKRIPSI : "UPAYA HUKUM VERZET ATAS PEMILIKAN BANGUNAN
MENURUT HUKUM ACARA ERDATA".

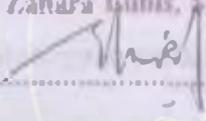
II. PANITIA PEMBIMBING SKRIPSI

1. N A M A : H. Ghulam Muhammad, SH. M. Hum.

Tanggal Persetujuan : 29 - 07 - 2001

Tanda Tangan : 

2. N A M A : Elvi Zahara Lubis, SH. M. Hum.

Tanda Tangan : 

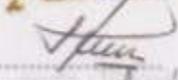
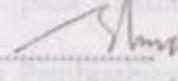
III. PANITIA PENGUJI

1. Ketua : Hj. Rehmawati, SH. M.Hum.

2. Sekretaris : H. Siman Harahap, SH.

3. Penguji I : H. Ghulam Muhammad, SH. M.Hum.

4. Penguji II : Elvi Zahara Lubis, SH. M.Hum.

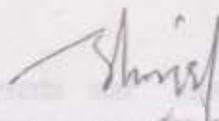

Ditetujui Oleh :

DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA





KETUA JURUSAN



Elvi Zahara Lubis, SH. M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah mengkaruniakan kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis sehingga akhirnya tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan oleh penulis.

Samoga di hari-hari yang akan datang Tuhan selalu menyertai kita.

Skripsi penulis ini berjudul “ **UPAYA HUKUM VERZET ATAS PEMILIKAN BANGUNAN MENURUT HUKUM ACARA PERDATA (Studi Kasus Pada Pengadilan Tinggi Sumatera Utara)** “. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area jurusan Hukum Perdata.

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

- Bapak H. Ghulam Muhammad, SH, M.Hum., selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area, dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I penulis.
- Ibu Elvi Zahara Lubis, SH, M.Hum, selaku Ketua Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak Kepala Pengadilan Tinggi Medan, beserta staf dimana penulis

melakukan penelitian

- Bapak dan Ibu Dosen dan sekaligus Staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area
- Rekan-rekan se-almamater.

Penulis juga mengucapkan rasa terima-kasih yang terhingga kepada kedua orang tua penulis yang telah memberikan pandangan kepada penulis tentang pentingnya ilmu di hari – hari kemudian nantinya. Semoga kasih-sayang mereka tetap menyertai penulis. Demikian juga Isteri dan anak-anak tercinta semoga rasa kebersamaan ini kita miliki selama ini.

Demikian penulis hajatkan, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua

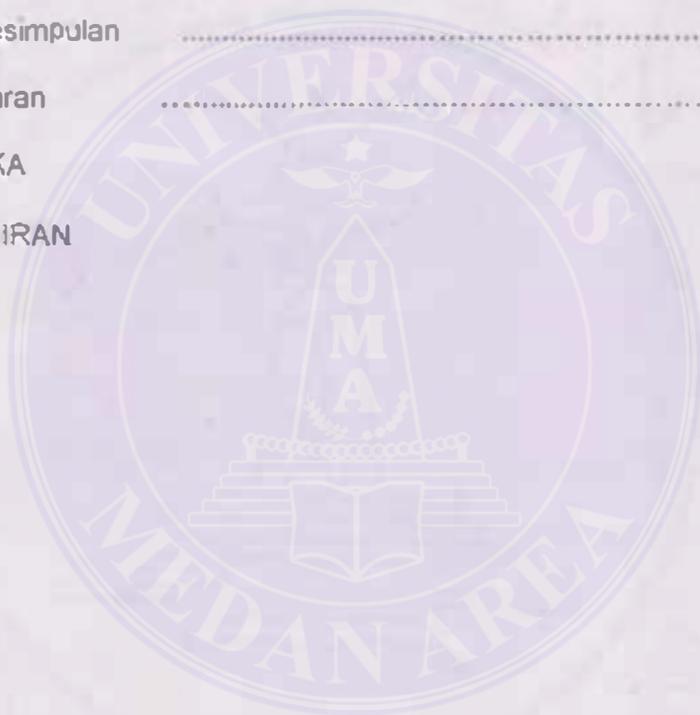
Medan, Juli 2001

Robinhod
NPM : 97.840.0017

DAFTAR ISI

	halaman
ABSTRAKSI	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Penegasan dan Pengertian Judul	3
B. Alasan Pemilihan Judul	4
C. Permasalahan	6
D. Hipotesa	6
E. Tujuan Pembahasan	7
F. Metode Pengumpulan Data	7
G. Sistematika Penulisan	8
BAB II. PROSES PEMERIKSAAN DALAM PERKARA PERDATA ...	10
A. Pengajuan Gugatan	10
B. Penetapan dan Pemanggilan Sidang	15
C. Proses Pemeriksaan Persidangan	20
D. Keputusan Hakim Terhadap Suatu Perkara	37
BAB III. UPAYA-UPAYA HUKUM TERHADAP VERZET	45
A. Pengertian Verstek	45
B. Terjadinya Verstek	47
C. Pengajuan Verzet Terhadap Putusan Verstek	50
D. Upaya Hukum Terhadap Verzet	53

BAB IV. VERZET ATAS PEMILIKAN BANGUNAN MENURUT HUKUM ACARA PERDATA	61
A. Kedudukan Pemilik Bangunan Melalui Pelelangan Atas Diterimanya Suatu Verzet	61
B. Kasus	62
C. Tanggapan Kasus	63
BAB V. PENUTUP	65
A. Kesimpulan	65
B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

Hukum Acara Perdata disebut juga Hukum Perdata Formil yaitu seperangkat peraturan yang mengatur tentang tata cara bagaimana mempertahankan hal-hal atau kepentingan yang ditentukan dalam Hukum Acara Perdata Materil atau dengan kata lain Hukum Acara Perdata bertujuan mempertahankan Hukum Perdata Materil.

Di dalam Hukum Acara Perdata diatur juga upaya-upaya hukum untuk melawan keputusan hakim, seperti upaya banding atau kasasi. Ilmu Hukum Perdata membedakan antara upaya hukum biasa dan upaya hukum istimewa.

Upaya hukum biasa meliputi :

1. Verzet (perlawanan)

Perlawanan merupakan upaya hukum terhadap putusan yang dijatuhkan di luar hadimya tergugat (Pasal 125 ayat 3 jo. 129 HIR, Pasal 149 ayat 3 jo. 153 Rbg). Pada dasarnya perlawanan ini disediakan bagi pihak tergugat yang (pada umumnya) dihukum. Bagi penggugat yang dengan putusan verstek dikalahkan tersedia upaya hukum banding (Pasal 8 ayat 1 UU No. 20 Tahun 1947, Pasal 200 Rbg).

2. Banding

Apabila salah satu pihak dalam suatu perkara perdata tidak menerima suatu putusan pengadilan negeri karena hak-haknya terserang oleh adanya putusan itu atau menganggap putusan itu kurang benar atau kurang adli, maka ia dapat mengajukan permohonan banding.

3. Kasasi.

Terhadap putusan-putusan yang diberikan dalam tingkat akhir oleh Mahkamah Agung, demikian pula terhadap putusan pengadilan yang dimintakan banding dapat dimintakan kasasi kepada Mahkamah Agung (MA) oleh pihak yang berkepentingan (Pasal 10 ayat 3, Pasal 20 UU 14/1970, Pasal 43 UU No. 14 Tahun 1985).

4. Request Civil.

Request Civil merupakan upaya hukum istimewa adalah peninjauan kembali putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam suatu proses pemeriksaan perkara di pengadilan apabila pihak tergugat tidak hadir maka berlakulah Pasal 149 Rbg atau Pasal 125 HIR yang menyebutkan :

Apabila pada hari yang ditentukan, tergugat tidak hadir dan pula ia tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, padahal ia telah dipanggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan putusan tidak hadir (verstek), kecuali kalau ternyata bagi pengadilan negeri bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak berdasar.¹

Untuk putusan verstek, pihak tergugat yang sudah dikalahkan dapat mengajukan pertlawanan dengan verzet. Pemeriksaan verzet ini dilakukan dengan pemeriksaan biasa oleh pengadilan negeri dimana verstek diputuskan.

Terhadap verzet dapat dilakukan upaya hukum biasa, baik banding ataupun kasasi, selanjutnya apabila dipandang perlu maka putusan ini dapat saja dibatalkan

¹ K. Wantjik Saleh, *Hukum Acara Perdata Rbg/HIR*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, hal. 21.

oleh Mahkamah Agung, sebab pada hakekatnya Mahkamah Agung adalah lembaga peradilan tertinggi di Indonesia.

Dengan uraian tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya verzet timbul setelah adanya putusan pengadilan yang tetap atas suatu perkara, baik itu putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung. Apabila terhadap suatu objek perkara telah dilakukan pelelangan sehingga secara sah kepemilikannya telah dialihkan kepada pihak yang memenangkan pelelangan, tetapi dengan diajukannya banding atau kasasi oleh pihak terlawan, dan verzet oleh pihak pelawan, sehingga dalam hal ini timbul dua permasalahan yang masing-masing bertolak belakang, dan memberikan suatu ketidak pastian hukum bagi pihak yang telah menguasai suatu objek perkara secara sah.

A. Penegasan dan Pengertian Judul

Dalam rangka penulisan karya ilmiah pada umumnya dan skripsi pada khususnya, sebelum penulis masuk kepada pokok materi, ada baiknya diberikan penegasan dan pengertian judul terlebih dahulu. Dalam hal ini judul yang dibahas adalah " UPAYA HUKUM VERZET ATAS PEMILIKAN BANGUNAN MENURUT HUKUM ACARA PERDATA ", maka dalam tulisan ini dapat penulis jabarkan sebagai berikut :

" Upaya ", artinya usaha-usaha untuk mencapai atau melakukan sesuatu ²

" Hukum " berarti perundang-undangan yang memberikan sanksi hukum bagi yang melanggarnya. ³

² W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1984, hal. 881.

³ Ibid, hal. 889.

“ Verzet “ adalah perlawanan, bantahan, yang diberikan oleh tergugat terhadap putusan verstek dan bantahan ini harus diberikan dalam waktu 14 hari sesudah ia mengetahui/diberikan secara sah ⁴

“ Atas Pemilikan Bangunan “ berarti seseorang yang secara syah memiliki hak atas suatu bangunan dimana bangunan tersebut diperoleh melalui suatu proses perkara di pengadilan.

“ Menurut Hukum Acara Perdata “, diartikan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang dimuat di dalam Hukum Acara Perdata.

Hukum Acara Perdata adalah hukum untuk mempertahankan hak dan memenuhi kewajiban seperti yang diatur di dalam hukum perdata, dimana cara penyelesaiannya lewat hakim (pengadilan). ⁵

Dengan demikian dapatlah penulis jabarkan bahwa penulisan skripsi ini pada dasarnya menganalisa tentang akibat hukum terhadap seseorang yang telah menguasai suatu bangunan, dimana penguasaan atas bangunan tersebut didasarkan kepada putusan dari pengadilan, tetapi hak tersebut menjadi tidak pasti dengan diterimanya verzet dari pihak yang dikalahkan dalam sengketa sebelumnya.

B. Alasan Pemilihan Judul

Sebelum melakukan penulisan atas judul yang diajukan dalam penelitian skripsi ini, sebelumnya telah dilakukan penelitian di Pengadilan Tinggi Sumatera Utara No. Perkara 75 / PDT /2000/PT-MDN tanggal 13 Mei 2000, perkara tersebut

⁴ J.C.T. Simorangkir, DKK, *Kamus Hukum*, Aksara Baru, Jakarta, 1983, hal. 194.

⁵ Abduikadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 16.

antara Tan Tjiu Kuo dkk berkedudukan ~~sebagai pembela~~ melawan Rosalina Megawati, dkk.

Verzet yang diajukan oleh Tan Tjiu Kuo, dkk untuk melawan putusan Pengadilan Negeri Medan Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan, Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI).

Dalam kasus perkara verzet ini Pengadilan Negeri Medan telah memproses pemeriksaan atas perlawanan (verzet) yang diajukan oleh Tan Tjiu Kuo, dkk, akan tetapi ~~sebelum~~ putusan terakhir Ketua Pengadilan Negeri Medan melaksanakan juga eksekusi atas putusan Pengadilan Negeri Medan Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut.

Dalam hal ini telah timbul permasalahan dikarenakan Hakim pada Pengadilan Tinggi mengabulkan perlawanan dan menyatakan putusan perkara tersebut dapat dilaksanakan dengan serta merta, meskipun pihak terlawan mengajukan banding atau kasasi. Hal ini mengakibatkan kesulitan untuk menjalankan eksekusi bangunan rumah yang menjadi objek perkara yang telah dikuasai oleh orang lain. Sedangkan dalam putusan perkara verzet tidak diminta untuk menghukum terlawan-terlawan atau orang yang memperoleh hak daripadanya menyerahkan bangunan yang disengketakan, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum karena terdapat 2 (dua) putusan pengadilan yang bertentangan satu sama lain atas objek sengketa yang sama.

Uraian di atas menjadi sangat esensial dijadikan sebagai suatu bahan kajian ilmiah, sehingga diketahui bagaimana sebenarnya status kepemilikan bangunan yang merupakan objek perkara dengan memperhatikan prinsip keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Alumni Bandung, 1986.
2. Abdul Muis, *Metode Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Fak. Hukum USU, Medan, 1990.
3. J.C.T. Simorangkir, DKK, *Kamus Hukum*, Aksara Baru, Jakarta, 1983.
4. K. Wantjik Saleh, *Hukum Acara Perdata Rtg/HIR*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984.
5. M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Peradilan Indonesia*, CV. Zahr, Medan, 1977.
6. Pumadi Puibacaraka, dan A. Ridwan Halim, *Filsafat Hukum Perdata Dalam Tanya Jawab*, CV. Rajawali Jakarta, 1987.
7. R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Jakarta, 1989.
8. _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1980.
9. Retnowulan Sutantio, dan Iskandar Oeripkarta Winata, *Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 1988.
10. Sudikno Metrokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1988.
11. W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1984.