

**PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM
SENGKETA TANAH (KAJIAN YURIDIS TERHADAP
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 625 K/Pdt/2009)**

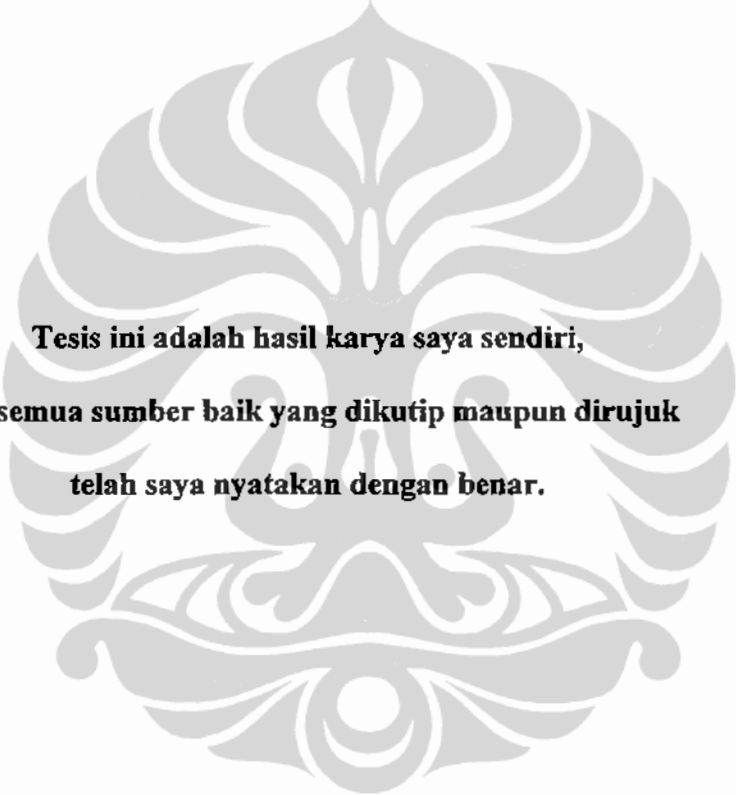
TESIS

**RESYA KIRANA INDRASWARI
0806479010**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
JANUARI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS



**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Resya Kirana Indraswari

NPM : 0806479010

Tanda Tangan :

Tanggal : 14 januari 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Resya Kirana Indraswari
NPM : 0809479010
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : PENERAPAN ASAS PEMISAHAN
HORIZONTAL DALAM SENGKETA
TANAH (TINJAUAN YURIDIS
TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 625 K/Pdt/2009)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswami, S.H., MKn.



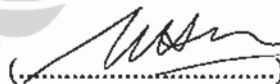
(.....)

Penguji : Prof. Arie Sukanti Hutagalung, S.H., M.LL.



(.....)

Penguji : Wismar Ain Marzuki S.H., M.H.



(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 14 Januari 2011

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada ALLAH SWT., karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan, pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya hendak mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini:

1. Ibu Enny Koeswami, S.H., MKn., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan ide, nasehat, semangat, bantuan, serta kesabarannya dalam membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas waktu yang diluangkan, tenaga, pikiran serta perhatiannya dalam memberikan petunjuk-petunjuk bagi keberhasilan penulis.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak memberikan masukan dalam penulisan tesis ini.
3. Kepada segenap Staf Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia atas bimbingan dan pengetahuan yang diberikan kepada penulis selama perkuliahan dan juga kepada seluruh Staf dan Pimpinan di Sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia di Depok yang selama ini banyak membantu penulis dibidang administratif serta informasi dalam masa perkuliahan hingga proses penyelesaian tesis ini.
4. Keluarga tercinta, Papa dr. Syailendra Wijaya Sadjarwo spkj., Mama Retno Kusumaningtyas, Adik-adik penulis, Prajnya Paramitha Narendraswari, Kausalya Parakhita Narendraswari yang selalu mendukung dalam doa dan memberikan semangat serta arahan, bantuan sejak awal perkuliahan sehingga terselesaikannya tesis ini.

5. Seluruh keluarga besar Hanum Faeni dan keluarga besar Sadjarwo yang selalu mendukung dalam doa dan memberikan semangat serta arahan sehingga terselesaikannya perkuliahan dan tesis ini.
6. Sahabat-sahabat penulis seluruh rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Indonesia Kelas Salemba angkatan 2009, yang selalu memberikan semangat dan dukungan untuk belajar bersama dimasa perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian tesis ini.
7. Rio Dwijaya Arthandi, yang telah memberikan dukungan serta semangatnya bagi penulis dalam masa perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian tesis ini.
8. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, yang telah berjasa dalam membantu penyusunan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap ALLAH SWT. berkenan membalas segala kebaikan bagi semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini. Semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan bagi pihak-pihak yang membacanya.

Depok, Januari 2011

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Resya Kirana Indraswari
NPM : 0806479010
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM SENGKETA TANAH (KAJIAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 625 K/Pdt/2009).

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan sama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Depok
Pada Tanggal: 14 Januari 2010

Yang membuat pernyataan

(Resya Kirana Indraswari)

ABSTRAK

Nama : Resya Kirana Indraswari
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Sengketa Tanah (Kajian Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Pdt/2009).

Perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan merupakan salah satu perjanjian sewa menyewa yang banyak dilakukan di masyarakat, dikaitkan dengan penerapan asas pemisahan horizontal, dimungkinkan tanah dan bangunan di atasnya dipunyai oleh pemegang hak yang berbeda, pemegang hak atas bangunan dapat menyewa tanah empunya si pemegang hak atas tanah agar dapat mendirikan bangunan di atas tanah si pemegang hak atas tanah. Penulisan tesis mengambil judul “Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Sengketa Tanah (Kajian Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Pdt/2009) dimana dalam kasus tersebut perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan pemilik bangunan yang berada di atas tanah tersebut tidak diakui oleh ahli waris dari pemberi sewa sehingga timbul sengketa.

Kata Kunci:

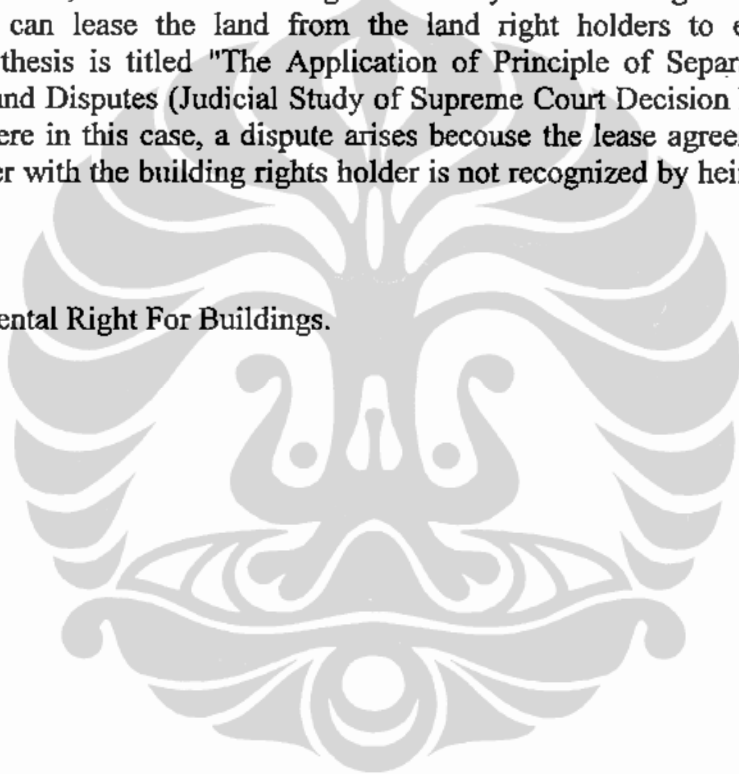
Sengketa Tanah, Hak Sewa Untuk Mendirikan Bangunan.

ABSTRACT

Name : Resya Kirana Indraswari
Study Program : Magister of Notaries
Title : Application of Principle of Horizontal Separation In Land Disputes (Judicial Study of Supreme Court Decision Against No. 625 K/Pdt/2009).

Rental agreement of land and buildings is one of the rental agreement is mostly done in the community, associated with the application of the principle of horizontal separation, land and buildings owned by different rights holders, building owner can lease the land from the land right holders to establish buildings. This thesis is titled "The Application of Principle of Separation of Horizontal In Land Disputes (Judicial Study of Supreme Court Decision No. 625 K/Pdt/2009) where in this case, a dispute arises because the lease agreement by land rights holder with the building rights holder is not recognized by heirs of the land owner.

Keywords:
Land Dispute, Rental Right For Buildings.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I	
PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	6
1.3. Metode Penelitian.....	6
1.4. Sistematika Penulisan.....	
BAB II	
PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM SENGKETA TANAH (KAJIAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 625 K/Pdt/2009).	
A. Teori Mengenai Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan.	
A.1. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Sewa Menyewa.....	12
1.1. Pengertian Perjanjian.....	12
1.2. Perjanjian Sewa Menyewa.....	13
A. 2. Pengaturan Mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan	
2.1. Pengertian Hak Sewa Untuk Bangunan.....	18
2.2. Sifat Dan Ciri Hak Sewa Untuk Bangunan.....	19
2.3. Objek Hak Sewa Untuk Bangunan.....	20
2.4. Pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.....	20
2.5. Terjadinya Hak Sewa Untuk Bangunan.....	21
2.6. Pembayaran Uang Sewa Dalam Hak Sewa Untuk Bangunan.....	21
2.7. Jangka Waktu Hak Sewa Untuk Bangunan.....	21
2.8. Peralihan Hak Sewa Untuk Bangunan.....	21
2.9. Hapusnya Hak Sewa Untuk Bangunan.....	21
B. Landasan Dan Teori Umum Mengenai Asas Pemisahan Horizontal.	
B.1. Tinjauan Umum Mengenai Asas Pemisahan Horizontal.....	22
1.1. Hukum Adat Sebagai Sumber Utama Dalam Pembangunan Hukum Tanah Nasional.....	23
1.2. Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Pada Hak Atas Tanah Yang Primer.....	28

C.	Landasan Dan Teori Umum Mengenai Jual Beli Tanah.	
C.1.	Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah.....	30
1.1.	Hak-Hak Atas Tanah	30
1.2.	Pengertian Jual Beli tanah Menurut Hukum tanah Nasional	34
1.3.	Objek Jual Beli Hak Atas Tanah.....	35
1.4.	Subjek Jual Beli Hak Atas Tanah	36
1.5.	Syarat Sahnya Jual Beli	36
1.6.	Proses Sebelum Jual Beli Tanah.....	36
1.7.	Pada Saat Jual Beli Tanah	39
1.8.	Proses Pendaftaran Jual Beli	41
D.	Duduk Perkara .	
D.1.	Kasus Posisi.....	44
D.2.	Putusan Mahkamah Agung Nomor 625K/Pdt/2009.....	49
E.	Analisis Terhadap Permasalahan Hukum.	
E.1.	Analisis Mengenai Perlindungan Hukum Yang Diperoleh Pemegang Hak Atas Tanah.....	51
E.2.	Analisis Mengenai Perlindungan Dan Kepastian Hukum Yang Diperoleh Pemegang hak Atas tanah Yang Sudah Bersertipikat ..	54
E.3.	Analisis Terhadap Kesesuaian Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Pdt/2009 Dengan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku.....	59
BAB III		
PENUTUP		
A.1.	Kesimpulan	63
A.2.	Saran	64
LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1

Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 338/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR.

LAMPIRAN 2

Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 154/PDT.2007/PT.DKI

LAMPIRAN 3

Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Pdt/2009.



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Permasalahan

Kebutuhan atas tanah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia di dalam melangsungkan kehidupannya. Kebutuhan atas tanah tersebut dapat berupa kebutuhan tempat tinggal maupun kebutuhan pembangunan.

Dalam memenuhi kebutuhannya tersebut, manusia memerlukan suatu wilayah bagi tempat tinggalnya. Wilayah tersebut berupa sebidang tanah yang mereka miliki atau sewa, untuk kemudian didirikan bangunan di atasnya. Kepemilikan atas tanah tersebut disebut juga hak atas tanah.

Undang – undang membagi hak perorangan atas tanah sebagai berikut :

1. Hak atas tanah primer

Yaitu hak atas tanah yang bersumber pada Hak Bangsa Indonesia yang diberikan oleh negara dengan cara memperolahnya melalui permohonan hak.

Hak atas tanah yang termasuk hak primer ialah :

- a) Hak Milik ;
- b) Hak Guna Bangunan;
- c) Hak Guna Usaha;
- d) Hak Pakai;
- e) Hak Pengelolaan.

2. Hak Atas Tanah Sekunder

Yaitu hak atas tanah yang tidak langsung bersumber kepada Hak Bangsa Indonesia dan diberikan pemilik tanah dengan cara memperolehnya melalui perjanjian pemberian hak antara pemilik tanah dengan calon pemegang hak yang bersangkutan.

Hak atas tanah yang termasuk hak sekunder adalah :

- a) Hak Guna Bangunan;

- b) Hak Pakai;
- c) Hak Sewa;
- d) Hak Usaha Bagi Hasil;
- e) Hak Gadai;
- f) Hak Menumpang;

Kebutuhan manusia akan sebidang tanah tersebut diwujudkan dengan adanya Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang isinya:

Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum¹.

Selain itu UUPA mengatur pula mengenai pembatasan penggunaan hak atas tanah yang diberikan Negara, yaitu yang diatur di dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, yang isinya adalah sebagai berikut:

Hak-hak atas tanah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.²

Hak atas tanah yang dimaksud di dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA di atas merupakan hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang hak atas tanah. Hak atas tanah memberi kewenangan kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan³.

¹ Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2003), Hlm. 18.

² Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, ed. 2008, (Jakarta ; Djambatan, 2008), hlm. 7.

³ Harsono, *op. cit.*, hlm. 19.

Menurut Hukum Tanah Nasional, Tanah merupakan permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.

Hak Penguasaan atas tanah adalah suatu hubungan hukum yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu kepada subyek hukum (orang/badan hukum) terhadap obyek hukmnya, yaitu tanah yang dikuasainya.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang di atasnya, dengan pembatasan sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Satuan bidang tanah atau yang disebut juga dengan "persil" adalah bagian-bagian permukaan bumi tertentu yang berbatas dan berdimensi dua, dengan ukuran luas yang umumnya dinyatakan dalam meter persegi.

Tanah sebagai komoditi strategis, dalam arti tanah sangat diperlukan bagi sektor pembangunan. Hal ini adalah akibat dari kebutuhan manusia akan tanah di lihat dari segi ekonomis, yang menyebabkan banyaknya terjadi pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Untuk itu diperlukan suatu jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

dalam perkembangannya UUPA mulai timbul permasalahan tanah yang semakin kompleks, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal antara lain yaitu:⁴

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibandingkan dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya.

⁴ Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan I. Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2007. hlm. 1.

3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.

Sebagai konsekuensi pengakuan negara terhadap hak atas tanah seseorang, maka negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut, sehingga lebih mudah bagi seseorang untuk mempertahankan haknya terhadap gangguan pihak lain, yaitu melalui upaya pendaftaran tanah dan sebagai rurat tanda bukti haknya, maka diterbitkanlah sertipikat. Sertipikat itu sendiri adalah suatu surat tanda bukti hak atas tanah yang sudah dibukukan dalam buku tanah. Dengan memiliki sertipikat maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subjek hak dan objek haknya menjadi nyata.

Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat mempunyai nilai yang lebih. Sebab, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertipikat tersebut merupakan tanda bukti yang kuat. Artinya, harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain.

Apabila di atas bidang tanah yang sama, terdapat klaim dari pemegang surat perjanjian jual beli dengan klaim dari pemegang surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat), maka pemegang sertipikat atas tanah akan memiliki klaim hak kebendaan yang lebih kuat. Namun demikian, persoalan tidak sesederhana itu. Dalam hal proses kepemilikan surat tanda bukti hak atas tanah melalui hal-hal yang bertentangan dengan hukum, maka akan ada komplikasi.

Dalam Tesis ini penulis akan mengkaji perjanjian antara Herlina Raditya dengan tuan Faradj Faris dan Hadji Galib yang dibuat pada Tahun 1959 untuk membeli sebuah rumah milik Faradj Faris dan Hadji Galib dan telah memperoleh Tanda Izin Mendirikan Bangunan Nomor 2662 / IB tanggal 11 Agustus 1960 yang dibangun diatas hak sewaan atas tanah *eigendom* yang akhirnya dikonversi menjadi

Hak Milik, yang dilakukan melalui dengan Akta Otentik yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Sewaan

Kemudian Herlina Raditya (dalam hal ini Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi) menemui Lie Kian Hong sebagai pemilik tanah dimana bangunan tersebut didirikan dan Lie Kian Hong menyetujui hal tersebut lalu memberikan tanah *eigendom* miliknya kepada Herlina Raditya dengan Hak sewa.

Setelah Lie Kian Hong meninggal dunia tahun 1970, secara otomatis, tanah Hak Milik kepunyaan Lie Kian Hong beralih kepada ahli warisnya yaitu Olga Tambali (Tergugat III), Jenny Regina Iman (Tergugat IV).

Disinilah masalah dimulai, Setelah Lie Kian Hong meninggal dunia Ahli Waris dari Lie Kian Hong tersebut diatas, melakukan penolakan terhadap penerimaan uang sewa tanah tersebut yang selalu dikirimkan oleh Herlina Raditya.

Masalah kian rumit karena ternyata Ahli Waris Olga Tambali dan Jenny Regina Iman telah menjual tanah tersebut berikut beberapa bangunannya kepada Zubaidah Pujiati (Tergugat II) dan Soegito Lays (Tergugat I).

Merasa hak nya di langkahi, Herlina Raditya menggugat Soegito Lays (Tergugat I), Zubaidah Pudjiati (Tergugat II), Olga Tambali (Tergugat III), Aurella Trisnawati Iman (Tergugat IV), PPAT yang membuat akta mengenai pemindahan hak dari para Ahli Waris ke Tergugat I dan Tergugat II yaitu Milly Karmila Sareal S.H. (Turut Tergugat I), Kantor Pertanahan Jakarta Barat (Turut Tergugat II), Kantor Dinas Perumahan Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (Turut Tergugat III) ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dimana Majelis Hakim memutuskan bahwa gugatan penggutan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard--N/O*), lalu penggugat kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta Barat, namun Permohonan Pembanding dalam hal ini Herlina Raditya juga tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta Barat.

Namun, di tingkat Kasasi, Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi serta memutuskan untuk mengadili sendiri. Berdasarkan putusan Kasasi No. 625/K/Pdt/2009 *juncto*

No.335/Pdt.G/2005/PN.JKT.BAR, Mahkamah Agung menerima Kasasi Herlina Raditya (dulu Penggugat/Pembanding)

Dari hal-hal yang telah penulis uraikan tersebut diatas, maka penulis merasa tertarik untuk megkaji lebih lanjut dan mengangkat penelitian yang berjudul :

“ PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM SENGKETA TANAH (TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 625 K/Pdt/2009) ”

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan, maka dapat ditarik beberapa permasalahan yang timbul. Permasalahan tersebut antara lain :

1. Bagaimana perlindungan hukum yang diperoleh bagi pemegang hak sewa atas tanah?
2. Bagaimana perlindungan dan kepastian hukum yang diperoleh bagi pemegang hak atas tanah yang sudah bersertipikat ?
3. Apakah Putusan Mahkamah Agung Nomor 526 K/Pdt/2009 telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku ?

1.3. Metode Penelitian

Dalam rangka penelitian tesis harus diperhatikan bahwa tesis merupakan karya ilmiah yang harus disusun secara tegas, jelas, dan sistematis berdasarkan fakta-fakta yang dapat dipercaya kebenarannya dan data-data yang diperoleh, sehingga sebelum memulai suatu penulisan diperlukan adanya penelitian.

Penelitian ini bertujuan untuk menemukan jawaban dari permasalahan yang diajukan dan untuk mencapai tujuan tersebut maka penulis memilih metode yang sesuai dentgan masalah yang akan diteliti. Suatu penelitian dilakukan dengan mengikuti metode atau tata cara tertentu⁵.

⁵ Sri Mamudji *et.al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas hukum Universitas Indonesia, 2005) hal. 2.

Didalam penelitian ini penulis ingin memberikan gambaran metode yang aktual dengan jalan mengumpulkan data, menyusun, menganalisa dan menginterpretasikannya.

Berdasarkan objek pengkajian dan pembahasan yang akan dilakukan dalam penelitian ini, metode yang dipandang yang dipandang relevan untuk dipergunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum tertulis, baik dituangkan dalam bentuk peraturan maupun dalam bentuk literatur lainnya. Metode penelitian hukum normatif ini dimaksudkan untuk mengkaji norma dan kaidah-kaidah hukum yang berlaku. Untuk maksud tersebut, dilakukan dengan cara melakukan inventarisasi, mempelajari dan berusaha menemukan asas-asas konsepsi serta dasar pemikiran yang terdapat di dalamnya.

Tipologi penelitian ini adalah bersifat eksplanatoris. Penelitian eksplanatoris adalah suatu penelitian yang bersifat menerangkan, memperkuat atau menguji yang bertujuan untuk mencari hubungan-hubungan yang ada antara variabel yang diteliti atau menguji ada tidaknya hubungan tersebut. Dalam penelitian ini akan diuraikan secara lebih mendalam mengenai sengketa kepemilikan tanah dengan hak sewa (studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Pdt/2009)

Jenis data yang dipergunakan dalam menulis tesis ini adalah data sekunder. Data sekunder merupakan data yang tidak langsung diperoleh dari responden melainkan diperoleh atau dihimpun melalui penelitian kepustakaan (*library reasearch*) sehingga didapatkan :

- a. Bahan hukum primer, yaitu sumber-sumber hukum yang berupa peraturan perundang-undangan yang relevan dengan sengketa kepemilikan tanah dengan hak sewa (studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Pdt/2009).
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung atau memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang meliputi

buku-buku, artikel ilmiah, makalah-makalah, yang membahas dan menjelaskan terkait dengan penelitian ini.

Pada penelitian ini, alat pengumpulan data dilakukan dengan melakukan studi kepustakaan yakni mencari dan mengumpulkan data sekunder yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah dengan hak sewa (studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Pdt/2009). Sudah tentu bahwa suatu penelitian hukum dalam penelitian hukum normatif dapat dibatasi pada penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka saja.⁶ Studi kepustakaan dilakukan di beberapa tempat, seperti perpustakaan Universitas Indonesia dan mengakses melalui internet. Suatu perpustakaan secara sederhana dapat dirumuskan sebagai suatu usaha yang dengan teratur dan sistematis menyelenggarakan pengumpulan, perawatan dan pengolahan bahan pustaka informatif dan rekreatif terhadap masyarakat.⁷

Adapun metode pendekatan dalam analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode pendekatan kualitatif, yaitu metode analisa data yang dilakukan dengan cara penyajian hasil penelitian dalam bentuk uraian (deskripsi) dan konsep sebagai hasil pengumpulan data sekunder, sehingga nantinya dapat ditarik kesimpulan yang dikaitkan dengan teori-teori, konsep yang mempunyai relevansi untuk menjawab rumusan permasalahan.

1.4. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan adalah suatu penulisan yang saling berhubungan dengan yang lainnya. Maka dalam hal penulisan ini, penulis membagi ke dalam tiga bab dan beberapa sub bagian, yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini terbagi menjadi empat bagian dan berisi penjelasan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

⁶ Soerjono Soekanto., *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hlm 66.

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, ed. 1, cet. 10, (Jakarta ; RajaGrafindo Persada, 2007), hlm, 42.

BAB II: PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM SENGKETA TANAH (TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 625 K/Pdt/2009).

Dalam bab ini pembahasan berorientasi kepada :

A. TEORI DAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH DAN BANGUNAN.

Di dalamnya membahas mengenai : Pengertian Perjanjian, Pengertian Hak Sewa Untuk Bangunan, Sifat Dan Ciri Hak Sewa Untuk Bangunan, Objek Hak Sewa Untuk Bangunan, Pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan, Terjadinya Hak Sewa Untuk Bangunan, Pembayaran uang Sewa Hak Sewa Untuk Bangunan, Jangka Waktu Hak Sewa Untuk Bangunan, Peralihan Hak Sewa Untuk Bangunan, Hapusnya Hak Sewa Untuk Bangunan.

B. LANDASAN DAN TEORI UMUM MENGENAI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL.

Yang didalamnya dibahas mengenai : Pengertian Asas Pemisahan Horizontal Dan Asas Perlekatan, Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hak Atas Tanah Yang Primer.

C. LANDASAN DAN TEORI UMUM MENGENAI SISTEM JUAL BELI TANAH DALAM HUKUM TANAH NASIONAL

Yang didalamnya membahas mengenai : Hak-Hak Atas Tanah, Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Di Indonesia, Obyek Jual Beli Hak Atas Tanah, Subyek Jual Beli Hak Atas Tanah, Syarat Sahnya Jual Beli, Proses Sebelum Jual Beli Tanah, Pada Saat Jual Beli Tanah, Proses Pendaftaran Jual Beli.

D. DUDUK PERKARA.

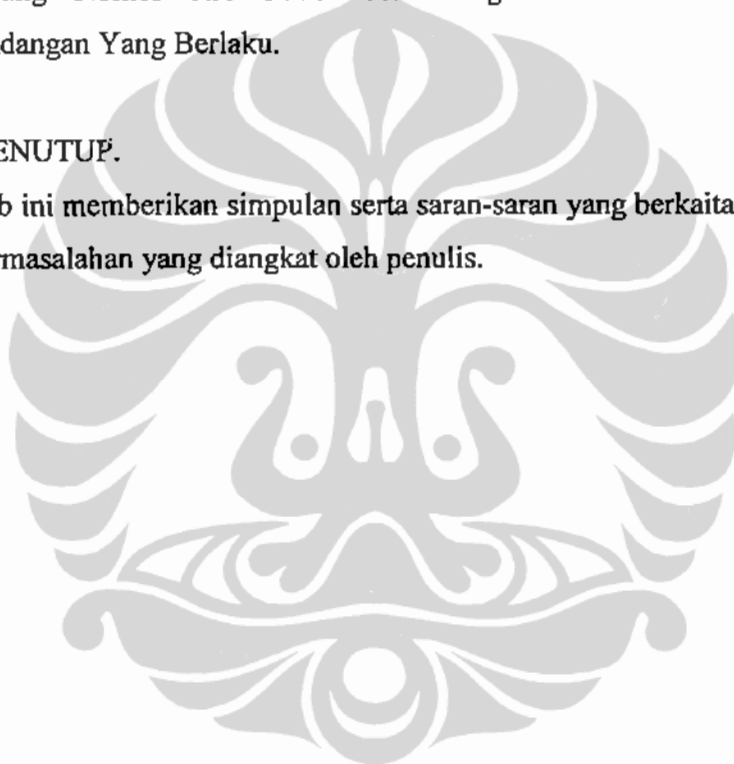
Yaitu uraian mengenai Kasus Posisi,
Dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Pdt/2009.

E. ANALISIS TERHADAP PERMASALAHAN HUKUM.

Yaitu analisis terhadap Pokok Permasalahan Mengenai Perlindungan Hukum Yang Diperoleh Bagi Pemegang Hak Sewa Atas Tanah, Pokok Permasalahan Mengenai Perlindungan Dan Kepastian Hukum Yang Diperoleh Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Sudah Bersertipikat, Pokok Permasalahan Mengenai Kesesuaian Putusan Mahkamah Agung Nomor 526 K/Pdt/2009 Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

BAB III : PENUTUP.

Bab ini memberikan simpulan serta saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat oleh penulis.



BAB II

PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM SENGKETA TANAH (KAJIAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 625 K/Pdt/2009)

A Teori dan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan

1. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Sewa Menyewa.

1.1. Pengertian Perjanjian.

Secara umum perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri pada satu orang atau lebih” suatu perjanjian akan melahirkan perikatan pada pihak-pihak yang membuatnya seperti dinyatakan pada Pasal 1233 KUH Perdata bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang”

Meskipun bunyi pasal diatas tidak menyatakan bahwa suatu perikatan hanya lahir karena perjanjian atau undang-undang tetapi pasal tersebut bermaksud menyatakan bahwa di luar perjanjian dan karena hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang tidak akan ada perikatan.⁸

Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan, karena setiap perjanjian akan selalu melahirkan perikatan maka perjanjian juga akan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.

Pada dasarnya suatu perjanjian sah, bila telah tercapai kata sepakat diantara para pihak yang membuatnya, yang disampaikannya secara lisan. Namun demikian, kepada para pihak diberi keleluasaan untuk memilih bentuk perjanjian apa yang akan dibuat, apakah dalam bentuk lisan, tertulis ataupun dengan akta notariil. Hal ini

⁸Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, cet. 2. (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2004) hlm. 84.

merupakan kebebasan yang diberikan kepada parapihak untuk menentukan bentuk perjanjian yang akan dibuatnya.⁹ Ada analogi tertentu antara undang-undang dan perjanjian. Hingga batas yang tertentu, para pihak yang mengadakan perjanjian berbuat sebagai pembentuk undang-undang.¹⁰

Dengan membuat perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian, secara sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri, dengan jaminan atau tanggungan berupa harta kekayaan yang dimiliki dan akan dimiliki oleh pihak yang membuat perjanjian atau yang telah mengikatkan diri tersebut. Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.

Pernyataan sukarela menunjukkan kepada kita semua bahwa perikatan yang bersumber dari perjanjian tidak mungkin terjadi tanpa dikehendaki oleh para pihak yang terlibat atau membuat perjanjian tersebut. Ini berbeda dari perikatan yang lahir dari undang-undang, yang menerbitkan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perikatan tersebut, meskipun sesungguhnya para pihak tidak menghendakinya.¹¹

Selanjutnya pernyataan “dalam lapangan harta kekayaan”, dimaksudkan untuk membatasi bahwa perjanjian yang dimaksudkan disini adalah perjanjian yang berkaitan dengan harta kekayaan. “segala kebendaan milik debitor, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Ketentuan diatas tidak meliputi perjanjian sebagai mana diatur dalam buku I KUH Perdata mengenai perjanjian kawin.

⁹ Prof. Wahyono Darmabrata, *Hukum Perdata*, (Jakarta : Gitama Jaya, 2004), hlm. 22.

¹⁰ Prof. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, cet. 29, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hlm. 155.

¹¹ Mujadi, *op. cit.* hlm. 2.

1.2. Perjanjian Sewa Menyewa.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh pasal 1548 Kitab *Burgerlijk Wetboek* . mengenai perjanjian sewa menyewa.

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga.¹²

Pasal 1548 KUH Perdata merumuskan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.

Sebagai suatu perjanjian sewa menyewa harus mengikuti kaidah hukum perjanjian sebagaimana perjanjian pada umumnya. Perjanjian sewa menyewa harus memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

- a) Adanya kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya
- b) Pihak-pihak yang melakukannya dianggap cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c) Adanya hal tertentu yang diperjanjikan, dan
- d) Perjanjian itu harus mengandung suatu sebab yang halal

Seperti dinyatakan oleh pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, maka klausul-klausul perjanjian yang dibuat dan

¹² Prof. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. 8, (bandung: Citra Aditya Bakti, 1989), hlm. 19.

disepakati oleh para pihak pembuat perjanjian itu, dengan sendiirnya berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya.

Menurut subekti, dengan menekankan dengan kata semua, maka pasal tersebut seolah olah berisikan sesuatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang atau dengan perkataan lain bahwa dlam soal perjanjian, setiap orang yang telah dianggap cakap diperbolehkan untuk membuat “undang-undang” sendiri bagi para pihak yang menyepakati suatu perjanjian yang dibautnya. Pasal pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku, apabila para pembuatnya tidak mengadakan aturan-aturan sendir dalam perjanjian yang dibuatnya selama tidak mengabaikan kewajiban atau larangan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹³

Menurut Subekti, memang tepat sekali nama hukum pelengkap bagi hukum perjanjian karena hukum perjanjian dapat dikatakan melengkapi perjanjian-perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap. Biasanya orang yang mengadakan suatu perjanjian tidak mengatur secara terperinci semua persoalan yang bersangkutan dengan perjanjian itu. Pada umumnya hanya menyetujui hal-hal yang pokok saja, dengan tidak memikirkan soal-soal lainnya. Dalam hal perjanjian sewa menyewa, perjanjian sudah dianggap cukup jika sudah memuat klausul-klausul apabila kita sudah setuju tentang barang dan harga sewanya. Tentang dimana barang harus diserahkan, siapa yang harus memikul biaya pengantaran barang, tentang bagaimana kalau barang itu musnah dalam perjalanan, soal-soal itu lazimnya tidak terpikirkan dan tidak diperjanjikan, bagi pembuat perjanjian yang tidak memahami hukum tertentu akan berpikiran bahwa, apabila dikemudian hari terdapat masalah maka yang bersangkutan akan tunduk saja pada hukum dan undang-undang yang berlaku¹⁴

Perjanjian sewa menyewa seperti halnya perjanjian jual beli dan tukar menukar mengandung azas konsensualitas. Asas ini tidak hanya sekedar mengandung

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke 20. (Jakarta : Intermasa, 2004) hlm. 14.

¹⁴ Ibid hlm. 13.

pengertian adanya syarat kesepakatan dalam suatu perjanjian tetapi lebih dari itu, seperti yang dijelaskan oleh Subekti sebagai berikut

Arti asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.¹⁵

Perjanjian sewa menyewa tidak mungkin terjadi tanpa adanya suatu yang dapat memberikan manfaat atau kegunaan atau menurut istilah KUH Perdata suatu “kenikmatan” bagi si pemakainya. Pada umumnya, suatu benda sulit dipisahkan dengan manfaat yang ditimbulkannya. Walaupun demikian dalam praktek sewa menyewa terdapat perbedaan kecenderungan terhadap objek perjanjian yaitu ada yang cenderung terhadap benda (secara fisik) tetapi ada pula yang cenderung kepada manfaat yang dimasukkan dalam perjanjian atau ada pula yang antara wujud benda dan manfaatnya mutlak harus ada sebagai objek perjanjian.

Sebagai unsure esensial pada perjanjian, harga sewa hampir dapat dipastikan selalu tercantum dalam klausul perjanjian tertulis. Namun dalam masyarakat masih banyak dilakukan perjanjian sewa menyewa hanya dengan perjanjian lisan dengan mengikuti kebiasaan setempat bahkan tidak jarang terjadi pembayaran dilakukan tanpa kwitansi dan hanya mengandalkan ingatan kedua belah pihak. Atas kemungkinan ini, Pasal 1359 KUH Perdata mengaturnya dengan ketentuan ; “tiap-tiap pembayaran memperkirakan adanya suatu hutang, apa yang telah dibayarkan dengan tidak diwajibkan dapat dituntut kembali”.

Pada prinsipnya, tidak terjadi suatu perjanjian sewa menyewa tanpa adanya batas waktu. Namun demikian tidak diwajibkan untuk semua perjanjian sewa menyewa menyebutkan batas waktunya secara jelas, misalnya “ sewa menyewa dilangsungkan dari tanggal 1 Januari 2005 sampai dengan 31 Desember 2009”, dan sebagainya. Ketentuan dalam KUH Perdata dalam hal ini memperhatikan kebiasaan masyarakat “tradisional” dimana banyak terjadi perjanjian sewa menyewa hanya

¹⁵ Ibid. hlm 15.

menentukan jumlah sewa menyewa harian seperti misalnya persewaan hotel atau kendaraan.

Ketentuan-ketentuan tersebut seperti berikut :

- a) Jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. (Pasal 1570 KUH Perdata).
- b) Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat (Pasal 1571 KUH Perdata).
- c) Seorang pembeli yang hendak menggunakan kekuasaan yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa, untuk, jika barangnya dijual, memaksa si penyewa mengosongkan barang yang disewa, diwajibkan memperingatkan si penyewa sekian lama sebelumnya, sebagaimana diharuskan oleh adat kebiasaan setempat mengenai pemberhentian-pemberhentian sewa (Pasal 1578 KUHPerdato).
- d) Penyewaan kamar-kamar yang dilenkepai dengan mebel harus dianggap telah dilakukan untuk tahunan, apabila dibuat atas pembayaran sejumlah uang tiap tahun ; untuk bulanan, apabila dibuat atas pembayaran sejumlah uang setiap hari. Jika penyewaan tidak dinyatakan dibuat atas sejumlahuang tiap tahun, tiap bulan atau tiap hari, maka penyewaan dianggap telah dibuat menurut kebiasaan setempat (Pasal 1570 KUH Perdata).
- e) Sewa tanah, yang dibuat dengan tidak memakai tulisan, dihitung telah dibuat untuk selama waktu yang dibutuhkan oleh si penyewa untuk mengumpulkan semua hasil dari tanah yang disewa (Pasal 1571 KUH Perdata).

Dalam pasal-pasal tersebut tidak secara mutlak dinyatakan bahwa syarat waktu harus dicantumkan, bahwa dalam beberapa hal justru tampak melemahkan persyaratan batas waktu sewa, misalnya dalam Pasal 1571. Namun makna yang dapat ditarik dari pasal-pasal tersebut adalah “waktu sewa” merupakan hal penting. Meskipun tidak secara tegas dicantumkan adanya batas waktu, undang-undang memerintahkan agar memperhatikan kebiasaan setempat atau mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan berdasarkan kebiasaan setempat.

Untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian hari dan mencegah penafsiran dan makna ganda, pencantuman “batas waktu yang jelas” sangat diperlukan.

Seperti halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang memperoleh pengaturan yang terperinci dari KUH Perdata. Apabila perjanjian jual beli memerlukan pengaturan yang terperinci dari dalam KUH Perdata. Apabila perjanjian jual beli memerlukan pengaturan yang terperinci karena berkaitan dengan peralihan kepemilikan sehingga terdapat banyak permasalahan hukum yang mungkin timbul, perjanjian sewa menyewa berkaitan dengan beralihnya penggunaan manfaat selama jangka waktu tertentu sehingga akan banyak menimbulkan permasalahan hukum yang berkaitan dengan benda yang diperjanjikan selama perjanjian berjalan dan saat berakhirnya perjanjian. Yang membedakan dengan perjanjian jual beli adalah dalam sewa menyewa tidak ada penyerahan dalam arti pengalihan hak milik, yang terjadi adalah penyerahan kekuasaan atas suatu benda untuk dinikmati penyewa. Oleh karena itu, tidak dituntut untuk tidak dipersyaratkan bahwa yang menyerahkan barang harus pemilik barang, sebagaimana halnya dalam perjanjian jual beli atau tukar menukar. Jadi, meskipun seorang hanya mempunyai “hak menikmati hasil” atas suatu barang dan “bukan pemilik”, yang bersangkutan sudah dapat secara sah menyewakan barang terkecuali hak menikmati hasil yang ditimbulkan dari sewa menyewa itu sendiri tanpa adanya ijin dari yang menyewakan atau perjanjian untuk sewa yang ditentukan oleh undang-undang seperti diperbolehkannya penyewa rumah untuk menyewakan ulang sebagian rumah yang disewanya.

2. Pengaturan Mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan

Ketentuan mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan (selanjutnya disebut dengan HSUB) disebutkan dalam Pasal 16 Ayat (1) Huruf e UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan diatur dengan peraturan perundang-undangan. Peraturan perundangan yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk.

2.1. Pengertian Hak Sewa Untuk bangunan.

Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. Hak Sewa Untuk bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.

Dengan penjelasan Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA dinyatakan bahwa :

Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUPA. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (Pasal 16 *juncto* Pasal 53 UUPA). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena Negara bukan pemilik tanah

Dalam hak Sewa Untuk Bangunan, pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong, kepada penyewa dengan maksud agar penyewa dapat mendirikan bangunan diatas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum menjadi milik penyewa, kecuali ada perjanjian lain.hal ini berbeda dengan Hak Sewa Atas Bangunan yaitu penyewa menyewa bangunan diatas tanah hak orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa dan dalam jangka waktu yang tertentu yang

disepakati oleh pemilik bangunan dengan penyewa bangunan. Jadi objek perbuatan hukumnya adalah bangunan bukan tanah. Berkenaan dengan Pasal 44 ayat (1) UUPA tentang Hak Sewa Untuk Bangunan, Sudargo Gautama mengemukakan sebagai berikut ¹⁶:

- a) Dalam pasal ini diberikan perumusan tentang apa yang diartikan dengan istilah “hak sewa untuk bangunan”. Dari perumusan ini ternyata bahwa hak sewa ini hanya merupakan semacam hak pakai yang bersifat khusus. Karena adanya sifat khusus dari hak sewa ini maka disebutkan secara tersendiri.
- b) Hak sewa yang disebut di sini hanya boleh diadakan untuk mendirikan bangunan. Tanah untuk pertanian pada dasarnya tidak boleh disewakan, karena hal ini akan merupakan pertentangan dengan Pasal 10 ayat (1), prinsip landreform yang mewajibkan seorang pemilik tanah pertanian untuk mengerjakan sendiri
- c) Penyimpangan hanya diperbolehkan untuk sementara waktu mengingat keadaan dewasa ini. Satu dan lain ditentukan dalam Pasal 16 *juncto* Pasal 53 UUPA.
- d) Si penyewa membayar uang sewa kepada pemilik tanah. Sewa menyewa ini tidak dapat secara cuma-cuma.
- e) Tanah yang dikuasai oleh Negara tidak dapat disewakan untuk maksud ini. Dalam memori penjelasan diterangkan sebagai alasan tidak memungkinkannya hal ini ialah karena Negara bukan pemilik tanah.

2.2. Sifat Dan Ciri Hak Sewa Untuk bangunan.

Boedi Harsono menyatakan bahwa karena hanya pemilik tanah yang dapat menyewakan tanah, maka Negara tidak dapat mempergunakan lembaga ini. Sifat dan ciri hak sewa Untuk Bangunan adalah ¹⁷ :

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah*, cet. 6. (Jakarta : Kencana, 2010) , hlm. 126.

¹⁷ Ibid.

- a) Sebagaimana dengan hak Pakai, tujuan penggunaannya sementara, artinya jangka waktunya terbatas
- b) Umumnya hak sewa bersifat pribadi dan tidak diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa tanpa izin pemilik tanah.
- c) Sewa-menyewa dapat diadakan dengan ketentuan bahwa jika penyewa meninggal dunia hubungan sewanya terputus
- d) Hubungan sewa tidak terputus dengan dialihkannya hak milik yang bersangkutan kepada pihak lain
- e) Hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan hutang
- f) Hak sewa dengan sendirinya dapat dilepas oleh pihak yang menyewa
- g) Hak sewa tidak termasuk golongan hak-hak yang didaftar menurut PP No. 10 Tahun 1961 (sekarang PP. Nomor 24 Tahun 1997)

2.3. Objek Hak Sewa Untuk Bangunan

Hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah Hak Milik dan objek yang disewakan oleh pemilik tanah kepada pihak lain (pemegang Hak Sewa Untuk bangunan) adalah tanah bukan bangunan.¹⁸

2.4. Pemegang Hak Sewa Untuk bangunan.

Menurut Pasal 45 UUPA, yang dapat mempunyai Hak Sewa Untuk Bangunan, adalah:¹⁹

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indoneisa (badan hukum Indonesia)
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

¹⁸ Ibid., hlm. 127.

¹⁹ Ibid.

2.5. Terjadinya Hak Sewa Untuk Bangunan

Hak Sewa Untuk Bangunan terjadi dengan perjanjian persewaan tanah yang tertulis antara pemilik tanah dengan Pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan, yang tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. UUPA tidak mengatur bentuk perjanjian tertulis dalam Hak Sewa Untuk Bangunan apakah dengan akta PPAT, akta notaries ataukah dengan akta dibawah tangan. UUPA tidak mengatur apakah Hak Sewa Untuk Bangunan wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat atau tidak.

Menurut Pasal 9 ayat (1) PP. Nomor 24 Tahun 1997, Hak Sewa Untuk Bangunan tidak termasuk ha atas tanah yang wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanaha Kabupaten/Kota.

2.6. Pembayaran Uang Sewa Dalam Hak Sewa Untuk Bangunan.

Ketentuan mengenai pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu. Juga dapat dilakukan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan oleh pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan. Hal ini tergantung kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.²⁰

2.7. Jangka Waktu Hak Sewa Untuk Bangunan

UUPA tidak mengatur secara tegas berapa lama jangka waktu Hak Sewa Untuk bangunan. Mengenai jangka waktu hak Sewa Untuk Bangunan diserahkan kepada kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.²¹

2.8. Peralihan Hak Sewa Untuk Bangunan

Pada dasarnya pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan tidak diperbolehkan untuk mengalihkan hak sewanya pada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah.

²⁰ Ibid., hlm 129.

²¹ Ibid.

pelanggaran terhadap larangan inidapat berakibat terputusnya hubungan sewa menyewa antara pemegang hak sewa Untuk Bangunan dengan pemilik tanah.²²

2.9. Hapusnya Hak Sewa Untuk Bangunan

Faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Sewa Untuk Bangunan, adalah²³ :

- a) Jangka waktunya berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir dikarenakan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Sewa Untuk bangunan.
- c) Dilepaskan oleh pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan sebelum jangka waktunya berakhir
- d) Hak Milk atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum
- e) Tanahnya musnah

B Landasan Dan Teori Umum Mengenai Asas Pemisahan Horizontal.

1. Tinjauan Umum Mengenai Asas Pemisahan Horizontal.

Dalam hukum tanah Negara-negara yang menggunakan apa yang disebut dengan “Asas Accessie” atau “Asas perlekatan”. Bangunan dan tanaman yang ada diatas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan “bagian: dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya (Kitab Undang-Undang hukum Perdata Pasal 500 dan 571).²⁴

Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada diatasnya.

Umumnya bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah adalah milik yang empunya tanah. Tetapi hukum tanah kita menggunakan apa yang disebut dengan asas

²² Ibid.

²³ Ibid.

²⁴ Harsono, *Op. cit.*, hlm. 20.

Hukum Adat (yang dalam bahasa belanda disebut "*horizontale scheiding*"). Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.²⁵

Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang empunya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan yang dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal itu secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan tersebut.

Perbuatan hukum yang dilakukan bisa meliputi tanahnya saja. Atau hanya meliputi bangunan dan atau tanamannya saja, yang kemudian dibongkar ("adol bedol") atau tetap berada diatas tanah yang bersangkutan ("adol ngebregi"). Perbuatan hukumnya pun bisa meliputi tanah berikut bangunan dan atau tanaman keras yang ada di atasnya, dalam hal mana apa yang dimaksudkan tersebut wajib secara tegas dinyatakan.²⁶

1.1. Hukum Adat Sebagai Sumber Utama Dalam Pembangunan Hukum Tanah Nasional

Sebelum undang-undang pokok agraria (selanjutnya disebut UUPA) berlaku (sebelum tanggal 24 September 1960), hukum agraria di Indonesia bersifat dualistis, karena hukum agraria pada waktu itu bersumber pada hukum adat dan hukum perdata barat.²⁷

Dualisme Hukum Agraria Indonesia berakhir pada tanggal 24 September tahun 1960, melalui pembentukan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) yang kemudian disebut sebagai Undang Undang Pokok Agraria (UUPA). Melalui Undang Undang ini

²⁵ Ibid.

²⁶ Ibid., hlm. 21.

²⁷ J.B. Daliyo, *et al. Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta : Prenhallindo, 2001), hlm. 138.

dicapai adanya unifikasi Hukum Agraria. Tidak lagi dikenal berbagai macam hak atas tanah dan macam hukum yang mengaturnya, dalam artian tidak ada lagi hak atas tanah barat ataupun hak atas tanah adat, yang ada hanyalah hak atas tanah menurut UUPA yang pengaturannya berlaku bagi semua orang yang ada di wilayah Indonesia. Dengan demikian hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA agar tetap bereksistensi harus dilakukan konversi menurut tata cara yang diatur dalam peraturan perundangan untuk menjadi hak atas tanah menurut UUPA.

Dalam proses pembuatan UUPA, salah satu masalah yang menjadi bahan perdebatan adalah yang menyangkut dasar dan sumber pembentukan Hukum Agraria Nasional. Apakah dasar dan sumber yang dipergunakan tersebut berasal dari Hukum Barat, Hukum Adat, atautah Hukum Islam, yang pada akhirnya disepakati Hukum Adat sebagai sumber dan dasar bagi pembentukan Hukum Agraria Nasional. Pasal 5 UUPA yang menyatakan :

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Selain ketentuan tersebut di atas, penyebutan Hukum Adat sebagai dasar pembentukan Hukum Agraria Nasional dalam UUPA juga dapat dijumpai dalam Konsiderans (dibawah perkataan berpendapat) huruf a, Penjelasan Umum angka III (1), penjelasan pasal 16, pasal 56, dan pasal 58. Ditentukannya Hukum Adat sebagai dasar atau sumber hukum agraria nasional seperti yang tersebut di atas dapat dimaklumi, mengingat Hukum Adat merupakan hukum asli serta sebagian besar Bangsa Indonesia mentaati dan mempergunakannya sebagai pedoman dalam kehidupan sehari-hari. Selain itu ada juga keinginan untuk mengangkat kedudukan Hukum Adat untuk menjadi tuan di dalam negaranya sendiri, yang pada masa kolonial Hukum Adat tidak mendapatkan perhatian dari pemerintah Kolonial dan terkesan diperlakukan secara diskriminatif.

Mencermati kedudukan Hukum Adat dalam Hukum Agraria Nasional, yaitu adanya hubungan fungsional diantara keduanya. Hubungan seperti ini menempatkan hukum adat sebagai sumber utama dan pelengkap dalam pembentukan Hukum Agraria Nasional. Sebagai sumber utama, menempatkan Hukum Adat bukan sebagai satu-satunya sumber dalam pembentukan Hukum Agraria Nasional. Artinya manakala Hukum Adat mampu menampung dinamika masyarakat, maka menjadi kewajiban untuk menggunakan Hukum Adat sebagai sumber dalam pembentukan Hukum Agraria (tertulis). Apabila terjadi sebaliknya, pembentukan Hukum Agraria (tertulis) dapat menggunakan sumber lainnya, yaitu hukum asing. Penggunaan hukum asing dilakukan untuk memperoleh lembaga-lembaga baru yang belum dikenal dalam Hukum Adat guna memperkaya dan memperkembangkan Hukum Nasional, sepanjang tidak bertentangan dengan Pancasila dan Undang Undang dasar 1945. Penggunaan hukum asing sebagai sumber dengan syarat bahwa ketentuan hukum (serta lembaga hukum) tersebut telah mapan di negaranya serta mampu memberikan manfaat dalam menyelesaikan masalah. Mekanisme penggunaan hukum asing sebagai sumber, bisa dilakukan melalui mekanisme *adoption within adaptation* seperti yang pernah terjadi dalam perkembangan madzab historis.²⁸

Hukum Adat yang dipergunakan sebagai sumber seperti yang diuraikan di atas bukan Hukum Adat seperti yang dimaksudkan oleh Snouck Hurgronje yang mengartikannya sebagai konsep sosial yang didasarkan pada pengalaman empiris, sehingga hasilnya lebih menekankan pada *zeden en gewoonten* (tatakrama dan kebiasaan), tetapi sebagai Hukum Adat dalam konsep aslinya yang metaphysic, berwujud sebagai prinsip, bersifat normatif, serta bersifat kategoris. Hukum Adat yang demikian ini adalah hukum aslinya golongan rakyat pribumi, yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan, yang berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan. Dari Hukum Adat ini diperoleh bahan-bahan untuk pembentukan hukum agraria nasional berupa konsepsi, asas-asas

²⁸ Prof. Eman Ramelan, "Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Tanah Nasional," <http://gagasanhukum.wordpress.com/2009/01/05/asas-pemisahan-horizontal-dalam-hukum-tanah-nasional-bagian-iii/>, diunduh 1 Oktober 2010.

bahan-bahan untuk pembentukan hukum agraria nasional berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut Sistem Hukum Adat. Salah satu asas yang diambil dari Hukum Adat dalam pengaturan Hukum Tanah Nasional, adalah asas pemisahan horisontal.²⁹

Dalam rangka membangun Hukum Tanah Nasional, Hukum Adat merupakan sumber utama untuk memperoleh bahan-bahannya, berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya, untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang dibentuk dengan menggunakan bahan-bahan dari Hukum Adat, berupa norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan sebagai hukum yang tertulis. UUPA merupakan hasilnya yang pertama.

Fungsi hukum sebagai sumber utama dalam pembangunan Hukum Tanah Nasional inilah yang dimaksudkan dalam Kosiderans/Berpendapat IIPA, bahwa Hukum Tanah nasional “berdasarkan atas Hukum Adat”³⁰

Asas-asas Hukum Adat yang digunakan dalam Hukum Tanah Nasional antara lain adalah³¹ :

- 1) Asas religiusitas (pasal 1 UUPA),
- 2) Asas kebangsaan (pasal 1, 2 dan 9 UUPA),
- 3) Asas demokrasi (pasal 9 UUPA),
- 4) Asas kemasyarakatan, pemerataan dan keadilan sosial (pasal 6, 7, 10, 11, dan 13 UUPA),
- 5) Asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana (pasal 14 dan 15 UUPA), serta
- 6) Asas pemisahan horizontal tanah dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Dalam pengertian fungsi dan kedudukan Hukum Adat sebagai hukum yang melengkai Hukum tanah Positif yang tertulis itu, Hukum Adat tidak berada diluar

²⁹ Ibid.

³⁰ Harsono, *op. cit.*, hlm 206.

³¹ Ibid., hlm. 207.

atau berhadapan ataupun bertentangan dengan Hukum Tanah Nasional. Norma-norma Hukum Adat tersebut merupakan bagian dari Hukum Tanah nasional, yaitu merupakan bagiannya yang tidak tertulis.

Sepanjang hal-hal yang semula diatur oleh Hukum Adat kemudian mendapat pengaturan baru dalam peraturan perundang-undangan, Hukum Adatpun terserap di dalamnya. Yaitu dalam hal pembentukan Hukum Tanah yang baru itu bersumber pada, dalam arti mengambil bahan-bahannya dari Hukum Adat. Dengan berkembangnya Hukum Tanah yang baru dengan sendirinya lingkup Hukum Adat menjadi berkurang³²

Mengenai pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kita telah ketahui, bahwa hukum kita menggunakan asas hukum adat, yaitu asas pemisahan horizontal. Menurut asas ini bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Tetapi biarpun demikian, dalam praktik dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, asal³³ :

- a) Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman merupakan tanaman keras.
- b) Bangunan dan tanaman tersebut milik si empunya tanah
- c) Maksud demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan

Dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan) kemudian dibebankan hak tanggungan atas tanah berikut bangunan dan atau tanaman yang ada di atasnya diperluas hingga meliputi juga bangunan dan tanaman milik pihak lain { Pasal 4 ayat (5) }, kiranya secara analogi perluasan tersebut dapat diterapkan juga pada perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan berikut bangunan

³² Ibid., hlm 218.

³³ Ibid. hlm. 266.

dan atau tanaman yang ada di atasnya. Asal pemilik bangunan dan atau tanaman tersebut ikut hadir dihadapan PPAT dan memindahkan haknya kepada penerima hak. Dengan demikian tidak perlu pemindahan hak atas bangunan dan atau tanaman tersebut dilakukan secara terpisah dengan akta tersendiri

Dibukanya kemungkinan tersebut tidak berarti bahwa Hukum tanah nasional kita meninggalkan asas pemisahan horizontal dan menggantinya dengan asas accessie. Bangunan dan tanaman tersebut tetap bukan merupakan bagian dari tanah. Maka untuk dapat ikut dipindahkan haknya atau dibebani Hak Tanggungan hal itu wajib secara tegas dinyatakan dalam akta yang bersangkutan.³⁴

1.2. Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Pada Hak Atas Tanah Yang Primer

Penerapan asas pemisahan horizontal dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menentukan wewenang pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanahnya, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang Undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Kata sekedar diperlukan dalam pasal tersebut, menunjukan bahwa kewenangan untuk menggunakan tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya tidak serta merta tapi harus terkait dengan penggunaan tanahnya. Oleh karena itu jika di tubuh buminya terdapat kekayaan alam, maka tidak menjadi bagian dari hak yang dimilikinya tapi menjadi kewenangan negara untuk mengaturnya, seperti yang ditentukan dalam pasal 8 UUPA. Pasal ini menentukan bahwa atas dasar hak menguasai negara, diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa. Pasal ini yang kemudian menjadi pangkal bagi lahirnya pengaturan di bidang pertambangan.³⁵

³⁴ Ibid., hlm 267.

³⁵ Prof. Eman Ramelan, "Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Tanah Nasional," <http://gagasanhukum.wordpress.com/2009/01/05/asas-pemisahan-horizontal-dalam-hukum-tanah-nasional-bagian-iii/>, diunduh 1 Oktober 2010.

Selain itu, penerapan asas pemisahan horizontal juga dapat dijumpai dalam Pasal 35 ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. dalam waktu tertentu. Tanah yang bukan miliknya sendiri bisa berupa tanah negara, tanah milik orang lain, ataupun tanah dengan Hak Pengelolaan. Apabila jangka waktu berlakunya itu habis, tanahnya akan kembali pada asalnya, yang tanah negara akan kembali menjadi tanah negara demikian pula terhadap tanah hak milik orang lain. Terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah bekas HGB yang berasal dari tanah negara ditentukan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Ketentuan ini menyatakan apabila HGB masa berlakunya habis, dan tanahnya kembali menjadi tanah negara, maka bangunan dan benda lain yang ada di atasnya harus dibongkar dalam waktu satu tahun setelah masa berlakunya hak tersebut habis. Jika hal itu tidak dilakukan, bangunan tersebut akan dibongkar oleh Pemerintah dengan biaya yang dibebankan kepada pemilik bangunan. Apabila bangunan tersebut masih diperlukan, kepada pemilik bangunan tersebut mendapatkan ganti rugi yang bentuk dan besarnya didasarkan pada kesepakatan para pihak. Ketentuan ini secara *mutatis mutandis* juga berlaku terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain maupun di atas tanah Hak Pengelolaan. Kewajiban untuk menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada pemilik tanahnya, diatur dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.³⁶

Demikian juga halnya pada Hak Guna Usaha (HGU), walaupun dalam Pasal 28 ayat 1 UUPA menyatakan sebagai hak untuk mengusahakan tanah negara dalam waktu tertentu guna perngusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan, masih dimungkinkan bagi pemegang haknya untuk mendirikan bangunan sepanjang hal itu diperlukan untuk mendukung kegiatan yang sesuai dengan peruntukan haknya. Apabila HGU tersebut telah habis masa berlakunya serta tidak diperpanjang dan atau diperbaharui haknya, akan dikenakan pengaturan seperti yang ditentukan dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Ketentuan ini mengatur hal yang

³⁶ Ibid.

sama seperti pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang keberadaan bangunan setelah HGB habis masa berlakunya. Ketentuan yang sama juga berlaku terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pakai seperti yang diatur dalam pasal 41 UUPA dan Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.³⁷

Penerapan asas pemisahan horisontal juga dapat dilihat dalam Pasal 44 UUPA yang mengatur tentang Hak Sewa Untuk Bangunan, yang menentukan bahwa seseorang atau suatu Badan hukum dapat mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemilik tanahnya sejumlah uang sebagai sewanya. Kondisi ini akan menyebabkan kepemilikan bangunan dan tanahnya berada dalam subyek yang berbeda. Kepemilikan hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Dengan demikian perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi pula bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Dalam konteks ini pembebanan hak atas tanah dengan hak tanggungan tidak serta merta meliputi pula bangunan dan atau benda-benda lain yang ada di atasnya, kecuali dinyatakan secara tegas.³⁸

C. Landasan Dan Teori Umum Mengenai Jual Beli Tanah

1. Tinjauan Umum Mengenai Sistem Jual Beli Tanah.

1.1. Hak-Hak Atas Tanah.

Menurut UUPA dikenal 4 (empat) macam hak atas tanah hak-hak atas tanah yang primer yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara yang terdapat dalam pasal 16 UUPA, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Berikut ini akan dijabarkan mengenai ke empat macam hak atas tanah tersebut :

1. Hak Milik.

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA dinyatakan mengenai pengertian hak milik yaitu :

³⁷ Ibid.

³⁸ Ibid.

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah”.

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian beralih menunjuk pada berpindahnya hak milik kepada pihak lain karena hukum seperti pewarisan. Sedangkan pengertian dialihkan menunjukan pada berpindahnya hak milik kepada Pihak Lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan seperti jual beli, tukar menukar dan hibah.

Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *Eigendom* atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang (paling) luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria.³⁹

Pada prinsipnya hanya Warga Negara Indonesia (WNI) tunggal yang dapat menguasai tanah dengan hak milik. Hal ini tertuang dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA.

Pasal 21 ayat (2) UUPA memiliki arti bahwa tidak semua badan hukum dapat menjadi subyek hak milik, melainkan hanya ditunjuk khusus oleh pemerintah.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik, (selanjutnya disebut PP) . Badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik ialah:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara.

³⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah. Seri Hukum Harta Kekayaan*. Jakarta: Kencana, 2007, hlm. 30.

- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang di dirikan berdasarkan UU No.79 Tahun 1958.
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk.

2. Hak Guna Usaha.

Hak guna usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 28 Ayat (1) UUPA merupakan :

Hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna melakukan kegiatan usaha / pertanian, perikanan dan peternakan dalam jangka waktu sebagaimana disebut pasal 29, guna perusahaan, pertanian, perikanan atau peternakan.

Dalam Pasal 29 UUPA dinyatakan mengenai jangka waktu hak guna usaha ialah sampai dengan 35 tahun. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang selama 25 tahun atas permohonan pemegang hak. Jika masih diperlukan lagi maka dapat diperbaharui 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 30 ayat (1) UUPA, WNI demikian juga badan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia boleh menguasai jenis hak atas tanah ini.

Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian beralih menunjuk pada berpindahnya hak guna usaha kepada pihak lain karena hukum seperti pewarisan. Sedangkan pengertian dialihkan menunjukkan pada berpindahnya hak guna usaha kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan seperti jual beli, tukar menukar dan hibah.

3. Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA :

Hak guna bangunan ialah hak untuk mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu, yang paling lama selama 30 tahun.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan menurut Pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996 adalah untuk pertama kalinya paling lama adalah 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik menurut Pasal 29 PP No. 40 Tahun 1996, adalah paling lama 30 tahun, tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbarui haknya atas kesepakatan pihak pemilik tanah dan pemegang Hak Guna Bangunan.⁴⁰

Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dalam kurun waktu 20 tahun atas permintaan pemegang haknya. hak guna bangunan bisa berada diatas tanah negara maupun diatas tanah dengan status hak milik. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang selama 20 tahun atas permohonan pemegang hak. Jika masih diperlukan lagi maka dapat diperbaharui selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 36 UUPA, yang dapat menjadi subyek hak guna bangunan ialah :

a. WNI

b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Menurut Pasal 35 ayat (3) UUPA. hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain Pengertian beralih menunjuk pada berpindahnya hak guna bangunan kepada pihak lain karena hukum seperti pewarisan. Sedangkan pengertian dialihkan menunjukan pada berpindahnya hak guna bangunan kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan seperti jual beli, tukar menukar dan hibah.

⁴⁰ Urip Santoso, S.H., M.H.. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 26.

4. Hak Pakai.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 41 ayat (1) UUPA. disebutkan bahwa :

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang digunakan langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dengan perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan undang-undang ini.

Pasal 42 UUPA menyebutkan yang dapat menjadi subyek hak pakai ialah :

- a. WNI
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Menurut PP. No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Jangka waktu hak pakai adalah 25 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun dan apabila diperlukan dapat diperbaharui lagi hingga 25 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun.

1.2. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai yang berarti bahwa dengandibayarnya harga pembelian dari pembeli ke penjual, maka hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain, dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang bertugas membuat aktanya dan dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, telah dipenuhi syarat terang

(bukan perbuatan hukum “gelap” yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi), akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual beli yang dilakukan.⁴¹

Sedangkan pengertian jual beli menurut hukum tanah adat ialah bukan merupakan perjanjian *obligatoir* (seperti yang dimaksud di dalam Pasal 1457 KUHperdata). Tetapi merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, yang berarti harga yang disetujui bersama-sama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak dikenal pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut dengan jual beli tanah tersebut adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama.⁴²

Indonesia menganut apa yang disebut dengan asas pemisahan horizontal, menurut asas ini, bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah, tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Berbeda dengan asas perlekatan atau asas *accessie* dimana bangunan yang berada di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki.⁴³

1.3. Obyek Jual Beli Hak Atas Tanah

Menurut hukum tanah nasional, yang dapat diperjualbelikan adalah tanah dalam keadaan kosong tanpa bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, bangunannya saja maupun tanah berikutan bangunan yang ada di atasnya dengan ketentuan:

1. Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.

⁴¹Boedi Harsono, *op.cit.* Hal. 333.

⁴² *Ibid.* Hlm. 29.

⁴³ *Ibid.* Hlm. 20.

2. Bangunan dan tanaman tersebut milik si empunya tanah.
3. Dinyatakan secara tegas dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.⁴⁴

1.4. Subyek Jual Beli Hak Atas Tanah

Siapapun dapat menjadi penjual dan pembeli asalkan memenuhi syarat dewasa, berakal sehat serta cakap dalam melakukan perbuatan hukum.

Subyek hak atas tanah juga menentukan hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh seseorang, subyek dari hak milik ialah warga negara indonesia dan badan hukum indonesia namun tidak semua badan hukum dapat menjadi subyek hak milik, melainkan hanya ditunjuk khusus oleh pemerintah dalam PP. No 38 tahun 1963 tentang penunjukan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Subyek dari hak guna bangunan dan hak guna usaha adalah warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia yang di dirikan menurut hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sedangkan subyek hak pakai lebih luas yaitu warga negara indonesia, warga negara asing, badan hukum indonesia dan badan hukum asing.

1.5. Syarat sahnya jual beli

Dipenuhinya syarat meteril yaitu kecakapan dan kewenangan penjual dan pembeli untuk melakukan perbuatan hukum (dalam hal ini perbuatan hukumnya ialah jual beli) , dipenuhinya syarat oleh penerima hak untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan diperolehnya, persetujuan bersama untu melakukan perbuatan hukum itu dan dipenuhi syarat tunai, terang, riil bagi perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.⁴⁵

1.6. Proses Sebelum Jual Beli Tanah

1. Perjanjian akan jual beli

⁴⁴ Ibid. Hlm. 266.

⁴⁵ Ibid.

Sebelum dilakukannya jual beli, penjual dan pembeli sepakat untuk melaksanakan perjanjian akan jual beli dihadapan notaris atau dibawah tangan yang berisi tentang kesediaan calon penjual untuk menyerahkan tanahnya kepada calon pembeli dan kewajiban calon pembeli untuk membayar harga yang telah harga yang telah disepakati.

2. Harga yang akan dibayar

Untuk menentukan harga tanah yang akan dijual tergantung dari kesepakatan penjual dan pembeli, baik harga jual untuk sebidang tanah atau harga jual permeternya. Harga tersebut dibayar secara penuh (Lunas) atau dimungkinkan untuk dibayar sebagian pada saat jual beli dan sisanya baru dibayar dilain waktu.⁴⁶

Apabila harga tanah belum dibayar penuh atau baru dibayar sebagian saja, maka menurut hukum sudah dibayar penuh atau lunas. Karena jika tidak disebut lunas, maka tidak sesuai dengan ketentuan azas jual beli menurut hukum tanah nasional dan hukum tanah adat yaitu bersifat tunai. Tunai disini berarti harganya sudah dibayar lunas dan hak atas tanahnya diserahkan. Sisa harga jual yang telah dibayar dianggap sebagai hutang piutang.⁴⁷

3. Menyerahkan dokumen-dokumen kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. (yang selanjutnya disebut PPAT).

Setelah dilakukan jual beli kemudian diserahkan dokumen-dokumen kepada PPAT antara lain :

- a. Sertipikat asli. (Pasal 39 PP. No. 24 tahun 1997) ;
- b. Kartu Tanda Penduduk penjual dan pembeli ;
- c. Surat tanda bukti nikah dari penjual dan pembeli (jika ada) ;
- d. Bukti lunas pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ;
- e. Bukti pembayaran Pajak Penghasilan (Pph) sebesar 5% dari nilai jual ;
- f. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (Pbb) tahun terakhir ;

⁴⁶Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta :Rajawali Pers), 1989.Hlm 13.

⁴⁷ Ibid. Hlm. 12.

- g. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) apabila ada bangunan yang ikut dijual;
- h. Fatwa tata guna tanah (*Advis Planning*) khusus untuk jual beli yang dilakukan di Daerah Khusus Ibu kota Jakarta.

PPAT memeriksa dokumen-dokumen tersebut dan mencocokkan sertipikat dengan data fisik dan data yuridis di kantor pertanahan setempat (pasal 97 Permeneg. Agraria No. 3 tahun 1997)⁴⁸

Apabila dokumen yang diserahkan sudah lengkap dan datanya cocok. PPAT dapat segera melaksanakan pembuatan akta jual beli.

Berdasarkan Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997. PPAT dapat menolak membuat akta jual beli jika ⁴⁹:

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
 - a. Surat bukti hak atau surat keterangan kepala desa atau kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut
 - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari kantor pertanahan atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa atau kelurahan
3. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
4. Salah satu pihak atau salah satu pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

⁴⁸ Harsono, *op. cit.*, Hlm. 625.

⁴⁹ *Ibid.* Hlm. 539.

5. Untuk perbuatan hukum yang dilakukan belum memperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku
6. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan data yuridisnya
7. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penolakan pada kantor pertanahan dilakukan secara tertulis dengan menyebut alasan-alasan penolakan tersebut. Surat penolakan disampaikan pada yang berkepentingan disertai pengembalian berkas permohonan dengan salinan kepada PPAT.

1.7. Pada Saat Jual Beli Tanah

Jual beli dilaksanakan dihadapan PPAT yang bewenang yang daerah kerjanya meliputi wilayah kecamatan / kabupaten / kotamadya setempat yang dihadiri oleh penjual, pembeli, PPAT, saksi. Saksi bisa siapa saja asal memenuhi syarat dewasa, berakal sehat dan cakap hukum. Akan tetapi pada umumnya yang menjadi saksi ialah pegawai kantor PPAT.⁵⁰

Berdasarkan Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria no. 3 tahun 1997. saksi memberikan keterangan mengenai :

1. Kehadiran para pihak dan kuasanya ;
2. Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
3. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh pihak yang bersangkutan.

Apabila penjual dan pembeli diwakili oleh kuasanya maka harus ada surat kuasa yang dibuat secara tertulis dan otentik. Apabila surat kuasa tersebut dibuat dibawah tangan, maka harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang agar terhindar dari pemalsuan dan penipuan. Isi surat kuasa harus sesuai dengan kehendak dari si

⁵⁰Perangin, *Op, cit.*

pemberi kuasa. Surat kuasa dibuat secara sah diatas materai / dibuat diatas kertas segel dan mengikat para pihak.

Jual beli dibuktikan dengan akta jual beli. Akta jual beli tanah adalah surat bukti tertulis yang menyatakan bahwa telah terjadi jual beli, akta tersebut merupakan akta otentik karena baik bentuknya maupun pejabat yang membuatnya ditentukan oleh suatu peraturan pemerintah yaitu permeneg. Agraria dan mempunyai kekuatan pembuktian formil yang berarti bahwa para pihak telah menerangkan apa yang disebut dalam akta adalah benar dan berlaku bagi pihak ke tiga. Satu akta jual beli berlaku untuk satu bidang tanah.

Sebelum akta jual beli ditandatangani para pihak maka sesuai ketentuan yang ada dalam Pasal 101 ayat (3) Permeneg. Agraria no. 3 tahun 1997, PPAT wajib membacakan isi akta dan memberikan penjelasan mengenai prosedur pendaftaran terlebih dahulu. Di samping itu PPAT harus menanyakan terlebih dahulu mengenai harga tanah tersebut dan apakah harga yang dibayar tersebut sudah sesuai dengan yang dicantumkan dalam akta karena dalam akta ditulis bahwa harga tanah telah dibayar secara lunas dan diterima oleh penjual. Setelah itu barulah ditandatangani oleh para pihak, hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi perbuatan hukum jual beli. Sejak ditandatangani para pihak barulah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual ke pembeli.

Berdasarkan Pasal 38 PP no. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. disebutkan bahwa bentuk akta, isi, cara pembuatan akta PPAT diatur oleh menteri, yang berisi

1. Tanggal jual beli (tanggal dibuatnya akta) ;
2. Nama PPAT, penjual, pembeli ;
3. Pernyataan PPAT bahwa mereka sudah menghadap ;
4. Perbuatan hukum yang dilakukannya ;
5. Obyek jual beli ;
6. Ada bangunan diatas tanah (harus dicatat juga) ;
7. Pembayaran harganya ;
8. Janji-janji yang dibuat oleh pihak-pihak ;

9. Saksi 2 orang ;

Akta jual beli dibuat rangkap dua yang keseluruhannya asli. Satu disimpan di arsip PPAT dan yang satu lagi disimpan dikantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran jual beli, sedangkan penjual dan pembeli hanya mendapat salinannya saja.”

Akta jual beli tanah merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran, pemindahan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan.⁵²

Fungsi akta jual beli yang dibuat juga merupakan bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dan karena perbuatan hukum itu sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Karena tata usaha PPAT sifatnya tertutup bagi umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan juga para ahli waris dan orang-orang yang diberitahu oleh mereka.⁵³

1.8. Proses Pendaftaran Jual Beli.

1) Pendaftaran Jual Beli

Berdasarkan Pasal 40 Ayat (1) PP. No. 24 tahun 1997. PPAT berkewajiban mendaftarkan jual beli tersebut ke kantor pertanahan setempat yang terletak di kotamadya/kabupaten dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta jual beli tersebut.⁵⁴

⁵¹ Ibid.

⁵² Harsono, *op ,cit.* Hlm. 510.

⁵³ Ibid, Hlm. 518.

⁵⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal. 40 ayat (1).

Apabila PPAT lalai dalam menjalankan kewajibannya tersebut, maka berdasarkan ketentuan yang ada dalam Pasal 62 PP. No. 24 Tahun 1997. PPAT tersebut dikenakan sanksi administratif yaitu berupa teguran tertulis.

Jual beli tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akte jual beli yang dibuat oleh PPAT, hal ini sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 37 PP. No. 24 Tahun 1997, yaitu :

Dokumen yang diserahkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran jual beli sesuai dengan Pasal 103 PMNA No. 3 Tahun 1997.

- a) Identitas para pihak seperti fotocopy KTP para pihak dan fotocopy surat nikah, jika sudah menikah ;
 - b) Akte jual beli lembar kedua ;
 - c) Surat permohonan pendaftaran jual beli ;
 - d) Sertipikat yang sudah dibubuhi pernyataan bahwa data fisik dan data yuridis yang ada dalam sertipikat cocok dengan data fisik dan data yuridis yang ada di Kantor Pertanahan ;
 - e) Surat keterangan bahwa tanah tersebut tidak berada dalam keadaan sengketa ;
 - f) Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dibayar pembeli ;
 - g) Bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) ;
 - h) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (Pbb) tahun terakhir.
- 2) Fungsi pendaftaran jual beli

Fungsi dari didaftarkannya jual beli ialah memperkuat dan memperluas pembuktian. Memperkuat artinya yaitu bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara dipengadilan.

Yang dimaksud dengan memperluas pembuktian disini ialah pihak ketiga yang berkepentingan atas tanah tersebut dapat mengetahui mengenai data yuridis mengenai tanah tersebut.

3) Kegiatan Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Pasal 105 PMNA No. 3 Tahun 1997, kegiatan kantor pertanahan dalam pendaftaran jual beli :

- a. Mencoret nama pemegang hak lama pada halaman 3 (tiga) salinan buku tanah dan sertipikat tanah.
- b. Mencatat nama pemegang hak yang baru pada halaman 3 (tiga) salinan buku tanah dan sertipikat tanah.
- c. Mencoret nama pemegang hak yang lama dan mencatat nama pemegang hak yang baru pada daftar umum.
- d. Mencatat perubahan-perubahan pada daftar nama.

4) Penyerahan Sertipikat sebagai Alat Bukti yang Kuat.

Setelah jual beli didaftarkan di kantor pertanahan setempat, kemudian diserahkan sertipikat hak atas tanah tersebut kepada pembeli. Setiap sertipikat hanya berlaku bagi 1(satu) bidang tanah.

Sertipikat terdiri dari surat ukur dan salinan buku tanah yang dijilid menjadi 1 (satu) dalam 1 (satu) sampul dokumen. Surat ukur memuat data fisik sedangkan salinan buku tanah memuat data yuridis. Yang termasuk data fisik ialah keterangan mengenai letak, luas dan batas. Sedangkan yang termasuk dalam data yuridis ialah keterangan mengenai nama pemegang hak, status dari tanah yang tersedia, ada / tidaknya pihak lain yang membebani hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 32 PP. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Artinya yaitu bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Dengan diserahkannya sertipikat hak atas tanah tersebut dari penjual kepada pembeli maka, pada saat itulah hak atas tanahnya menjadi hak dari si pembeli dan pembeli menjadi pemegang hak yang baru.

D. Duduk Perkara

1. Kasus Posisi.

Kasus bermula dari adanya perjanjian antara Herlina Raditya dengan tuan Faradj Faris dan Hadji Galib yang dibuat pada Tahun 1959 untuk membeli sebuah rumah milik Faradj Faris dan Hadji Galib dan telah memperoleh Tanda Izin Mendirikan Bangunan Nomor 2662 / IB tanggal 11 Agustus 1960 yang dibangun diatas hak sewaan atas tanah *eigendom* yang akhirnya dikonversi menjadi Hak Milik dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 67 tanggal 6 Februari 1961 yang diuraikan pada gambar situasi nomor 47/1983 Tanggal 19 Oktober 1983 (untuk tanah seluas kurang lebih 3.640 meter persegi) kepunyaan Lie Kian Hong tempat rumah tersebut didirikan dan pekarangannya seluas 240m², setempat dikenal dengan Jalan Mangga Besar I Nomor 62 Jakarta Barat, yang dilakukan melalui dengan Akta Otentik yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Sewaan yang di buat dihadapan Liem Toeng Kie Nomor 10 tanggal 4 Agustus 1959 dan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Nomor 86 tanggal 28 November 1959 dan Akta Perjanjian Nomor 87 tanggal 28 November 1959.

Sesuai dengan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Sewaan yang di buat dihadapan Liem Toeng Kie Nomor 10 tanggal 4 Agustus 1959 dan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Nomor 86 tanggal 28 November 1959 dan Akta Perjanjian Nomor 87 tanggal 28 November 1959. Herlina Raditya (dalam hal ini Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi) menemui Lie Kian Hong sebagai pemilik tanah dimana bangunan tersebut didirikan dan Lie Kian Hong menyetujui hal tersebut lalu memberikan tanah *eigendom* miliknya kepada Herlina Raditya dengan Hak sewa, sebagaimana ternyata dari bukti-bukti dari kwitansi sewa tanah yang serahkan Herlina Raditya (dalam hal ini Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi) kepada Lie Kian Hong sejak Tahun 1959 sampai dengan Tahun 1971.

Setelah Lie Kian Hong meninggal dunia tahun 1970, secara otomatis, tanah Hak Milik kepunyaan Lie Kian Hong beralih kepada ahli warisnya yaitu Olga Tambali (Tergugat III), Jenny Regina Iman (Tergugat IV).

Dari sejak Lie Kian Hong meninggal dunia, Herlina Raditya (dalam hal ini Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi) tetap menyerahkan uang sewa tanah kepada para ahli waris, hal ini dapat dibuktikan dengan bukti-bukti kwitansi uang sewa tanah dari tahun 1972 sampai dengan tahun 1981.

Namun terhitung sejak Januari 1982 Tergugat III dan Tergugat IV menolak penerimaan uang sewa tanah tersebut namun Penggugat dengan itikad baik tetap mengirim uang sewa tanah melalui wesel pos kepada Tergugat III dan Tergugat IV tetapi ternyata tetap ditolak dan dikembalikan lagi kepada Penggugat.

Disinilah masalah dimulai, Setelah Lie Kian Hong meninggal dunia Ahli Waris dari Lie Kian Hong tersebut diatas, melakukan penolakan terhadap penerimaan uang sewa tanah tersebut yang selalu dikirimkan oleh Herlina Raditya.

Dikarenakan penolakan yang selalu dilakukan oleh para Ahli Waris dari Lie Kian Hong, Herlina Raditya melakukan Konsinyasi (uang titipan) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Berita Acara Penawaran/Penyerahan dan Penyampaian Uang Sewa Tanah Nomor 09/C/86/P Jak.Tim namun Ahli Waris Aurella Trisnawati Darmali (Tergugat V) tetap menolak dengan alasan tanah tersebut telah dijual.

Masalah kian rumit karena ternyata Ahli Waris Olga Tambali dan Jenny Regina Iman telah menjual tanah tersebut berikut beberapa bangunannya kepada Zubaidah Pujiati (Tergugat II) dan Soegito Lays (Tergugat I). Jual beli tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) dengan Akta Jual Beli Tanah Nomor 307/6/1982 Taman Sari tanggal 13 Agustus 1982 yang dibuat oleh Mili Karmila Sareal (Turut Tergugat I), dan Akta PPAT tersebut dipergunakan oleh Ahli Waris untuk mengajukan permohonan balik nama kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat pada Sertipikat Buku Tanah dan Surat Ukur dari yang sebelumnya atas nama Para Ahli Waris menjadi atas nama Zubaidah Pudjiati dan Soegito Lays.

Merasa hak nya di langkahi, Herlina Raditya menggugat Soegito Lays (Tergugat I), Zubaidah Pudjiati (Tergugat II), Olga Tambali (Tergugat III), Aurella Trisnawati Iman (Tergugat IV), PPAT yang membuat akta mengenai pemindahan hak dari para Ahli Waris ke Tergugat I dan Tergugat II yaitu Milly Karmila Sareal S.H. (Turut Tergugat I), Kantor Pertanahan Jakarta Barat (Turut Tergugat II), Kantor Dinas Perumahan Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (Turut Tergugat III) ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dimana Majelis Hakim memutuskan bahwa gugatan penggutan tidak dapat diterima, lalu penggugat kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta, namun Permohonan Pembanding dalam hal ini Herlina Raditya juga tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta.

Didalam gugatannya di Pengadilan Negeri, Penggugat dalam hal ini (Herlina Raditya) memohon kepada majelis hakim untuk memutus :

- a. Menyatakan Akta Jual Beli rumah dan pengoperan hak sewaan Nomor 86 dan Akta Perjanjian Nomor 87 tanggal 28 November 1959 yang masing-masing dibuat oleh Liem Toeng Kie, Notaris di Jakarta atas bangunan sebuah rumah tinggal yang berdiri diatas tanah sewaan setempat dikenal dengan Jalan Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat, sah menurut Hukum.
- b. Menyatakan pengoperan hak sewa tanah, tanah eighendom kepunyaan Lie Kian Hong yang telah disepakati oleh Penggugat dan Lie Kian Hong sah menurut hukum dan tidak hapus karena pewarisan , jual beli dari ahli wairs Lie Kian Hong kepada Tergugat I dan Tergugat II atau kepada siapapun yang memperoleh hak atas hak sewa tanah tersebut,
- c. Bahwa seseorang yan memperoleh hak dari pemerintah yang berwenang tidak dapat diterima sebagai Tergugat, sekurang-kurannya pihak yan menyerahkan itu yang harus digugat (Badan pertanahan Nasional) bukan sebagai turut tergugat.

- d. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 307 /6/ 1982 / Taman Sari Tanggal 13 Agustus 1982 yang dibuat oleh Milly Karmila Sareal, Notaris di Jakarta, cacat hukum, batal, tidak sah.
- e. Menyatakan Pencatatan Peralihan Hak dan Perubahan dalam sertipikat bukon tanah desa kebon jeruk Hak Milik Nomor 67 tanggal 6 Februari 1961 Surat ukur 1931 atau sertipikat baru yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat lama kepada Tergugat II cacat hukum, batal, tidak sah.
- f. Menyatakan Penggugat memperoleh prioritas mengajukan permohonan hak atas tanah setempat dikenal dengan Jalan Mangga Besar 1/62 Jakarta Barat kepada pemilik terakhir dan kepada turut tergugat II.
- g. Menghukum memerintahkan kepada turut tergugat III untuk menghentikan proses permohonan pengosongan bangunan, setempat dikenal dengan Jalan Mangga Besar 1/62 Jakarta Barat yang diajukan oleh Tergugat II, sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 338/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR. majelis hakim memutuskan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima, dengan pertimbangan :

- a. Bahwa gugatan harus ditujukan kepada orang yang membuat persetujuan, yang dalam perkara ini penggugat hanya menggugat tentang topik pemilikan bangunan sebuah rumah tinggal yang berdiri diatas tanah sewaan / tanah *eigendom* kepunyaan Lie Kian Hong (ahli warisnya / siapapun yang memperoleh hak dari ahli waris tanah sewaan)
- b. Bahwa gugatan kurang pihak, semestinya yang harus diikuti sertakan dalam perkara ini ialah saudara Faradj Faris dan Haji Galib.
- c. Bahwa gugatan ini ditujukan kepada orang yang tidak sepatutnya digugat.

Dalam tingkat Pengadilan Tinggi Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasarkan bukti-bukti, terbukti bahwa Zubaidah Pudjiati memperoleh tanah Hak Milik Nomor 67 / Kebon Jeruk dari tergugat II dan tergugat IV berdasarkan akta jual beli tanggal 13 Agustus 1982 Nomor 307/6/1982/Taman Sari yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Milly Karmila Sareal
- b. Bahwa dari jawaban turut tergugat II / kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat telah ditegaskan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Kebon Jeruk beserta peralihannya, telah sesuai dengan prosedur hokum yang berlaku, sehingga tidak ada unsur perbuatan melanggar hukum.
- c. Bahwa berdasarkan sertipikat hak milik Nomor 67 / Kebon Jeruk yang diuraikan pada gambar situasi Nomor 47 / 1983 tanggal 10 Oktober 1983 dan akta jual beli tanggal 13 Agustus 1982 Nomor 307/6/1983/Taman Sari, akta jual beli PPAT terbukti bahwa bangunan rumah diatas tanah di Jalan Mangga Besar I/62 Jakarta adalah milik Zubaidah Pudjiati.
- d. Bahwa selama ini pembanding tidak pernah membayar uang sewa tanah yang ditempati dan hanya mengkonsinyasi sewa tanah yang ditujukan kepada ahli waris Lie Kian Hong setiap tahunnya, padahal sudah diberitahukan oleh ahli waris Lie Kian Hong bahwa tanahnya telah dijual kepada Zubaidah Pudjiati.
- e. Bahwa berhubung tanah hak milik nomor 67/Kebon Jeruk adalah miliknya Terbanding sedangkan bangunan rumah telah dibeli oleh Pembanding dari Faridj Faris dan Hadji Galib tanpa izin pemiliknya, maka pembanding harus menyerahkan tanahnya kepada terbanding.

Namun, di tingkat Kasasi, Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi serta memutuskan untuk mengadili sendiri. Berdasarkan putusan Kasasi No. 625/K/Pdt/2009 *juncto*

No.335/Pdt.G/2005/PN.JKT.BAR, Mahkamah Agung menerima Kasasi Herlina Raditya (dulu Penggugat/Pembanding).

2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 625/K/Pdt/2009.

Dalam tingkat Kasasi, Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi serta memutuskan untuk mengadili sendiri. Berdasarkan putusan Kasasi No. 625/K/Pdt/2009 *juncto* No.335/Pdt.G/2005/PN.JKT.BAR, Mahkamah Agung menerima Kasasi Herlina Raditya (dulu Penggugat/Pembanding). Pertimbangannya antara lain ialah:

1. Bahwa di persil Mangga Besar I Nomor 62, Jakarta Barat, terdapat 2 (dua) jenis Hak Milik yaitu Hak Milik atas bangunan dan hak milik atas tanah. Hak milik atas bangunan dipunyai oleh Pemohon Kasasi yaitu Herlina Raditya dan hak milik atas tanah dipunyai oleh Lie Kian Hong.
2. Bahwa secara hukum, Pemohon Kasasi memiliki bangunan tersebut atas dasar perjanjiannya yang dibuat di hadapan Notaris Liem Toeng Kie Nomor 87 tanggal 28 November 1959, demikian juga Pemohon Kasasi mempunyai hak sewa atas tanah di Jalan Mangga Besar I Nomor 62, Jakarta Barat.
3. bahwa dimuka persidangan telah terbukti bahwa Herlina Raditya telah membeli sebuah rumah dari Faradj Faris dan Hadji Galib diatas tanah persil milik Lie Kian Hong, terletak di Jalan Mangga Besar I No. 62, berdasarkan Hak Sewa dan Herlina Raditya telah menghubungi pemilik tanah Lie Kian Hong untuk melanjutkan sewa menyewa tanah tersebut, dan Lie Kian Hong menyetujuinya.
4. Bahwa ternyata atas tanah yang disewa oleh penggugat tersebut, para ahli waris almarhum Lie Kian Hong yaitu Tergugat I, II dan III tidak bersedia melanjutkan perjanjian sewa menyewa atas tanah tersebut, terbukti dengan adanya penolakan tergugat atas pembayaran sewa yang dilakukan penggugat sejak Tahun 1982.

5. Bahwa namun demikian penggugat tetap melakukan kewajibannya dengan menitipkan uang sewa tersebut ke pengadilan , oleh karena itu secara hukum penggugat tetap berstatus sebagai penyewa atas tanah tersebut.
6. Bahwa seandainya pun tanah tersebut beralih kepada ahli waris, atau telah dijual kepada pihak lain, maka hubungan hukum sewa menyewa tidak dapat dihapuskan atau berakhir karenanya begitu saja, karena diatas tanah tersebut ada hak orang lain yaitu bangunan permanen milik penggugat.

Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Herlina Raditya dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 154/PDT.2007/PT.DKI. tanggal 25 Juli 2007 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 338/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR. tanggal 13 Maret 2006 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini :

- a) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- b) Menyatakan Akta Jual Beli Rumah Dan Pengoperan Hak Sewa Nomor 86 dan Akta Perjanjian Nomor 87 tanggal 28 November 1959 yang masing masing dibuat oleh Liem Tong Kie, Notaris di Jakarta atas bangunan sebuah rumah tinggal yang berdiri diatas tanah sewaan setempat dikenal Jalan Mangga Besar 1/62 Jakarta Barat, sah menurut hukum;
- c) Menyatakan pengoperan hak sewa tanah, tanah *eigendom* kepunyaan Lie Kian Hong yang telah disepakati oleh Penggugat dan Lie Kian Hong sah menurut hukum dan tidak hapus karena pewarisan , jual beli dari ahli wairs Lie Kian Hong kepada Tergugat I dan Tergugat II atau kepada siapapun yang memperoleh hak atas hak sewa tanah tersebut, sehingga tidak merupakan perbuatan melawan hukum ;

- d) Menyatakan Penggugat memperoleh prioritas mengajukan permohonan hak atas tanah setempat dikenal dengan Jalan Mangga Besar 1/62 Jakarta Barat kepada pemilik terakhir dan kepada turut tergugat II ;

E. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum.

1. Analisis Mengenai Perlindungan Hukum Yang Diperoleh Bagi Pemegang Hak Sewa Atas Tanah

Bahwa perjanjian yang dibuat antara almarhum tuan Lie Kian Hong dengan penggugat (Herlina Raditya) telah memenuhi syarat-syarat yang ada di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1) Sepakat

Kesepakatan yang diatur dalam syarat sahnya perjanjian ini bisa berupa kesepakatan secara lisan maupun kesepakatan secara tertulis.

Dimana telah terjadi kesepakatan secara lisan, antara tuan Lie Kian Hong sebagai pemilik tanah dengan penggugat (Herlina Raditya) , bahwa tuan Lie Kian Hong telah sepakat untuk menyewakan sebagian tanah Hak Milik kepunyaannya kepada penggugat, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya penerimaan kwitansi pembayaran oleh tuan Lie Kian Hong dari penggugat sejak tahun 1959 sampai dengan tahun 1971. Dan kepada ahli warisnya dari tahun 1972 sampai dengan tahun 1981.

2) Kecakapan

Kedua belah pihak, dalam hal ini penggugat dengan tuan Lie Kian Hong telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum sewa menyewa tanah, karena keduanya tidak berada dibawah pengampuan, berakal sehat dan telah dewasa (telah memenuhi syarat sebagai subjek hukum).

3) Hal tertentu

Hal tertentu disini adalah objek sewa menyewa antara tuan Lie Kian Hong dengan penggugat jelas ada dan telah diketahui oleh kedua belah pihak sehingga syarat bahwa prestasi itu harus tertentu dapat ditentukan guna untuk menetapkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, yaitu kewajiban dari

dari pemberi sewa untuk menyerahkan objek sewa menyewa serta mempunyai hak untuk menerima pembayaran dari objek yang disewakan tersebut. Sedangkan kewajiban dari penyewa adalah membayar harga persewaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak serta mempunyai hak untuk menempati objek sewa tersebut.

4) Causa yang halal

Causa disini adalah sebab dalam arti isi perjanjian, dimana perjanjian yang telah disepakati oleh tuan Lie Kian Hong dan penggugat tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Terpenuhinya syarat sah perjanjian, berakibat perjanjian yang telah dibuat oleh tuan Lie Kian Hong dengan penggugat telah mengikat keduanya Karena perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak merupakan undang-undang bagi keduanya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Karena sebagai undang-undang maka mengikat kedua belah pihak dan kedua belah pihak tersebut harus melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik. Serta perjanjian yang dibuat oleh keduanya tidak dapat dicabut atau dibatalkan oleh salah satu pihak tanpa adanya persetujuan dari kedua belah pihak.

Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dapat hapus karena berakhirnya waktu perjanjian, telah terpenuhinya apa yang diperjanjikan, karena kesepakatan kedua belah pihak untuk mengakhirinya, ataupun adanya putusan pengadilan, sebagai mana tercantum dalam Pasal 1381 KUH Perdata yang mengatur bahwa :

perikatan-perikatan hapus : karena pembayaran; karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; karena pembaharuan hutang; karena perjumpaan hutang atau kompensasi; karena percampuran hutang; karena pembebasan hutangnya; karena musnahnya barang yang terhutang; karena kebatalan atau pembatalan; karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab kesatu buku ini: karena liwatnya waktu, hal mana yang diatur dalam suatu bab tersendiri

Dari uraian diatas dapat dianalisis bahwa perjanjian sewa menyewa antara tuan Lie Kian Hong dengan penggugat telah memenuhi syarat objektif dan syarat subjektif yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan tidak terdapat adanya alasan *dwang*, *dwalig* atau *bedrog* (paksaan, kekeliruan atau penipuan), sehingga sebagai sebuah perjanjian sewa menyewa adalah sah dan dengan segala akibat hukumnya. Perjanjian sewa menyewa ini tetap berlaku dan belum batal, karena tidak ada kesepakatan para pihak untuk membatalkannya ataupun keputusan pengadilan mengenai hal itu, sehingga adanya ingkar janji atas perjanjian jual beli tersebut, memberikan dasar hukum untuk menuntutnya.

Menurut Pasal 1575 KUH Perdata Perjanjian sewa tidak sekali kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan, maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa. Dijabarkan pula oleh Pasal 1576 KUH Perdata bahwa dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu penyewaan barang. Demikian pula dengan Pasal 1579 KUH Perdata, dijelaskan bahwa pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya. Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Kondisi ini akan menyebabkan kepemilikan bangunan dan tanahnya berada dalam subyek yang berbeda.

Jika dikaji dari peraturan mengenai hukum tanah nasional yang dikaitkan pada hak sewa, terdapat dua asas dalam hukum pertanahan yaitu asas perlekatan (*asas accessie*) yang berarti bahwa bangunan dan tanaman yang ada diatasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah jadi umumnya bangunan dan tanaman yang ada diatasnya adalah milik yang empunya tanah, asas yang lain adalah asas pemisahan horizontal (*schelding*), jadi bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian tanah, perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik empunya tanah yang ada diatasnya kecuali dinyatakan secara tegas dalam

di atur dalam Pasal 5 UUPA. Jadi dimungkinkan pemegang hak atas bangunan, menyewa tanah kepunyaan pihak lain, tempat bangunan itu berdiri

2. Analisis Mengenai Perlindungan Dan Kepastian Hukum Yang Diperoleh Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Sudah Bersertipikat.

Dalam membahas perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat, terlebih dahulu harus diketahui mengenai kekuatan pembuktian pemegang sertipikat hak atas tanah yang ada di Indonesia. Kekuatan pembuktian sertipikat di suatu negara bergantung pada sistem publikasi apa yang digunakan oleh Negara tersebut, maka dari itu kita harus melihat dan membahas mengenai sistem publikasi yang digunakan di Indonesia, karena melalui sistem publikasi maka dapat mengetahui kekuatan pembuktian sertipikat di Indonesia.

Sistem publikasi di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang berunsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti yang berlaku yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, bukan merupakan sistem publikasi negatif yang murni.

Sistem pendaftaran tanah negatif dengan tendensi positif inilah yang digunakan di Indonesia, jadi sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dapat saja digugat keabsahannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan dan hakim dapat membatalkan sertipikat tersebut. Jadi sertipikat hak atas tanah hanya sebagai alat bukti yang kuat, bukan alat bukti yang mutlak.

Dan menurut ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP. Nomor 24 Tahun 1997 disertai penjelasan sebagai berikut:

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem

publikasi negatif dimana Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.⁵⁵

Sistem publikasi negatif murni tidak menggunakan sistem pendaftaran hak (sedangkan Indonesia menggunakan sistem pendaftaran hak). Juga tidak ada pernyataan seperti dalam pasal UUPA tersebut, bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.⁵⁶

Namun, bahwa sistem publikasinya juga bukan merupakan positif murni dinyatakan dalam penjelesan umum PP. No. 10 tahun 1961. Pendaftaran tidak menghasilkan suatu *indefeasible title*.

Dinyatakan dalam penjelasan umum C/7 :⁵⁷

pembukuan suatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang-orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya; orang tersebut masih dapat menggugat dari orang yang terdaftar dari buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif.

Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA, bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. selain itu dari ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.⁵⁸

Menurut Sudikno Mertokusumo, dalam sistem publikasi negatif, sertipikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat di dalam sertipikat mempunyai kekuatan

⁵⁵ Harsono, *op. cit.* Hal. 482.

⁵⁶ *Ibid.* Hal. 480.

⁵⁷ *Ibid.* Hal. 83.

⁵⁸ *Ibid.* Hal. 483.

hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain.⁵⁹

Kelemahan sistem negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan itu dapat diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Lembaga *rechtsverwerking* merupakan lembaga lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan hak atas tanahnya.

Dalam hukum adat jika orang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka dia dianggap telah melepaskan haknya atas bidang tanah yang bersangkutan dan karenanya hilanglah haknya untuk menuntut kembali atas tanah tersebut⁶⁰

Dalam sistem publikasi positif orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran ("*the purchaser in good faith for value*") memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut dengan *indeafisible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarnya namanya sebagai pemegang hak dalam register. Juga jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.⁶¹

Menurut Effendi Perangin, yang dimaksud dengan sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah adalah apa yang terkandung di dalam buku

⁵⁹ Soedikno Mertokusumo. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988, , hlm.96.

⁶⁰ Harsono, *Op.Cit.*

⁶¹ *Ibid.* Hal. 81.

tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Artinya pihak ketiga bertindak atas bukti-bukti tersebut di atas, mendapatkan perlindungan yang mutlak, biarpun di kemudian hari ternyata keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Bagi mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk yang lain.⁶²

Dalam sistem pendaftaran hak, pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang *bersangkutan* (“*title by registration*”, “*the register is everything*”). Pernyataan tersebut merupakan dasar falsafah yang melandasi sistem Torrens yang menggunakan sistem publikasi positif dimana Negara menjamin kebenaran data yang disajikan.⁶³

Pada Pasal 32 ayat (1) PP. Nomor 24 Tahun 1997 diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian dan persyaratan sertipikat “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat” itu. Dijelaskan bahwa sertipikat merupakan merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti, demikian dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.⁶⁴

Sebagai kelanjutan bagi perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat hak atas tanah, dinyatakan dalam pasal 32 ayat (2) PP. Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka

⁶² Effendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, 1989, hlm. 97.

⁶³ Harsono. *Op.cit.* Hal. 80.

⁶⁴ *Ibid.* Hal. 481.

pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut

Makna dari pasal tersebut diatas ialah bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya. Ketentuan tersebut tidak mengurangi azas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagai mana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Namun sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak atas tanah maka, apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat, pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan inapun gugatan ke pengadilan maka, pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya tersebut. Hal ini dinyatakan Pasal 32 ayat (2) PP. Nomor 24 Tahun 1997.

Menurut Pasal Pasal 32 ayat (1) PP. Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Dalam kasus diatas jika di dalam sertipikat data fisik dan data yuridis sama dengan yang ada di buku tanah, sampai dengan adanya alat bukti yang dapat membuktikan sebaliknya maka, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat tersebut dianggap benar.

3. Analisis Terhadap Kesesuaian Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Pdt/2009 Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

Dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Pdt/2009 Jika dikaitkan dengan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah, jelas terlihat bahwa tidak adanya perlindungan bagi pemegang sertipikat hak atas tanah, dikarenakan Indonesia menganut sistem publikasi negatif berunsur positif, dimana alat bukti di sini merupakan alat bukti yang kuat , bukan mutlak, dimana sertipikat hak atas tanah yang dipunyai oleh Zubaedah Pujiati dan Soegito Lays apabila dapat dibuktikan sebaliknya oleh Herlina Raditya (Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi) maka kepemilikannya atas hak atas tanah tersebut dapat dicabut.

Bahwa hukum tentang hak sewa diatur dalam Pasal 1575 KUH Perdata dimana perjanjian sewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan. Pasal 1576 KUH Perdata menyatakan pula bahwa dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Demikian pula dengan Pasal 1579 KUH Perdata, dijelaskan bahwa pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya. Maka dari itu secara hukum hak sewa atas tanah di Jalan Mangga Besar I Nomor 62, Jakarta Barat, berlangsung terus menerus, walaupun tanah tersebut jatuh pada ahli waris dan atau dijualkan oleh ahli waris kepada siapapun. Perjanjian sewa yang dibuat tersebut juga telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diungkapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Namun penulis mendapati adanya kekurangan dalam Putusan Mahkamah Agung tersebut karena kurang adanya perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat yaitu Soegito Lays dan Zubaidah Pudjiati (Tergugat I dan Tergugat II / Terbanding / Termohon Kasasi) sebagai pembeli yang itikad baik, mereka tidak mengetahui bahwa tanah tersebut bukan hak si penjual, karena pemegang sertipikat dalam hal ini pembeli merupakan pihak yang paling dirugikan dalam Putusan Mahkamah agung

ini, sedangkan pembeli disini telah melakukan pembelian tanah tersebut dengan itikad baik (jual beli yang dilakukan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tidak menyalahi aturan) dan tidak mengetahui bahwa tanah yang dibelinya tersebut bukan hak si penjual. Menurut Penulis seharusnya majelis hakim mahkamah agung memperhatikan hal tersebut, maka dari itu penulis merasa Putusan Mahkamah Agung kurang memberikan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah.

Karena mengabulkan lebih dari yang digugat adalah di izinkan, selama hal ini masih sesuai dengan kejadian materil. (Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 556 K/Sip/1971). Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 556 k/Sip/1971, Tanggal. 10 November 1971 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1245 k/Sip/1974, Tanggal 9 November 1976, menyatakan bahwa putusan yang mengabulkan lebih dari yang dituntut, diizinkan selama hal itu masih sesuai dengan keadaan materil, asal tidak menyimpang daripada apa yang dituntut dan putusan yang hanya meminta sebagian saja, sesuai putusan Mahkamah Agung Nomor 339 k/Sip/1969 , maka menurut penulis seharusnya Mahkamah Agung dalam amar putusannya dapat menambahkan putusan yang lebih melindungi pihak ketiga dalam hal ini pembeli yang beritikad baik.

Ditinjau dari Penerapan Asas Pemisahan Horizontal, hasil Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Pdt/2009, bahwa putusan yang diambil oleh hakim tidak memenuhi unsur keadilan dan kepastian hukum bagi pihak yang bersengketa. Penulis mencoba menganalisa putusan Mahkamah Agung tersebut dari segi Hukum Tanah Nasional yaitu dari sudut penerapan Asas Pemisahan Horizontal, dimana Mahkamah Agung menilai bahwa Terdapat dua asas dalam hukum pertanahan yaitu asas perlekatan (*asas accessie*) yang berarti bahwa bangunan dan tanah yang ada di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, jadi umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya adalah milik yang empunya tanah, asas yang lain adalah asas pemisahan horizontal (*schelding*), jadi bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik empunya tanah yang ada di atasnya. Hukum Tanah Indonesia menganut asas pemisahan horizontal, sesuai asas yang dianut oleh hukum

adat menurut Pasal 5 UUPA, jadi hukum tanah kita memungkinkan bahwa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dipunyai oleh pemegang hak yang berbeda.

Dilihat dari duduk permasalahan sengketa, di persil Jalan Mangga Besar I Nomor 62, Jakarta Barat, terdapat dua jenis Hak yaitu Hak Milik atas bangunan dan hak milik atas tanah. Hak milik atas bangunan dipunyai oleh Pemohon Kasasi (Herlina Raditya) dan hak milik atas tanah dipunyai oleh Lie Kian Hong dan bahwa secara hukum, Pemohon Kasasi memiliki bangunan tersebut atas perjanjiannya yang dibuat di hadapan Notaris Liem Toeng Kie Nomor 87, tanggal 28 November 1959, demikian juga pemohon Kasasi mempunyai hak sewa atas tanah di jalan mangga besar I nomor 62, Jakarta Barat.

Sebelum UUPA berlaku (sebelum tanggal 24 September 1960), hukum agraria di Indonesia bersifat dualistis, karena hukum agraria pada waktu itu bersumber pada hukum adat dan hukum perdata barat.⁶⁵

Dualisme Hukum Agraria Indonesia berakhir pada tanggal 24 September tahun 1960, melalui pembentukan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) yang kemudian disebut sebagai Undang Undang Pokok Agraria (UUPA). Melalui Undang Undang ini dicapai adanya unifikasi Hukum Agraria. Tidak lagi dikenal berbagai macam hak atas tanah dan macam hukum yang mengaturnya, dalam artian tidak ada lagi hak atas tanah barat ataupun hak atas tanah adat, yang ada hanyalah hak atas tanah menurut UUPA yang pengaturannya berlaku bagi semua orang yang ada di wilayah Indonesia. Dengan demikian hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA agar tetap bereksistensi harus dilakukan konversi menurut tata cara yang diatur dalam peraturan perundangan untuk menjadi hak atas tanah menurut UUPA.

Pada kasus ini, Pembuatan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Sewaan yang di buat dihadapan Liem Toeng Kie Nomor 10 tanggal 4 Agustus 1959 dan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Nomor 86 tanggal 28 November 1959 dan Akta Perjanjian Nomor 87 tanggal 28 November 1959, keseluruhannya dilakukan pada

⁶⁵ J.B. Daliyo, *Op.Cit*, hlm. 138.

tahun 1959 dan pada tahun tersebut belum berlaku UUPA, jadi asas yang berlaku ialah asas perlekatan dimana bangunan dan tanah yang ada di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, jadi umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya adalah milik yang empunya tanah. Jadi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Pdt/2009 yang menerapkan asas pemisahan horizontal pada amar putusannya tidak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, karena asas pemisahan horizontal baru diterapkan pada hukum tanah di Indonesia sejak berlakunya UUPA Tanggal 24 September 1960, jadi karena perjanjian jual beli rumah dan pengoperan haknya dibuat tahun 1959 sedangkan undang-undang tidak berlaku surut dan Hak Atas Tanah yang berada di bawah bangunan tersebut ialah Hak *Eigendom* yang tunduk pada Hukum Barat, maka asas yang dipergunakan ialah asas perlekatan bukan asas pemisahan horizontal sehingga penulis menganggap pertimbangan hukum dari Mahkamah Agung yang menerapkan asas pemisahan horizontal pada pertimbangan hukumnya dianggap tidak tepat.

BAB III PENUTUP

A. SIMPULAN

1. Perlindungan hukum terhadap penyewa tanah didasarkan pada Pasal 44 ayat (1) UUPA *Juncto* Pasal 1575 KUH Perdata dan Pasal 1576 KUH Perdata, demikian pula dengan Pasal 1579 KUH Perdata. Baik UUPA maupun KUH Perdata sama-sama memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi pemegang hak sewa atas bangunan.
2. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) PP. Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut
3. Terdapat 2 (dua) kesimpulan menurut penulis yaitu :
 - a) Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Pdt/2009 tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan karena telah sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) PP. Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Pasal 1575 KUH Perdata, Pasal 1576 KUH Perdata dan Pasal 1579 KUH Perdata, akan tetapi penulis merasa kurang adanya perlindungan hukum bagi

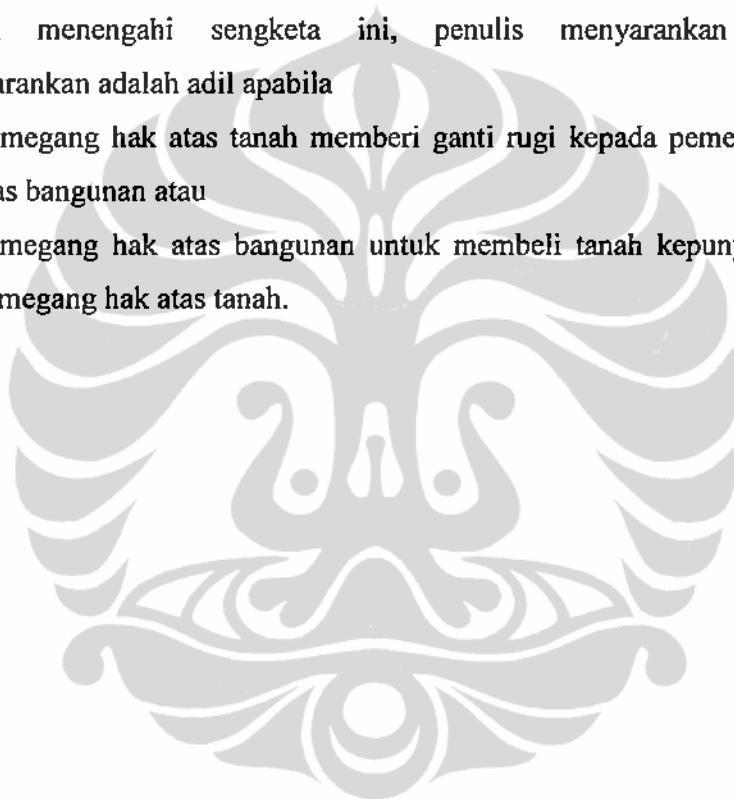
pemegang sertipikat yaitu Soegito Lays dan Zubaidah Pudjiati (Tergugat I dan Tergugat II / Terbanding / Termohon Kasasi) sebagai pembeli yang itikad baik, mereka tidak mengetahui bahwa tanah tersebut bukan hak si penjual, sedangkan pembeli disini telah melakukan pembelian tanah tersebut dengan itikad dan tidak mengetahui bahwa tanah yang dibelinya tersebut bukan hak si penjual. (kurang adanya perlindungan hukum kepada pembeli dan atau pihak ketiga)

- b) Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Pdt/2009 yang menerapkan asas pemisahan horizontal pada amar putusannya tidak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, karena asas pemisahan horizontal baru diterapkan pada hukum tanah di Indonesia sejak berlakunya UUPA Tanggal 24 September 1960, jadi karena perjanjian jual beli rumah dan pengoperan haknya dibuat tahun 1959 sedangkan undang-undang tidak berlaku surut dan Hak Atas Tanah yang berada di bawah bangunan tersebut ialah Hak *Eigendom* yang tunduk pada Hukum Barat, maka asas yang dipergunakan ialah asas perlekatan bukan asas pemisahan horizontal sehingga penulis menganggap pertimbangan hukum dari Mahkamah Agung yang menerapkan asas pemisahan horizontal pada pertimbangan hukumnya dianggap tidak tepat.

B . SARAN

1. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada kedua belah pihak (penyewa dan pemberi sewa), hendaknya perjanjian sewa menyewa tanah dituangkan secara tertulis baik dalam akta bawah tangan maupun dengan akta notaris, hal ini memberikan pembuktian yang kuat bagi kedua belah pihak jika terjadi sengketa dikemudian hari.

2. Harus ada jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum pada pembeli yang beritikad baik dimana pembeli telah memenuhi syarat formil dan materil dalam jual beli tanah, namun karena pihak penjual ternyata bukan pihak yang berhak, maka apabila terjadi pembatalan pendaftaran peralihan hak dan atau pembatalan sertipikat, si pembeli tidak dirugikan.
3. Untuk menengahi sengketa ini, penulis menyarankan penulis menyarankan adalah adil apabila
 - a. Pemegang hak atas tanah memberi ganti rugi kepada pemegang hak atas bangunan atau
 - b. Pemegang hak atas bangunan untuk membeli tanah kepunyaan dari pemegang hak atas tanah.



Daftar Pustaka

A. Buku

- Daliyo, JB., *et al. Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta : Prenhallindo, 2001.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta : Djambatan, 2003.
- , *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, edisi revisi 2002*, Jakarta : Djambatan, 2002.
- Mamudji, Sri *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Soedikno. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaya. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Cet. 1. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.
- , *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2007.
- Perangin, Efendi. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, 1989.

----- *Praktik Jual Beli Tanah*. Cet.2. Jakarta Rajawali,1990.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Ed.1. Cet. 6. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

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

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Ed.1. Cet. 10. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 13 Jakarta: Intermasa,1991.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan I. Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2007.

B. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. Undang-Undang Dasar 1945.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU. No. 5. LN No. 104 tahun 1960. TLN. No. 2043

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No.24, LN No. 59 Tahun 1997, TLN. No. 3696.

Kitab Undang-undang Hukum Perrdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.25.Jakarta: Pradnya Paramitha, 1992.

C Internet

Prof. Eman Ramelan, "1 Oktober 2010.

Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Tanah Nasional, (1 Oktober 2010)
<http://gagasanhukum.wordpress.com/2009/01/05/asas-pemisahan-horizontal-dalam-hukum-tanah-nasional-bagian-iii/>,



P U T U S A N

NOMOR : 338 / PDT. G. / 2005 / PN. JKT. BAR.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara :

HERLINA RADITYA, beralamat di Jalan Mangga Besar I / 62, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Kuasa Hukumnya H. Soerjanto, SH dan Donny Trihardono, SH; KN, Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor LAW FIRM H. SOERJANTO, SH & PARTNERS, yang beralamat di Jalan Veteran I No. 8-9 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Agustus 2005 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dibawah Nomor. 825 / 2005 tertanggal 01 September 2005, Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT**

L A W A N

1. SOEGITO LAYS, yang beralamat / tempat tinggal terakhir di Jalan Mangga Besar I No. 60, Jakarta Barat, dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Kuasa Hukumnya 1. H. Mansyur Dahlan, SH, MH, 2. Syafarudin Mansyur, SH, 3. Nurkholis Mansyur, SH, dan 4. Adi Faridman Mansyur, SH, Advokat & Pengacara pada Kantor H. MANSYUR DAHLAN, SH & REKAN, yang beralamat di Jalan H. Gemon No. 99, Pondok Kelapa, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 01 Oktober 2005 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dibawah Nomor. 1054 / 2005 tertanggal 14 Nopember 2005, Untuk selanjutnya disebut sebagai**TERGUGATI**

4

2. **ZUBAIDAH PUDJIATI**, yang beralamat / tempat tinggal terakhir di Mangga Besar I No.60, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Kuasa Hukumnya 1. H. Mansyur Dahlan, SH, MH, 2. Syafarudin Mansyur, SH, 3. Nurkholis Mansyur, SH, dan 4. Adi Faridman Mansyur, SH, Advokat & Pengacara pada Kantor **H. MANSYUR DAHLAN, SH & REKAN**, yang beralamat di Jalan H. Gemon No. 99, Pondok Kelapa, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 01 Oktober 2005 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dibawah Nomor. 1054 / 2005 tertanggal 14 Nopember 2005, Untuk selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT II**

3. **Ny. Janda OLGA TAMBALI**, Pekerjaan Partikelir, beralamat / tempat tinggal terakhir di Jalan Matraman Raya No. 14, Jakarta, alamat sekarang tidak dikenal, Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT III**

4. **JENNY REGINA IMAN**, Pekerjaan Partikelir, Istri dari BERNARD DARMALI Almarhum, beralamat / tempat tinggal terakhir Jalan Kayu Putih No. 11 A Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT IV**

5. **Janda AURELIA TRISNAWATI DARMALI** (dahulu bernama LIE LOAN ENG), pekerjaan Partikelir beralamat / tempat tinggal terakhir di Jalan Proklamasi No. 39 A, Jakarta Pusat, Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT V**

6. **MILLY KARMILA SAREAL, SH**, Pekerjaan Notaris, beralamat di Jalan Mangga Besar VI Utara 7A Jakarta Barat, Untuk selanjutnya disebut sebagai**TURUT TERGUGAT I**

7. **KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA BARAT**, beralamat di Komplek Permata Buana, Jalan Kembangan Raya, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi Kuasa kepada 1. Drs. H. Alimuddin Kadir, SH,

Msi, 2. H. Mursadha Tuki, SH, 3. Youla P. Londah, BA, 5. Sunardi, Staf Penyelesaian Masalah Pertanahan, berdasarkan Surat Tugas No. 1614 / 09 – 03 – HAT, tertanggal 5 Oktober 2005 dan Surat Kuasa No. 1614 / 09 – 03 – HAT, tertanggal 5 Oktober 2005, Untuk selanjutnya disebut sebagai**TURUT TERGUGAT II**

8. **KANTOR DINAS PERUMAHAN PROPINSI DKI JAKARTA** ✓

beralamat di Jalan Taman Jatibaru No. 1, Jakarta Pusat, Untuk selanjutnya disebut**TURUT TERGUGAT III**



Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah mempelajari berkas perkara ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 01 September 2005 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dibawah Nomor. 338 / Pdt. G / 2005 / PN. JKT. BAR, tertanggal 01 September 2005, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

OBJEK GUGATAN

Pemilikan bangunan sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas tanah sewaan, tanah eigendom kepunyaan Lie Kian Hong atau ahli warisnya atau siapapun yang memperoleh hak dari ahli waris tanah sewaan setempat dikenal Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat.

DASAR GUGATAN

Ketentuan-ketentuan pasal 1575, 1576 dan 1579 KUH Perdata jo. Surat Departemen Pertanian dan Agraria Direktorat Hukum No. Unda 9/1/14 tanggal

6

8 Februari 1964 perihal Instruksi larangan untuk memindahkan hak atas tanah tanpa sekaligus memindahkan hak atas bangunan-bangunan di atasnya.

Ketentuan pasal 1865 KUH Perdata jo. pasal 163 HIR.

Pasal 1575 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut :

Perjanjian sewa tidak sekali-sekali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan, maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa.

Pasal 1576 KUH Perdata alinea pertama berbunyi sebagai berikut :

Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.

Pasal 1579 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut :

Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya.

Pasal 1865 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut :

Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Pasal 163 HIR berbunyi sebagai berikut :

Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.

4

ALASAN-ALASAN GUGATAN

1. Bahwa PENGGUGAT dilahirkan dari ayah bernama Oen Liong Hing dan ibu Oey Siang Nio pada tanggal 21 Januari 1938 serta diberi nama Oen Kian Nio berdasarkan Burgerlijke Stand Buitenzorg No. 22 tanggal 11 September 1939 (*Bukti P1*).
2. Bahwa PENGGUGAT mengganti nama dari Oen Kian Nio menjadi Herlina Raditya berdasarkan Surat Pernyataan Ganti Nama tertanggal 23 Juni 1967 yang disahkan oleh Walikota Jakarta Barat R. Sudarja (*Bukti P2*).
3. Bahwa identitas PENGGUGAT yang tertulis dalam Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia :



NIK : 09.5203.610138.0005 PEREMPUAN
 Nama : HERLINA RADITYA
 Kelahiran : BOGOR, 21 Januari 1938
 Alamat : JL. MANGGA BESAR I / 62
 R.T./R.W. : 008 / 004 MANGGA BESAR
 Kecamatan : TAMAN SARI
 Kotamadya : JAKARTA BARAT
 Agama : KATHOLIK Golongan Darah : O
 Kewarganegaraan : WNI

berlaku Seumur Hidup, dikeluarkan tanggal 05 Maret 2005 dan ditandatangani an. Camat M. INDRA YUNUS (*Bukti P3*).

4. Bahwa pada tanggal 28 November 1959, PENGGUGAT membeli dari Faradj Faris dan Hadji Galib sebuah rumah baru milik Faradj Faris dan Hadji Galib, dinding tembok, lantai ubin, atap genteng yang telah memperoleh Tanda Izin Mendirikan Bangunan No. 2662 / IB tanggal 11 Agustus 1960 (*Bukti P4*) berikut hak sewaan atas tanah eigendom kepunyaan Lie Kian Hong tempat rumah tersebut dan pekarangannya seluas 240 m² setempat dikenal Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat sesuai dengan Akta Notaris Liem Toeng Kie No. 10 tanggal 4 Agustus 1959 (*Bukti P5*) dan No. 86 dan 87 tertanggal 28 November 1959 (*Bukti P6 dan Bukti P7*).

4

5. Bahwa sesuai dengan akta Notaris Liem Toeng Kie No. 10 tanggal 4 Agustus 1959, No. 86 dan 87 tanggal 28 November 1959, PENGGUGAT menemui Lie Kian Hong dan secara lisan menyampaikan maksud meneruskan perjanjian hak sewaan dari Faradj Faris dan Hadji Galib kepada Lie Kian Hong.

6. Bahwa Lie Kian Hong menyetujui maksud PENGGUGAT pada butir 5, dengan bukti-bukti dari kwitansi-kwitansi sewa tanah untuk bulan :

- Januari 1959 s/d Desember 1959

- Januari 1960 s/d Desember 1960

Januari 1961 s/d Desember 1961

Januari 1962 s/d Desember 1962

Januari 1963 s/d Desember 1964

Januari 1965 s/d Desember 1971

(Bukti P8).

7. Bahwa setelah Lie Kian Hong meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 3 Februari 1970, perjanjian hak sewaan tanah, tanah eigendom kepunyaan Lie Kian Hong beralih kepada ahli waris TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, oleh karena itu PENGGUGAT menyerahkan sewa tanah kepada mereka dengan bukti-bukti kwitansi uang sewa tanah untuk bulan :

- Januari 1972 s/d Desember 1976

- Januari 1977 s/d Desember 1977

- Januari 1978 s/d Desember 1979

- Januari 1980 s/d Desember 1981

(Bukti P9).

8. Bahwa mulai bulan Januari 1982 TERGUGAT III dan TERGUGAT IV menolak penerimaan uang sewa tanah tersebut namun PENGGUGAT secara itikad baik tetap mengirim uang sewa tanah melalui wesel pos kepada TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tetapi ternyata tetap ditolak dan dikembalikan lagi kepada PENGGUGAT (Bukti P10).

9. Bahwa berdasarkan penolakan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tersebut pada butir 8, PENGGUGAT lewat kuasa hukum P.H. Sidarta, SH & Associates, Advocate & Solicitor, Patent & Trade Mark Attorney, alamat Jl. Taman Kebon Sirih III / 21 Jakarta Pusat tanggal 20 Nopember 1986 mengajukan permohonan rencana penyampaian dan penyerahan uang sewa tanah yang terletak di Jl. Mangga Besar I/62 Jakarta Barat untuk bulan Januari 1982 sampai dengan bulan Desember 1987 kepada ahli waris Lie Kian Hong almarhum, beralamat di Jl. Matraman Raya No. 16 Jakarta Timur (*Bukti P11*) dan apabila ditolak disusul dengan konsinyasi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur.
10. Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 09 / C / 1986 / PN.Jak.Tim tanggal 12 Januari 1987 (*Bukti P12*), permohonan PENGGUGAT dikabulkan dan dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Penawaran / Penyerahan dan Penyampaian Uang Sewa Tanah No. 09 / C / 86 / PN.Jak.Tim tanggal 23 Januari 1987 (*Bukti P13*), akan tetapi salah seorang ahli waris bernama Ny. Darmali (TERGUGAT IV) menolak menerima uang sewa tanah, karena tanah telah dijual.
11. Bahwa oleh karena TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak mau menerima uang sewa tanah maka sewa tanah tersebut diserahkan kepada bendaharawan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai uang titipan / konsinyasi (*Bukti P14*).
12. Bahwa PENGGUGAT lewat kuasa hukum P.H. Sidarta, SH & Associates, Advocate & Solicitor, Patent & Trade Mark Attorney, alamat Jl. Taman Kebon Sirih III / 21 Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1989 mengajukan permohonan penyampaian dan penyerahan uang sewa tanah yang terletak di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat untuk bulan Januari 1988 sampai dengan bulan Desember 1989 kepada ahli waris almarhum Tuan Lie Kian Hong selaku pemiliknya (*Bukti P15*) ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur.
13. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 01 / C / 1989 / PN. Jkt. Tim tanggal 15 Februari 1989 (*Bukti P16*)

69

permohonan PENGGUGAT dikabulkan dan dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Penawaran / Penyerahan dan Penyampaian Uang Sewa Tanah No. 01 / C / 89 / PN.Jkt.Tim tanggal 15 Februari 1989 (*Bukti P17*), akan tetapi salah seorang ahli waris bernama Ny. Darmali (TERGUGAT IV) menolak menerima uang sewa tanah, karena tanah telah dijual.

14. Bahwa oleh karena TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak mau menerima uang sewa tanah maka sewa tanah tersebut diserahkan kepada bendaharawan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai uang titipan / konsinyasi (*Bukti P18*).

15. Bahwa PENGGUGAT lewat kuasa hukum Robby Widjaja, SH, alamat Jl. Merdeka Timur No. 9 Jakarta Pusat tanggal 26 Maret 1990 mengajukan Permohonan Penyampaian dan Penyerahan Uang Sewa Tanah yang terletak di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat untuk bulan Januari 1990 sampai dengan bulan Desember 1991 kepada ahli waris almarhum Tuan Lie Kian Hong selaku pemiliknya (*Bukti P19*) ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

16. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 04 / C / 1990 / PN. Jkt. Tim tanggal 14 April 1990 (*Bukti P20*) permohonan PENGGUGAT dikabulkan dan dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Penawaran / Penyerahan dan Penyampaian Uang Sewa Tanah No. 04 / C / 1990 / PN. Jkt. Tim tanggal 30 April 1990 (*Bukti P21*), akan tetapi salah seorang ahli waris bernama Ny. Darmali (TERGUGAT IV) menolak menerima uang sewa tanah, karena tanah telah dijual.

17. Bahwa oleh karena TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak mau menerima uang sewa tanah maka sewa tanah tersebut diserahkan kepada bendaharawan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai uang titipan / konsinyasi (*Bukti P22*).

18. Bahwa PENGGUGAT lewat Kuasa Hukum Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama, Pengacara di Jakarta, alamat Jl. Merdeka Timur No. 9 Jakarta, pada tanggal 6 Desember 1991 mengajukan Permohonan Penyampaian dan Penyerahan Uang Sewa Tanah yang terletak di Jl. Mangga Besar I No. 62

4

Jakarta Barat, untuk Bulan Januari 1992 sampai dengan Bulan Desember 1993 kepada ahli waris almarhum Tuan Lie Kian Hong selaku pemiliknya (*Bukti P23*) ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

19. Bahwa berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 14 / C / 1991 / PN. Jkt. Tim tanggal 2 Januari 1992 (*Bukti P24*) permohonan PENGGUGAT dikabulkan dan dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Penawaran / Penyerahan dan Penyampaian Uang Sewa Tanah No. 14 / C / 1991 / PN. Jkt. Tim tanggal 6 Februari 1992 (*Bukti P25*), akan tetapi salah seorang ahli waris bernama Ny. Darmali (TERGUGAT IV) menolak menerima uang sewa tanah karena tanah telah dijual.

20. Bahwa oleh karena TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak mau menerima uang sewa tanah, maka sewa tanah tersebut diserahkan kepada bendaharawan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai uang titipan / konsinyasi (*Bukti P26*).

21. Bahwa PENGGUGAT lewat Kuasa Hukum Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama, Pengacara di Jakarta, alamat Jl. Merdeka Timur No. 9 Jakarta, pada tanggal 9 Desember 1993 mengajukan Permohonan Penyampaian dan Penyerahan Uang Sewa Tanah yang terletak di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat, untuk Bulan Januari 1994 sampai dengan Bulan Desember 1995 kepada ahli waris almarhum Tuan Lie Kian Hong selaku pemiliknya (*Bukti P27*) ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

22. Bahwa berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 24 / C / 1993 / PN. Jkt. Tim tanggal 23 Desember 1994 (*Bukti P28*) permohonan PENGGUGAT dikabulkan dan dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Penawaran / Penyerahan dan Penyampaian Uang Sewa Tanah No. 24 / C / 1993 / PN. Jkt. Tim tanggal 23 April 1994 (*Bukti P29*), akan tetapi salah seorang ahli waris bernama Ny. Darmali (TERGUGAT IV) menolak menerima uang sewa tanah karena tanah telah dijual.

23. Bahwa oleh karena TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak mau menerima uang sewa tanah, maka sewa tanah tersebut diserahkan kepada bendaharawan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai uang titipan / konsinyasi (*Bukti P30*).

Jakarta Barat, untuk Bulan Januari 1992 sampai dengan Bulan Desember 1993 kepada ahli waris almarhum Tuan Lie Kian Hong selaku pemiliknya (*Bukti P23*) ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

19. Bahwa berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 14 / C / 1991 / PN. Jkt. Tim tanggal 2 Januari 1992 (*Bukti P24*) permohonan PENGGUGAT dikabulkan dan dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Penawaran / Penyerahan dan Penyampaian Uang Sewa Tanah No. 14 / C / 1991 / PN. Jkt. Tim tanggal 6 Februari 1992 (*Bukti P25*), akan tetapi salah seorang ahli waris bernama Ny. Darmali (TERGUGAT IV) menolak menerima uang sewa tanah karena tanah telah dijual.

20. Bahwa oleh karena TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak mau menerima uang sewa tanah, maka sewa tanah tersebut diserahkan kepada bendaharawan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai uang titipan / konsinyasi (*Bukti P26*).

21. Bahwa PENGGUGAT lewat Kuasa Hukum Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama, Pengacara di Jakarta, alamat Jl. Merdeka Timur No. 9 Jakarta, pada tanggal 9 Desember 1993 mengajukan Permohonan Penyampaian dan Penyerahan Uang Sewa Tanah yang terletak di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat, untuk Bulan Januari 1994 sampai dengan Bulan Desember 1995 kepada ahli waris almarhum Tuan Lie Kian Hong selaku pemiliknya (*Bukti P27*) ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

22. Bahwa berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 24 / C / 1993 / PN. Jkt. Tim tanggal 23 Desember 1994 (*Bukti P28*) permohonan PENGGUGAT dikabulkan dan dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Penawaran / Penyerahan dan Penyampaian Uang Sewa Tanah No. 24 / C / 1993 / PN. Jkt. Tim tanggal 23 April 1994 (*Bukti P29*), akan tetapi salah seorang ahli waris bernama Ny. Darmali (TERGUGAT IV) menolak menerima uang sewa tanah karena tanah telah dijual.

23. Bahwa oleh karena TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak mau menerima uang sewa tanah, maka sewa tanah tersebut diserahkan kepada bendaharawan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai uang titipan / konsinyasi (*Bukti P30*).

24. Bahwa PENGGUGAT membayar uang sewa tanah di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat untuk Bulan Januari 1996 sampai dengan Desember 1997 dan Bulan Januari 1998 sampai dengan Desember 2005, kepada Kantor Pos dan Giro di Jakarta (*Bukti P31*).
25. Bahwa TURUT TERGUGAT III (Kasubdis Penyelesaian Sengketa Penghunian Kantor Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta) dengan surat No. 244/-079.51 tanggal 18 Juli 2005 perihal Surat Panggilan III (*Bukti P32*) memanggil PENGGUGAT mengenai persoalan rumah yang terletak di Jl. Mangga Besar I Rt. 008, Rw. 04 Kel. Mangga Besar, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat atas permohonan pengosongan menurut pasal 14 PP No. 52 / 81 jo. PP No. 44 / 94 jo. UU No. 4 / 92 tanggal 27 Juni 2005 (*Bukti P33*) yang diajukan oleh TERGUGAT II yang diwakili oleh kuasa hukum H. Mansyur Dahlan, SH. MH alamat Jl. Gemon No. 99 Rt. 03/Rw. 01 Kel. Pondok Kelapa, Jakarta Timur.
26. Bahwa pada butir 6 daftar pertanyaan yang harus diisi tentang permohonan pengosongan, TERGUGAT II mengisi rumah sengketa yang berdiri di atas tanah kepunyaan TERGUGAT II berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 67 seluas $\pm 3.404 \text{ m}^2$ yang terletak di Jalan Mangga Besar I No. 60 Rt. 007 Rw. 008 Rw. 04 Kel. Mangga Besar, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat sesuai dengan gambar ukur No. 47 tanggal 10 Oktober 1983.
27. Bahwa sertifikat Hak Milik No. 67 tanggal 6 Februari 1961 tanah seluas $\pm 3.640 \text{ m}^2$ atas nama Lie Kian Hong yang setelah meninggal dunia beralih kepada TERGUGAT III dan TERGUGAT IV.
28. Bahwa TERGUGAT III dan TERGUGAT IV menjual tanah meliputi pula sejumlah bangunan lain yang pengosongannya ditanggung oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah TURUT TERGUGAT I dalam Akta No. 307 / 6 / 1982 / Taman Sari tanggal 13 Agustus 1982.
29. Bahwa oleh karena TERGUGAT III dan TERGUGAT IV menjual tanah meliputi pula sejumlah bangunan lain yang pengosongannya ditanggung

oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka perjanjian hak sewaan tanah tersebut tidak hapus, karena dijualnya tanah tersebut dan perjanjian hak sewaan tanah beralih kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau siapapun yang memperoleh hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1576 alinea pertama KUH Perdata.

30. Bahwa TERGUGAT III dan TERGUGAT IV menyuruh TURUT TERGUGAT I memasukkan keterangan yang tidak benar ke dalam suatu akta otentik, yakni mengaku sebagai milik sendiri bangunan lain yang berdiri di atas tanah setempat dikenal Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat dan menjual kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sedangkan sebenarnya bangunan lain tersebut milik dan dalam penguasaan dan penghunian PENGGUGAT sejak 28 November 1959 (*Bukti P34*).
31. Bahwa perbuatan-perbuatan hukum TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tersebut berindikasi adanya dugaan peristiwa pidana sebagaimana diatur oleh ketentuan pasal 266 (1) dan 372 KUH Pidana.
32. Bahwa TURUT TERGUGAT I mengabaikan surat Departemen Pertanian dan Agraria Direktorat Hukum No. Unda 9 / 1 / 14 tanggal 8 Februari 1964 perihal Instruksi larangan untuk memindahkan hak atas tanah tanpa sekaligus memindahkan hak atas bangunan-bangunan di atasnya (*Bukti P35*) yang *melarang untuk membuat akta mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak atas tanah tanpa mengalihkan sekaligus hak atas bangunan-bangunan yang ada di atasnya*.
33. Bahwa Akta No. 307 / 6 / 1982 / Taman Sari tanggal 13 Agustus 1982 dipergunakan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengajukan permohonan balik nama kepada TURUT TERGUGAT II sertifikat Buku Tanah Desa Kebon Jeruk Hak Milik No. 67 tanggal 6 Februari 1961 Surat Ukur No. 624 tahun 1931 dari TERGUGAT III dan TERGUGAT IV menjadi atas nama TERGUGAT II.
34. Bahwa TURUT TERGUGAT II mengabaikan surat Departemen Pertanian dan Agraria Direktorat Hukum No. Unda 9 / 1 / 14 tanggal 8 Februari 1964

perihal Instruksi larangan untuk memindahkan hak atas tanah tanpa sekaligus memindahkan hak atas bangunan-bangunan di atasnya yang *melarang untuk membuat akta mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak atas tanah tanpa mengalihkan sekaligus hak atas bangunan-bangunan yang ada di atasnya.*

35. Bahwa kuasa hukum PENGGUGAT Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama dari Kantor Pengacara Prof. Dr. S. Gautama cs. dengan surat tertanggal 27 Oktober 1982 perihal Permohonan untuk tidak melaksanakan balik nama sertifikat atas tanah, terletak di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta (*Bukti P36*), telah meminta kepada TURUT TERGUGAT II untuk tidak membalik nama kepada pembeli baru atas tanah Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat yang berdasar Jual Beli dengan pemilik asal Tuan Lie Kian Hong atau ahli warisnya TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak menguasai tanah tersebut secara fisik.
36. Bahwa menurut UU No. 5/1960 tentang Pokok Agraria, TURUT TERGUGAT II seharusnya dalam mengkonversi bekas tanah hak barat Eigendom Vervonding No. 3546 atas nama Lie Kian Hong menjadi **Hak Guna Bangunan**, bukan Hak Milik.
37. Bahwa menurut Keppres No. 32 / 1979 (*Bukti P37*) PENGGUGAT yang secara fisik menguasai tanah setempat dikenal Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat selama kurang lebih 45 (empat puluh lima) tahun terus menerus, memperoleh prioritas mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat.
38. Bahwa oleh karena TERGUGAT III dan TERGUGAT IV menyuruh kepada TURUT TERGUGAT I memasukkan keterangan yang tidak benar ke dalam Akta Otentik No. 307 / 6 / 1982 / Taman Sari tanggal 13 Agustus 1982, maka akta tersebut menjadi cacat hukum dan *harus dinyatakan batal dan tidak sah.*

lp

39. Bahwa pencatatan perolehan hak, hak lain-lain dan penghapusannya (perubahan) dalam Sertifikat Buku Tanah Desa Kebon Jeruk Hak Milik No. 67 tanggal 6 Februari 1961 Surat Ukur No. 624 tahun 1931 yang diterbitkan berdasarkan Akta No. 307 / 6 / 1982 / Taman Sari tanggal 13 Agustus 1982 menjadi cacat hukum juga, maka sertifikat tersebut *harus dinyatakan batal dan tidak sah...*

40. Bahwa sengketa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II bukan sengketa penghunian tanpa hak, *akan tetapi sengketa pemilikan bangunan sebuah rumah tinggal setempat dikenal Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat yang menjadi kompetensi peradilan umum yakni Pengadilan Negeri Jakarta Barat bukan kompetensi TURUT TERGUGAT III.*



41. Bahwa oleh karena itu TURUT TERGUGAT III *harus menghentikan proses permohonan pengosongan bangunan sebuah rumah tinggal setempat dikenal Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat yang diajukan oleh TERGUGAT II, sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.*

Bahwa dari uraian tersebut di atas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut berkenan memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli rumah dan pengoperan hak sewaan No. 86 dan Akta Perjanjian No. 87 tanggal 28 November 1959 yang masing-masing dibuat oleh Liem Toeng Kie, Notaris Jakarta atas bangunan sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas tanah sewaan setempat dikenal Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat, sah menurut hukum;
3. Menyatakan pengoperan hak sewaan tanah, tanah eigendom kepunyaan Lie Kian Hong yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dan Lie Kian Hong sah menurut hukum dan tidak hapus karena pewarisan, jual beli dari ahli waris Lie Kian Hong kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau kepada siapapun yang memperoleh hak atas hak sewaan tanah tersebut;

4

4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 307 / 6 / 1982 / Taman Sari tanggal 13 Agustus 1982 yang dibuat oleh MILLY KARMILA SAREAL, SH Notaris dan Penjabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta cacat hukum, batal dan tidak sah.
5. Menyatakan Pencatatan Peralihan Hak, Hak Lain-lain dan Penghapusannya (Perubahan) dalam Sertifikat Buku Tanah Desa Kebon Jeruk Hak Milik No. 67 tanggal 6 Februari 1961 Surat Ukur No. 624 tahun 1931 atau Sertifikat baru yang diterbitkan sebagai pengganti Sertifikat lama sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II dari TERGUGAT III dan TERGUGAT IV kepada TURUT TERGUGAT II cacat hukum, batal dan tidak sah.
6. Menghukum memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II untuk tidak melakukan Pencatatan Peralihan Hak, Hak Lain-lain dan Penghapusannya (Perubahan) dalam Sertifikat Buku Tanah Desa Kebon Jeruk Hak Milik No. 67 tanggal 6 Februari 1961 Surat Ukur No. 624 tahun 1931 atau Sertifikat baru yang diterbitkan sebagai pengganti Sertifikat lama sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.
7. Menyatakan PENGGUGAT memperoleh prioritas mengajukan permohonan hak atas tanah setempat dikenal Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat kepada TURUT TERGUGAT II.
8. Menghukum memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT III untuk menghentikan proses permohonan pengosongan bangunan sebuah rumah tinggal setempat dikenal Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat yang diajukan oleh TERGUGAT II atau kuasa hukumnya, sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.
9. Menyatakan putusan tersebut dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi.
10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar biaya perkara ini.



4

11. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa dipersidangan telah hadir Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dari Kantor Advocat & Pengacara pada Kantor H. Mansyur Dahlan, SH & Rekan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2005 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pernah datang sendiri dan kemudian tidak datang lagi menghadap walaupun telah dipanggil secara patut, demikian pula Tergugat III, IV dan V serta Turut Tergugat III tidak pernah datang menghadap atau Kuasanya walaupun telah dipanggil dengan patut sesuai relas / panggilan ;

Menimbang, bahwa di persidangan Majelis telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak, akan tetapi tidak berhasil, dan mereka kedua belah pihak tetap akan berusaha damai dan sidang mohon dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis membacakan Surat Gugatannya dan atas pembacaan Surat Gugatan tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan perubahan / perbaikan Surat Gugatan tertanggal 28 Nopember 2005 ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I & II telah mengajukan Jawabannya tertanggal 12 Desember 2005, yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI

1. Penggugat tidak berkualitas untuk menggugat Tergugat I dan Tergugat II :

Bahwa pada Surat Gugatan Penggugat mendalilkan bahwa obyek gugatan adalah " kepemilikan bangunan sebuah rumah tinggal yang berdiri diatas tanah sewaan, tanah eigendom kepunyaan Lie Kian Hong atau ahli

warisnya atau siapapun yang memperoleh hak dari ahli waris tanah sewaan setempat dikenal Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat “ ;

Bahwa dari rangkaian kalimat diatas, tidak ditemukan hubungan hukum antara perjanjian sewa yang dilakukan Penggugat dengan Lie Kian Hong atau ahli warisnya dengan Tergugat I dan Tergugat II seperti dalil Penggugat tersebut, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah diberitahukan oleh Penggugat maupun Lie Kian Hong atau ahli warisnya bahwa rumah yang ditempati oleh Penggugat di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat, terkait hubungan sewa menyewa antara pihak-pihak



tersebut ;

Bahwa dengan demikian maka Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II harus ditolak atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Surat Gugatan tidak jelas atau kabur ;

- Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan terhadap Soegito Lays dan Zubaidah Pudjiati, dengan mendalilkan “ bahwa Soegito Lays dan Zubaidah Pudjiati telah mengajukan permohonan pengosongan atas rumah di Jl. Mangga Besar I No. 62, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang dihuni oleh Penggugat tanpa hak, melalui Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta “ ;
- Bahwa yang menjadi dasar permohonan pengosongan atas rumah di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat tersebut, menurut dalil Penggugat karena adanya Sertifikat Hak Milik No. 67 tanggal 6 Pebruari 1961 yang diuraikan pada Gambar Situasi No. 47 / 1983 tanggal 10 Oktober 1983 dengan luas 3.640 M² atas nama Lie Kian Hong yang setelah meninggal dunia beralih kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ;
- Bahwa tindakan / perbuatan Para Tergugat I dan Tergugat II yang mengajukan permohonan pengosongan atas rumah di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat tersebut merupakan perbuatan benar dan halal, karena tanah Sertifikat Hak Milik No. 67 tanggal 6 Pebruari

1961 yang diuraikan pada Gambar Situasi No. 47 . 1983 tanggal 10 Oktober 1983 benar milik Tergugat I dan Tergugat II yang diperoleh karena jual beli dihadapan PPAT ;

- Bahwa tanah Hak Milik No. 67 tanggal 6 Pebruari 1961 yang diuraikan pada Gambar Situasi No. 47 . 1983 tanggal 10 Oktober 1983 tercatat atas nama Tergugat II sebagai istri dari Tergugat I ;
- Bahwa Penggugat tidak menjelaskan perbuatan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam mengajukan permohonan pengosongan atas rumah di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat tersebut, lagi pula Penggugat mnegakui dengan pasti rumah / tanahnya milik Tergugat I dan Tergugat II, karena permohonan pengosongan tersebut adalah sah menurut hukum ;

Dengan demikian Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, mohon ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;

3. Gugatan Penggugat Salah Alamat ;

- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mengadakan hubungan hukum dalam jual beli dan / atau sewa menyewa rumah di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat dan hal tersebut dapat diteliti dari posita gugatan ini ;
- Hal mana berarti Gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II salah alamat, dan karenanya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;
- Bahwa demikian pula terhadap Gugatan yang diajukan kepada :
 1. MILLY KARMILA SAREAL, SH - Turut Tergugat I ;
 2. KANTOR PERTANAHAN KODYA JAKARTA BARAT - Turut Tergugat II ;
 3. KANTOR DINAS PERUMAHAN PROPINSI DKI JAKARTA - Turut Tergugat III ;

Tidak mempunyai alasan hukum yang jelas, karena pihak-pihak tersebut tidak pernah dilibatkan dalam perjanjian sewa menyewa

64

rumah di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat, hal tersebut sebagaimana ternyata dari posita gugatan ini ;

Berdasarkan alasan-alasan seperti tersebut, mohon Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

4. Gugatan Kurang Pihak ;

Bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli rumah obyek perkara dari orang yang bernama Fadjar Faris dan Haji Galib pada tanggal 28 Nopember 1959, tetapi orang tersebut tidak ikut digugat dalam perkara ini, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat kurang pihak ;

Bahwa dalam persidangan tanggal 28 Nopember 2005, Penggugat telah merubah Gugatan dengan mengeluarkan Tergugat V yang bernama Janda Aurelia Trisnawati Darmali karena yang bersangkutan telah meninggal dunia, tanpa menggugat ahli waris dari almarhum Janda Aurelia Trisnawati Darmali tersebut, dengan demikian perkara ini menjadi kurang pihak atau pihaknya tidak lengkap ;

Bahwa dengan tidak diikutsertakan Fadjar Faris dan Haji Galib serta ahli waris dari almarhum Janda Aurelia Trisnawati Darmali, menjadikan perkara ini kurang pihak, oleh karenanya mohon ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

5. Posita Gugatan bertentangan dengan Petitum ;

Bahwa Posita Gugatan mengenai hubungan sewa tanah, tetapi dalam petitum meminta pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 67 / Kebon Jeruk, dengan demikian posita bertentangan dengan petitum, mohon ditolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi, mohon dianggap sebagai juga dimaksud dalam pokok perkara ini ;

4

2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakuinya dengan tegas ;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil dasar Gugatan Penggugat, karena Penggugat tidak menjelaskan dengan rinci hubungan antara posita dengan petitum serta kaitannya dengan tindakan atau perbuatan hukum yang telah dilakukan Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat yang menyangkut hubungan sewa dengan obyek tanah Hak Milik Sertifikat No. 67 yang diuraikan pada Gambar Situasi No. 47 / 1983 tanggal 10 Oktober 1983 atas nama Tergugat II ;



Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mengadakan perjanjian sewa rumah dengan Penggugat, sehingga dengan demikian posita tentang hubungan sewa yang didalilkan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya ;

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dasar gugatan yang didalilkan Penggugat, karena tidak adanya kejelasan terhadap adanya hubungan perjanjian sewa yang dikemukakan Penggugat ;

Bahwa ketentuan Pasal 1575, 1576, 1579 dan pasal 1865 KUHPerdata, tidak berlaku lagi, khusus yang menyangkut obyek berupa tanah karena yang berlaku adalah Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mulai berlaku pada tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya ;

Bahwa Penggugat tidak pernah membuat perjanjian sewa menyewa rumah dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dalil Penggugat ;

5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil dalil Gugatan angka 1, angka 2 dan angka 3, karena hal-hal yang diuraikan oleh Penggugat adalah urusan pribadi yang tidak ada kaitan apapun dengan sewa menyewa rumah, mohon dikesampingkan ;
6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Gugatan angka 4, karena dalil tersebut harus ditujukan kepada Fadjar Faris dan Haji Galib, tetapi

dalam perkara ini kedua orang itu yaitu Fadjar Faris dan Haji Galib, tidak ikut digugat oleh Penggugat ;

Demikian pula Penggugat tidak menggugat Notaris Lien Toeng Kie yang telah membuat Akta No. 10 tanggal 4 Agustus 1959 (bukti P-5) sehingga dengan demikian gugatan ini kurang pihak ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka gugatan ini kurang pihak dan sangat tidak jelas ;

7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Gugatan angka 3 karena dalil tersebut tidak benar ;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil yang menyatakan seolah-olah ada perjanjian sewa dengan cara lisan, karena semua perjanjian haruslah dibuat secara tertulis yang menyangkut obyek tanah seluas $\pm 240 M^2$ seperti dalil Penggugat ;

8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Gugatan angka 4, angka 5, angka 6, angka 7, angka 8, angka 9, angka 10, angka 11, angka 12, angka 13, angka 14, angka 15, angka 16, angka 17, angka 18, angka 19, angka 20, angka 21, angka 22, angka 23, dan angka 24 karena tidak benar Bahwa dalil tersebut tidak dapat ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II, karena Penggugat tidak pernah memberitahu kepada Tergugat I dan Tergugat II baik lisan maupun tertulis ;

9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Gugatan angka 25, angka 26 dan angka 27 karena dalil tersebut tidak benar ;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemilik rumah / bangunan dan tanah hak milik No. 67 / Kebon Jeruk, mempunyai hak untuk mengajukan permohonan pengosongan tanah dan bangunan miliknya yang dikuasai secara tidak sah oleh Penggugat ;

10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Gugatan angka 28, angka 29, angka 30 dan angka 31 karena tidak benar ;

6

Bahwa benar tanah dan bangunan di atas adalah milik Tergugat I dan Tergugat II sendiri, hal mana sesuai dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 67 / Kebon Jeruk dan Akta Jual Beli No. 307 / 6 / 1982 / Tamansari tanggal 13 Agustus 1982 ;

11. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Gugatan angka 32 karena tidak benar ;

Bahwa Pendaftaran Tanah sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang memperbaiki Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tersebut, sehingga dengan demikian Surat Depatemen Pertanahan dan Agraria No. UNDA 9 / I / 14 tanggal 8 Pebruari 1964 tidak berlaku lagi, karena bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ;

12. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Gugatan angka 33, angka 34, angka 35, angka 36 dan angka 37 karena tidak benar ;

Bahwa Penggugat tidak berhak untuk menentang Peraturan Perundang-Undangan Negara Republik Indonesia yang berlaku antara lain Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 ;

13. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Gugatan angka 38 dan angka 39, karena dalil Penggugat tersebut tidak benar ;

Bahwa Akta Jual Beli No. 307 / 6 / 1982 / Tamansari tanggal 13 Agustus 1982 yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah Indonesia berdasarkan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku, tidak dapat dilecehkan dengan semauanya oleh Penggugat apabila yang bersangkutan adalah warga negara yang baik dan taat hukum ;

ly

Apabila disimak dari kalimat kata dalam posita gugatan, menurut pendapat Kami yang bersangkutan adalah orang yang kurang baik atau seorang warga negara yang tidak baik ;

Berhubung dengan hal tersebut mohon perhatian Majelis hakim yang mengadili perkara ini untuk hati-hati dalam menanggapi Gugatan Penggugat ;

Bahwa Akta No. 307 / 6 / 1982 / Tamansari tanggal 13 Agustus 1982 merupakan akta otentik, yang dibuat oleh Para Pihak yang berhak dan obyeknya jelas batas-batas dan letaknya, sehingga memenuhi syarat yang berlaku umum, vide pasal 1320 KUHP ;



14. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan angka 40 dan angka 41, karena dalil Penggugat tersebut tidak benar;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah membuat perjanjian yang menyangkut tanah dan bangunan di atas tanah hak milik No. 67 / Kebon jeruk yang tertulis atas nama Tergugat II tersebut, sehingga Penggugat menempati tanah dan bangunan tersebut tanpa hak, yang merupakan wewenang Dinas Perumahan DKI Jakarta untuk mengadilinya;

15. Bahwa Penggugat mengakui dengan tegas bahwa tanah hak milik Sertipikat No. 67 / Kebon Jeruk yang diuraikan pada Gambar Situasi nomor 47 / 1983 tanggal 10 Oktober 1983 luas 3.640 m² (tiga ribu enam ratus empat puluh meter persegi), awalnya tertulis atas nama LIE KIAN HONG kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1982 nomor 307 / 6 / 1982 / Tamansari dijual kepada Tergugat II melalui Turut Tergugat I sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Berdasarkan pengakuan tersebut, maka Gugatan Penggugat sangat kontras, karena di satu sisi mengakui hak Tergugat I dan Tergugat II atas tanah dan rumah yang terletak Jl. Mangga Besar I No. 62 Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, tetapi di sisi lain ingin memilikinya dengan alasan / argumen yang dicari-cari;

ly

Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 67 / Kebon Jeruk yang diuraikan pada Gambar Situasi nomor 47 / 1983 tanggal 10 Oktober 1983 merupakan bukti kepemilikan atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 UU No. 5 tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

16. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan angka 28, angka 29, angka 30, angka 31, angka 32, angka 33, angka 34, angka 35, angka 36, angka 37, angka 38, angka 39, angka 40 dan angka 41, karena dalil tersebut tidak benar dan juga tidak ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II;



Bahwa dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena mana Gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;

17. Bahwa dalam Petitum pada angka 2 dan angka 3, Penggugat telah mohon amar putusan sebagai berikut :

- “2. Menyatakan Akta Jual Beli rumah dan pengoperan hak sewaan No. 86 dan Akta Perjanjian No. 87 tanggal 28 November 1959 yang masing-masing dibuat oleh Liem Toeng Kie, Notaris Jakarta atas bangunan sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas tanah sewaan setempat dikenal Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat, sah menurut hukum”;
- “3. Menyatakan pengoperan hak sewaan tanah, tanah eigendom kepunyaan Lie Kian Hong yang telah disepakati oleh Penggugat dan Lie Kian Hong sah menurut hukum dan tidak hapus karena pewarisan, jual beli dari ahli waris Lie Kian Hong kepada Tergugat I dan Tergugat II atau kepada siapapun yang memperoleh hak atas hak sewaan tanah tersebut.”;

Bahwa amar tersebut harus ditolak, karena dalam perkara ini harus digugat pula pihak-pihak yaitu :

- Liem Toeng Kie, Notaris
- Fadjar Faris (Penjual)
- Haji Galib (Penjual)

Namun karena dalam perkara ini, pihak-pihak tersebut yaitu :

- Liem Toeng Kie, Notaris
- Fadjar Faris (Penjual)
- Haji Galib (Penjual)

tidak turut sebagai pihak berperkara, maka masalahnya tidak jelas atau kabur, mohon amar angka 2 dan angka 3 ditolak seluruhnya;

Bahwa menurut teori hukum, suatu perjanjian hanya mengikat pihak-pihak tersebut saja, namun tidak mengikat pihak ketiga (3);

18. Bahwa dalam amar pada angka 4 yang berbunyi sebagai berikut :

"4. Menyatakan Akta Jual Beli nomor 307 / 6 / 1982 / Tamansari tanggal 13 Agustus 1982 yang dibuat oleh MILLY KARMILA SAREAL, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, cacat hukum, batal dan tidak sah";

Haruslah ditolak karena Akta Jual Beli nomor 307 / 6 / 1982 / Tamansari ditanda tangani dengan sah oleh pemilik tanah tersebut dan pembeli yang beritikad baik, sedangkan kedudukan Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak berhak atas tanah dan bangunan di atasnya;

19. Bahwa dalam amar pada angka 5 dan angka 6 yang berbunyi sebagai berikut :

"5. Menyatakan Pencatatan Peralihan Hak, Hak lain-lain dan Penghapusannya (perubahan) dalam Sertipikat Buku Tanah Desa Kebon Jeruk Hak Milik No. 67 tanggal 6 Februari 1961 Surat Ukur No. 624 tahun 1931 atau Sertipikat baru yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat lama sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V kepada Tergugat II cacat hukum, batal dan tidak sah";

"6. Menghukum memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk melakukan Pencatatan Peralihan Hak, Hak lain-lain dan Penghapusannya (perubahan) dalam Sertipikat Buku Tanah Desa Kebon Jeruk Hak Milik No. 67 tanggal 6 Februari 1961 Surat Ukur No. 624 tahun 1931 atau Sertipikat baru yang diterbitkan sebagai

pengganti sertipikat lama sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap”.

Bahwa amar pada angka 5 dan angka 6 tersebut diatas, harus ditolak karena Penggugat tidak berhak untuk melarang Kantor Pertanahan / Badan Pertanahan Nasional untuk mencatat suatu hak atas tanah, sedangkan Badan Pertanahan Nasional adalah Instansi resmi yang berwenang untuk pekerjaan tersebut;

20. Bahwa dalam amar pada angka 7 dan angka 8 yang berbunyi sebagai berikut :



Menyatakan Penggugat memperoleh prioritas mengajukan permohonan hak atas tanah setempat dikenal Jl. Mangga Besar I / 62, Jakarta Barat, kepada Turut Tergugat II”;

Menghukum memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk menghentikan proses permohonan pengosongan bangunan sebuah rumah tinggal setempat dikenal Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat yang diajukan oleh Tergugat II atau kuasa hukumnya, sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap”;

Bahwa amar pada angka 7 dan angka 8 tersebut diatas, harus ditolak karena tidak ada dasar hukumnya;

Bahwa adalah suatu hal yang tidak mungkin suatu Instansi Pemerintah diharuskan untuk melakukan pekerjaan yang tidak ada dasar hukum yang jelas, karena Penggugat tidak menjelaskan peraturan mana yang dilanggar oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, memutuskan sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSI

- Menolak Gugatan seluruhnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

ly

B. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam bagian Konpensi, mohon dianggap sebagai juga dimaksudkan dalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sebidang tanah sertipikat hak milik No. 67 / Kebon Jeruk yang diuraikan pada Gambar Situasi nomor 47 / 1983 tanggal 10 Oktober 1983 seluas 3.640 m² (tiga ribu enam ratus empat puluh meter persegi) dan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi mengakuinya dengan tegas dan terurai dengan jelas pada Gugatan Konpensi dari Penggugat;

Sehubungan dengan pengakuan tersebut, maka sudah terbukti dengan sempurna, bahwa Gugatan Konpensi dari Tergugat Rekonpensi hanya akal-akalan / rekayasa yang tidak didukung bukti yang sah;

3. Bahwa selain pengakuan Tergugat Rekonpensi atas hak milik No. 67 / Kebon Jeruk atas nama Penggugat Rekonpensi / Tergugat I dan Tergugat II Konpensi, juga didukung dengan bukti-bukti surat sebagai berikut :

- 3.1. Sertifikat Hak Milik No. 67 tanggal 6 Februari 1961 yang diuraikan pada Gambar Situasi nomor 47 / 1983 tanggal 10 Oktober 1983 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional / Kepala Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat;
- 3.2. Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1982 nomor 307 / 6 / 1982 / Tamansari yang ditanda tangani dihadapan Turut Tergugat I;
4. Bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi tersebut telah ditempati Tergugat Rekonpensi sejak tahun 1983 sampai diajukan gugatan Rekonpensi ini tahun 2005 atau sudah berlangsung selama 263 bulan sebagai penghuni tanpa hak dan tanpa membayar uang sewa kepada Penggugat;
5. Bahwa harga sewa tanah / rumah tersebut sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perbulan, sehingga jumlah kerugian apabila tanah/bangunan disewakan yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi adalah sebagai berikut :
263 x Rp. 1.000.000,- = Rp. 263.000.000,- (dua ratus enam puluh tiga juta rupiah)

Bahwa Gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti otentik, oleh karenanya Penggugat Rekonpensi dapat mengajukan permohonan agar Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun Tergugat Rekonpensi mengajukan Banding, Kasasi dan perlawanan hukum lainnya;

Berdasarkan alasan-alasan seperti tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat Rekonpensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas tanah hak milik No. 67 / Kebonjeruk yang diuraikan pada Gambar Situasi nomor 47 / 1983 tanggal 10 Oktober 1983 tertulis atas nama Penggugat Rekonpensi / Tergugat I dan Tergugat II Konpensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah beritikad buruk karena menempati rumah di atas tanah hak milik No. 67 / Kebonjeruk yang diuraikan pada Gambar Situasi nomor 47 / 1983 tanggal 10 Oktober 1983 secara tidak sah dan tanpa hak;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum, karena menempati tanah/bangunan milik Penggugat Rekonpensi tanpa izin pemiliknya / Penggugat Rekonpensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 263.000.000,- (dua ratus enam puluh tiga ribu juta rupiah), seketika dan sekaligus dengan lunas kepada Penggugat, segera / seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan pasti;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi dan siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan rumah di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat, seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan pasti;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu atau serta merta meskipun Tergugat Rekonpensi menyatakan Banding, Kasasi dan perlawanan hukum lainnya;



8. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Apabila Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan Jawabannya tertanggal 12 Desember 2005, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali yang tegas diakui dan dibenarkan oleh Turut Tergugat II ;

2. Bahwa pada hakekatnya Penggugat mempermasalahkan keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 67 / Kebon Jeruk atas nama Zubaidah Pudjiati ;

3. Bahwa berkenaan Kami menginformasikan kepada Majelis Hakim mengenai riwayat penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 67 / Kebon Jeruk atas nama Zubaidah Pudjiati, sebagai berikut :

a. Bahwa Hak Milik No. 67 / Kebon Jeruk, luas 3.710 M², atas nama Lie Kim Hong, diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Djakarta tanggal 6 Pebruari 1961 ;

b. Bahwa Hak Milik No. 67 / Kebon Jeruk kemudian beralih Olga Tambali, Bernard Darmali, Lie Loan dan Lie Eng Hoey, Jenny Regina Iman, berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 15 Juli 1970 No.- dibuat oleh Notaris Tjahjadi Hartanto Jo. Surat Penolakan Hak Waris tanggal 9 Juli 1970 No. 18 dan 19 Pengadilan Negeri Istimewa di Djakarta, tercatat pada tanggal 14 April 1982 ;

c. Bahwa Hak Milik No. 67 / Kebon Jeruk kemudian beralih lagi kepada Zubaidah Pudjiati berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Milly Karmila Sareal, SH tanggal 13 Agustus 1982, No. 307 / 6 / 1982 / Taman Sari, tercatat pada tanggal 8 Pebruari 1984 ;

- ✓ d. Bahwa atas bidang tanah Hak Milik No. 67 / Kebon Jeruk sebahagian seluas 208 M² telah dipisahkan menjadi Hak Milik No. 654 / Mangga Besar ;
4. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 67 / Kebon Jeruk dan peralihan haknya dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dengan kata lain tidak ada unsur perbuatan melawan hukum ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :



DALAM ROKOK PERKARA

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 27 Desember 2005 dan Kuasa Tergugat I & II telah mengajukan Duplik tanggal 2 Januari 2006 yang pada pokoknya masing-masing tetap pada pendiriannya dan untuk menyingkat Putusan ini dianggap termasuk dalam Putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Surat-Surat bukti yang bermaterai cukup berupa foto copy yaitu :

1. Foto Copy Burgerlijke Stand Buitenzorg, diberi tanda P-1 ;
Foto Copy Terjemahan tersumpah Burgerlijke Stand Buitenzorg, diberi tanda P-1A ;
2. Foto Copy Surat Pernyataan Ganti Nama berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. 127 / U / Kep / 12 / 1966, diberi tanda P-2 ;
3. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia NIK : 095203610138.0005, diberi tanda P-3 ;
4. Foto Copy Tanda Izin Mendirikan bangunan No. 2662 / I.B tanggal 11 Agustus 1960 atas nama Faradj Fariz, diberi tanda P-4 ;

Foto Copy P-4 yang lebih jelas Tanda Izin Mendirikan bangunan No. 2662 / 1.B tanggal 11 Agustus 1960 atas nama Faradj Fariz, diberi tanda P-4A ;

5. Foto Copy Salinan Resmi Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan hak Sewaan atas tanah tempat rumah itu No. 10 tanggal 4 Agustus 1959 yang dibuat oleh Liem Toeng Kie Notaris di Jakarta yang diterbitkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 23 Desember 2003, diberi tanda P-5
6. Foto Copy Salinan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Sewaan No. 86 tanggal 28 Nopember 1959 yang dibuat oleh Liem Toeng Kie, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-6 ;

Foto Copy P-6 yang lebih jelas Salinan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Sewaan No. 86 tanggal 28 Nopember 1959 yang dibuat oleh Liem Toeng Kie, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-6 A;



Foto Copy Salinan Akta Perjanjian No. 87 tanggal 28 Nopember 1959 yang dibuat oleh Liem Toeng Kie, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-7 ;

Foto Copy P-7 yang lebih jelas Salinan Akta Perjanjian No. 87 tanggal 28 Nopember 1959 yang dibuat oleh Liem Toeng Kie, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-7A ;

8. Foto Copy kwitansi-kwitansi pembayaran uang sewa tanah dari Oen Kian Nio kepada Lie Kian Hong dan atau ahli warisnya dari bulan September 1959 s / d bulan Desember 1971, diberi tanda P-8 ;
9. Foto Copy kwitansi-kwitansi pembayaran uang sewa tanah dari Oen Kian Nio atau Herlina Raditya kepada ahli waris Lie Kian Hong dari bulan Januari 1972 s / d desember 1981, diberi tanda P-9 ;

10. Foto Copy Bukti pembayaran uang sewa tanah dari Oen Kian Nio atau Herlina Raditya yang dikirim melalui wesel pos kepada ahli waris Lie Kian Hong akan tetapi tidak diterima dan ditolak, diberi tanda P-10 ;
11. Foto Copy Surat Kuasa Oen Kian Nio atau Herlina Raditya, Pengacara Sidharta, SH tanggal 20 Nopember 1986 perihal Permohonan rencara penyampaian dan penyerahan uang sewa tanah yang terletak di Jl. Mangga

- Besar I / 62 Jakarta Barat kepada ahli waris almarhum Tuan Lie Kian Hong untuk bulan Januari 1982 s / d bulan Desember 1987 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, diberi tanda P-11 ;
12. Foto Copy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 09 / C / 1986 / PN. JAK. TIM tanggal 12 Januari 1987, diberi tanda P-12 ;
 13. Foto Copy Berita Acara Penawaran / Penyerahan dan Penyampaian uang sewa tanah No. 09 / C / 86 / PN. JAK. TIM tanggal 23 Januari 1987, diberi tanda P-13 ;
 14. Foto Copy Kwitansi tanda terima uang sewa tanah yang terletak di Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat untuk bulan Januari 1982 s / d Desember 1987 yang diserahkan Kuasa Hukum Oen Kian Nio atau Herlina Raditya Pengacara Sidharta, SH kepada Bendaharawan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, diberi tanda P-14 ;
 15. Foto Copy Surat Kuasa Oen Kian Nio atau Herlina Raditya, Pengacara Sidharta, SH tanggal 24 Januari 1989 perihal Permohonan penyampaian dan penyerahan uang sewa tanah yang terletak di Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat kepada ahli waris almarhum Tuan Lie Kian Hong selaku pemiliknya untuk bulan Januari 1988 s / d bulan Desember 1989 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, diberi tanda P-15
 16. Foto Copy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 01 / C / 1989 / PN. JAK. TIM tanggal 7 Pebruari 1989, diberi tanda P-16 ;
 17. Foto Copy Berita Acara Penyerahan dan Penyampaian uang sewa tanah No. 01 / C / 1989 / PN. JAK. TIM tanggal 15 Pebruari 1989, diberi tanda P-17 ;
 18. Foto Copy Tanda Terima Bendaharawan Penerima Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 28 Januari 1989 yang menyatakan sudah terima dari Robby Widjaja, SH, sewa tanah Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat kepada ahli waris alm. Lie Kian Hong selaku pemilik untuk tahun 1988- bulan Januari s / d Desember 1989, diberi tanda P-18 ;
 19. Foto Copy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 04 / C / 1990 / PN. JAK. TIM tanggal 14 April 1990, diberi tanda P-19 ;



20. Foto Copy Berita Acara Penawaran Pembayaran uang sewa tanah No. 04 / C / 1990 / PN. JAK. TIM tanggal 24 April 1990, diberi tanda P-20 ;
21. Foto Copy Tanda Terima Bendaharawan Penerima Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai titipan / konsinyasi tertanggal 29 Maret 1990 yang menyatakan sudah terima dari Robby Widjaja, SH, Kuasa Hukum Ny. Herlina Raditya, sewa tanah Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat kepada ahli waris alm. Lie Kian Hong selaku pemilik untuk tahun 1990- bulan Januari s / d Desember 1991 No. 04 / C / 1990 / PN. JKT TIM, diberi tanda P-21;
22. Foto Copy Surat Kuasa Hukum Oen Kian Nio atau Herlina Raditya, Pengacara Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama tanggal 6 Desember 1991 perihal Permohonan penyampaian dan penyerahan uang sewa tanah yang terletak di Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat kepada ahli waris Pemohon Tuan Lie Kian Hong selaku pemiliknya untuk bulan Januari 1992 s / d bulan Desember 1993 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, diberi tanda P-22 ;
23. Foto Copy Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 14 / C / 1991 / PN. JAK. TIM tanggal 2 Januari 1992, diberi tanda P-23 ;
24. Foto Copy Berita Acara Penawaran Pembayaran uang sewa tanah No. 14 / C / 1991 / PN. JAK. TIM tanggal 6 Pebruari 1992, diberi tanda P-24 ;
25. Foto Copy Tanda Terima Bendaharawan Penerima Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai titipan / konsinyasi tertanggal 11. Desember 1991 yang menyatakan sudah terima dari Robby Widjaja, SH, Kuasa Hukum Ny. Herlina Raditya, sewa tanah Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat kepada ahli waris alm. Lie Kian Hong selaku pemilik untuk bulan Januari 1992 s / d Desember 1993 (2 tahun) No. 14 / C / 1991 / PN. JKT TIM, diberi tanda P-25;
26. Foto Copy Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 24 / C / 1993 / PN. JAK. TIM tanggal 23 Desember 1994, diberi tanda P-26 ;
27. Foto Copy Berita Acara Penawaran Pembayaran uang sewa tanah No. 24 / C / 1993 / PN. JAK. TIM tanggal 7 April 1994, diberi tanda P-27 ;



28. Foto Copy Tanda Terima Bendaharawan Penerima Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai titipan / konsinyasi tertanggal 16 Desember 1993 yang menyatakan sudah terima dari Robby Widjaja, SH, Kuasa Hukum Ny. Herlina Raditya, sewa tanah Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat kepada ahli waris alm. Lie Kian Hong selaku pemilik untuk bulan Januari 1994 s / d Desember 1995 No. 24 / C / 1993 / PN. JKT TIM, diberi tanda P-28 ;
29. Foto Copy Tanda Terima Bendaharawan Penerima Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai titipan / konsinyasi tertanggal 2 Nopember 1995 yang menyatakan sudah terima dari Prof. Mr. Dr. S. Gautama & Associates, Kuasa Hukum Ny. Herlina Raditya, uang yang dikonsinyasikan untuk diserahkan kepada ahli waris alm. Tn. Lie Kian Hong, sewa tanah terletak di Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat untuk bulan Januari 1996 s / d Desember 1997 dan Bulan Januari 1998 s / d Desember 2005 lewat Kantor Pos dan Giro di Jakarta, diberi tanda P-29 ;
30. Foto Copy Surat Kasubdis Penyelesaian Sengketa Penghunian Kantor Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta No. 244 / 079.51 tanggal 18 Juli 2005 Perihal Surat Panggilan III, diberi tanda P-30 ;
31. Foto Copy Permohonan Pengosongan menurut pasal 14 PP No. 55 / 81 Jo. PP No. 44 / 94 Jo. UJ No. 4 / 92 tanggal 27 Juni 2005, diberi tanda P-31 ;
32. Foto Copy Akta Jual Beli No. 307 / 6 / 1982 / Tamansari tanggal 13 Agustus 1982 yang dibuat oleh Notaris di Jakarta, Milly Karmila Sareal, SH, diberi tanda P-32 ;
33. Foto Copy Surat Depatemen Pertanian dan Agraria Direktorat Hukum No. Unda 9 / I / 14 tanggal 8 Pebruari 1964 perihal Instruksi Larangan untuk memindahkan hak atas tanah tanpa sekaligus memindahkan hak atas bangunan-bangunan di atasnya, diberi tanda P-33 ;
34. Foto Copy Surat Kuasa Hukum Ny. Herlina Raditya, Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama dari Kantor Pengacara Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama cs tertanggal 27 Oktober 1982 perihal Permohonan untuk tidak melaksanakan balik nama Sertifikat atas tanah terletak di Jl. Mangga Besar I No. 62



Jakarta Barat kepada Kepala Kantor Agraria, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah, Walikota Jakarta Barat, Jl. Letjen S. Parman No. 2, Jakarta, diberi tanda P-34 ;

35. Foto Copy Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 32 Tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat, diberi tanda P-35 ;
36. Foto Copy Surat Kepala Kelurahan Mangga Besar No. 11 / 1.711.1 tanggal 14 Agustus 1998 perihal Permohonan Rekomendasi hak atas tanah negara yang dikirim kepada Walikotamadya Jakarta Barat ub. Kepala Kantor Dinas Pertanahan Jakarta Barat, diberi tanda P-36 ;
37. Foto Copy Surat Sekretariat Negara RI Deputi Sekretaris Negara Bidang dukungan Kebijakan Sumarwoto No. B.2020 / Setneg / 10 / 2005 tanggal 20 Oktober 2005 perihal permohonan perlindungan hukum Sdr. Herlina Raditya atas tanah yang terletak di Jl. Mangga Besar I / 62, Jakarta Barat, diberi tanda P-37 ;
38. Foto Copy Surat Pembentukan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2005 Perkotaan No. SPPT (NOP) : 31.74.050.006.010-0011.0 atas nama dan alamat wajib pajak Herlina Raditya, Jl. Mangga Besar I / 62 Rt. 015, Rw. 04 Mangga Besar, Jakarta Barat tertanggal 03 Januari 2005, diberi tanda P-38 ;

Menimbang, Bahwa surat-surat bukti tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya kecuali P-9, P-10, P-11, P-14, P-17, P-18, P-20, P-21, P-22, P-23 P-24, P-27, P-28, P-32, P-33, P-35 ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Penggugat juga mengajukan bukti-bukti berupa bukti saksi yaitu :

1. Saksi **DEDY SURYADI WIJAYA**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :
 - Bahwa benar Saksi kenal dengan Penggugat ;
 - Bahwa benar Saksi dan Penggugat bertetangga samping rumah ;
 - Bahwa benar setahu Saksi Penggugat mempunyai 5 (lima) orang anak ;

4

- Bahwa benar Saksi tidak mengetahui Suami Penggugat ;
- Bahwa benar keluarga Saksi terlebih dahulu tinggal di alamat tersebut baru kemudian Penggugat ;
- Bahwa benar Saksi mengetahui perkara ini mengenai masalah rumah yang beralamat di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat ;
- Bahwa benar setahu Saksi rumah dengan alamat tersebut adalah milik Penggugat ;
- Bahwa benar setahu Saksi Penggugat tinggal di rumah dengan alamat di Jl. Mangga Besar I No. 62 dan rumah tersebut milik orang tua Penggugat ;
- Bahwa benar setahu Saksi daerah tersebut sebelumnya merupakan sebuah perkampungan ;



Bahwa benar setahu Saksi sekitar tahun 1982-1984 tidak pernah ada orang datang ke rumah Saksi untuk memberitahukan bahwa rumah dan tanah tersebut mau dijual ;

Bahwa benar sekitar bulan September 2005, ada pertemuan warga dan Dinak Kelurahan untuk membahas masalah tanah yang ditempati oleh warga ;

- Bahwa benar yang dibicarakan dalam pertemuan tersebut adalah adanya Surat tanah atas nama Djubaidah Pudjiati ;
- Bahwa benar yang menempati tanah sengketa selama ini adalah Penggugat

2. Saksi **TJOA IE FOENG**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa benar Saksi kenal dengan Penggugat ;
- Bahwa benar Saksi dan Penggugat bertetangga, dimana rumah Saksi berada di belakang rumah Penggugat ;
- Bahwa benar Saksi dan Penggugat tinggal di Rt dan Rw. yang sama ;
- Bahwa benar setahu Saksi Penggugat mempunyai 5 (lima) orang anak ;
- Bahwa benar setahu Saksi Suami Penggugat masih hidup ;
- Bahwa benar Saksi mengetahui perkara ini mengenai masalah rumah yang beralamat di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat ;

- Bahwa benar Saksi pernah diundang rapat oleh Pihak ~~Keluarga~~ pada tanggal 21 September 2005 ;
- Bahwa benar dalam rapat tersebut Tergugat I hadir ~~sedangkan~~ ~~Keluarga~~ Tergugat tidak hadir ;
- Bahwa benar yang dibahas dalam rapat tersebut adalah masalah ~~sengketa~~ rumah dan tanah ;
- Bahwa benar lokasi rumah dan tanah yang menjadi sengketa adalah beralamat di Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat ;
- Bahwa benar tanah yang dilaporkan adalah tanah milik Djubaidah Pudjiati yang ada di Rt. 004 / Rw. 08 ;
- Bahwa benar yang menempati rumah dan tanah sengketa selama ini adalah Penggugat ;
- Bahwa benar sekitar tahun 1982-1984 tidak pernah ada orang datang untuk memberitahukan bahwa rumah dan tanah tersebut akan dijual ;
- Bahwa benar tidak pernah ada Pihak BPN yang memberitahukan bahwa tanah pada Rt. 004 / Rw. 08 akan dijual dan dibuat sertifikat ;
- Bahwa benar Saksi tidak mengetahui bahwa sekitar tahun 1982-1984, tanah yang ditempati Saksi dan warga lainnya telah dibeli oleh Tergugat Djubaidah Pudjiati ;
- Bahwa benar surat tanah yang dimiliki Saksi hanya berupa PBB ;
- Bahwa benar Saksi selalu membayar PBB sejak orang tua Saksi menempati tanah dan bangunan ;



Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yaitu :

1. Foto Copy Sertipikat Hak Milik No.67 / Kebon Jeruk diuraikan Gambar Situasi No. 47 / 1983 tanggal 10 Oktober 1983 diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawasan Pendaftaran tanah Jakarta, diberi tanda T.I&II - 1 ;
2. Foto Copy Salinan Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1982 No. 307 / 6 / 1983 / Tamansari di buat oleh PPAT MILLY KARMILA SAREAL, S.H., di Jakarta Barat, diberi tanda T.I&II - 2 ;

4

3. Foto Copy Surat tanda setor PBB 2005 tanggal 31 Mei 2005 sebesar Rp.27.631.400,- atas nama ZUBAIDAH PUDJIATI, diberi tanda T.I&II - 3
4. Foto Copy Surat tanda setor PBB 2004 sebesar Rp.27.711.800,- (duapuluh tujuh juta tujuh ratus sebelas ribu delapan ratus rupiah), diberi tanda T.I&II-4 ;
5. Foto Copy Surat tanda setor PBB 2003 sebesar Rp.27.533,400,- (duapuluh tujuh juta lima ratus tigapuluh tiga ribu empat ratus rupiah), diberi tanda T.I&II - 5 ;
6. Foto Copy Surat tanda setor PBB 2002 sebesar Rp.16,724,520,- (enam belas juta tujuh ratus duapuluh empat ribu lima ratus duapuluh rupiah), diberi tanda T.I&II-6 ;
7. Foto Copy Surat dari kantor Pengacara Prof. Mr. Dr. SUDARGO GAUTAMA tanggal 13 Oktober 1982 tentang tanah Jl. Mangga Besar I / 62 Jakarta Barat, diberi tanda T.I&II-7 ;
8. Foto Copy Surat dari Kepala Kantor Agraria atas nama Walikota Jakarta Barat dan ditanda tangani Drs. MUSA ABDULLAH tertanggal 1 Januari 1984 yang ditujukan kepada Prof. Mr. Dr. SUDARGO GAUTAMA, tentang permohonan untuk tidak melaksanakan balik nama sertipikat-sertipikat atas tanah yang terletak Jl. Mangga Besar I no. 62 Jakarta Barat, yang menerangkan bahwa semua persyaratan balik nama dengan obyek Hak Milik No. 67 / Kebon Jeruk (kini Mangga Besar) atas nama ZUBAIDAH PUDJIATI telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku, diberi tanda T.I&II-8 ;
9. Foto Copy Surat Kantor Pengacara Prof. Mr. Dr. SUDARGO GAUTAMA tanggal 27 Oktober 1982 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Agraria Wilayah Jakarta Barat, tentang permohonan untuk tidak melaksanakan balik nama sertipikat atas tanah yang terletak Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat, diberi tanda T.I&II-9 ;



10. Foto Copy Surat dari SOEGITO LAYS tertanggal 10 April 1974 yang ditujukan kepada Panglaksusda Jaya tentang ancaman yang dilakukan warga terhadap diri pribadi SOEGITO LAYS sekeluarga, diberi tanda T.I&II-10 ;
11. Foto Copy Surat Permohonan Pengosongan Rumah No. 008 / PTH / II / 2005 tertanggal 27 Juni 2005 di Jl. Mangga Besar I no. 62 Jakarta Barat atas nama HERLINA yang diajukan oleh ZUBAIDAH PUDJIATI melalui Kuasa Hukum H. MANSYUR DAHLAN, S.H., M.H. pada Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta, diberi tanda T.I&II-11 ;
12. Foto Copy Surat Panggilan I terhadap HERLINA dari Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta tertanggal 5 Juli 2005, diberi tanda T.I&II-12 ;
13. Foto Copy Surat Panggilan II terhadap HERLINA dari Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta tertanggal 12 Juli 2005, diberi tanda T.I&II-13 ;
14. Foto Copy Gambar Situasi No. 44 / 1983 tanggal 10 Oktober 1983, diterbitkan Kepala Kantor Agraria atas nama Walikota Jakarta Barat, diberi tanda T.I&II-14 ;

Bahwa surat-surat bukti tersebut diatas berupa foto copy yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali T.I&II-8, T.I&II-9, T.I&II-10, T.I&II-11, T.I&II-12, T.I&II-13 tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak mengajukan Kesimpulan masing-masing tertangga 8 Pebruari 2006 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon Putusan ;

4

TENTANG HUKUM

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

I. Penggugat tidak berkualitas untuk menggugat Tergugat I dan Tergugat II

Bahwa pada Surat Gugatan Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa adalah " kepemilikan bangunan sebuah rumah tinggal yang berada di atas tanah sewaan, tanah eigendom kepunyaan Lie Kian Hong yang diwariskan atau siapapun yang memperoleh hak dari ahli waris yang bertempat di kenal Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat



Bahwa dari rangkaian kalimat diatas, tidak ditemukan hubungan hukum antara perjanjian sewa yang dilakukan Penggugat dengan Lie Kian Hong atau ahli warisnya dengan Tergugat I dan Tergugat II seperti dalam Penggugat tersebut, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah diberitahukan oleh Penggugat maupun Lie Kian Hong atau ahli warisnya bahwa rumah yang ditempati oleh Penggugat di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat, terkait hubungan sewa menyewa antara pihak-pihak tersebut. Bahwa dengan demikian maka Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II harus ditolak atau setidaknya tidak harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

II. Surat Gugatan tidak jelas atau kabur

- Bahwa tanah Hak Milik No. 67 tanggal 6 Pebruari 1961 yang diuraikan pada Gambar Situasi No. 47 / 1983 tanggal 10 Oktober 1983 tercatat atas nama Tergugat II sebagai istri dari Tergugat I ;
- Bahwa Penggugat tidak menjelaskan perbuatan hukum mana yang

4

dilanggar oleh

permohonan

Jakarta Barat

rumah /

pengosok

- Dengan

ditolak

II. Gugatan Pengawasan

- Bahwa Gugatan dengan Gugatan II tidak pernah mendapatkan putusan pengadilan / atau sewa menyewa rumah / atau sewa menyewa rumah di Jakarta Barat dan hal tersebut dapat



Hal tersebut dapat gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II salah alamat, dan karenanya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

III. Gugatan Kurang pihak

Bahwa dalam persidangan tanggal 28 Nopember 2005, Penggugat telah merubah Gugatan dengan mengeluarkan Tergugat V yang bernama Janda Aurelia Trisnawati Darmali karena yang bersangkutan telah meninggal dunia, tanpa menggugat ahli waris dari almarhum Janda Aurelia Trisnawati Darmali tersebut, dengan demikian perkara ini menjadi kurang pihak atau pihaknya tidak lengkap ;

Bahwa dengan tidak di ikut sertakan Fadjar Faris dan Haji Galib, serta ahli waris dari almarhum Janda Aurelia Trisnawati Darmali, menjadikan perkara ini kurang pihak, oleh karenanya mohon ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

IV. Posita Gugatan bertentangan dengan Petitum

Bahwa Posita Gugatan mengenai hubungan sewa tanah, tetapi dalam petitum meminta pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 67 / Kebon Jeruk,

4

dengan... menolak atau
setidak...

Menimbang bahwa... Penggugat dan Duplik
Tergugat... Para Pihak, Maka Majelis
akan memper... Tergugat I dan II bisa dikabulkan
dengan per...

- Bahwa... kepada orang yang membuat persetujuan,
yang dalam... penggugat hanya menggugat tentang topik pemilikan
bangunan sebuah tanah tinggal yang berdiri diatas tanah sewaan / tanah
eigendom... Lie Kian Hong (ahli warisnya / siapapun yang
memperoleh hak dari ahli waris tanah sewaan) setempat dikenal Jalan
Yangga Besar I No. 62, Jakarta Barat ;



Bahwa... semestinya harus diikutsertakan dalam perkara ini yaitu Saudara
Faradj Faris dan Haji Galib, karena membelinya Penggugat dari Faradj Faris
dan Haji Galib ;

- Bahwa dalam hal sebelum perkara diputus, Tergugat ada yang meninggal,
maka haruslah ditentukan terlebih dahulu siapa-siapa yang menjadi ahli
warisnya dan tentang siapa selanjutnya gugatan diteruskan, karena jika tidak
putusannya tidak dapat dilaksanakan ;
- Bahwa dalam perkara ini melihat gugatan yang sudah diperbaiki oleh
Penggugat, terlihat Tergugat V Janda Aurelia Trisnawati Darmali (dahulu
bernama Lie Loan Eng) telah meninggal dunia dan dikeluarkan dari subyek
gugatan ;
- Bahwa melihat posita Penggugat dalam Gugatannya, peranan Janda Aurelia
Trisnawati Darmali, penting karena sampai tiga kali menolak menerima
pembayaran sewa dari Penggugat dengan alasan tanah telah dijual, dengan
demikian semestinya Ahli Waris Tergugat V di ikut sertakan digugat ;

- Bahwa dalam proses pendaftaran harus ada pengumuman tanah yang bersangkutan yang mengetahui adanya pendaftaran Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV
 - Bahwa gugatan tersebut diajukan oleh orang yang tidak sepatutnya mengajukan
 - Bahwa dalam pendaftaran pertanahannya yang digugat BPN yang digugat BPN tersebut diperoleh secara resmi dan sah yang berwenang
 - Bahwa seseorang yang memperoleh hak dari Pemerintah yang tidak dapat diterima sebagai Tergugat, sekurang-kurangnya harus menyerahkan itu yang harus digugat (BPN) bukan sebagai Tergugat
- Menimbang, bahwa melihat pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis menilai Gugatan Penggugat kurang pihak dan kabur sehingga dengan demikian Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II layak untuk diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa karena Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II diterima maka pokok perkaranya perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa karena permasalahan dalam Gugatan Rekompensi ini mempunyai hubungan yang erat dan sangat berkaitan dengan pokok permasalahan dalam Gugatan Kompensi yang dinyatakan tidak dapat diterima, maka dengan demikian pula dengan Gugatan Rekompensi harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

6

DALAM REKONPENSASI

Memorandum Rekonpensi berada di pihak yang ... perkara ini yang besar ...

Mengingat ... Peraturan lain yang bersan ...

DALAM KONTRAK

DALAM REKONPENSASI



Memorandum Rekonpensi ...
DALAM KONTRAK ...
DALAM REKONPENSASI ...

- Menyampaikan ... kepada terima ;

DALAM KONTRAK

- Mengajukan ... Rekonpensi untuk ... 2.74.000,- (Dua juta tujuh ratus tujuh puluh empat ...)

Demikian ... Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri ... SENIN tanggal 06 MARET 2006 oleh Kami RESYA KIRANA INDRAWARI SH sebagai Ketua Majelis, AGUS HERJONO, SH dan FRANSISKA MARISA, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ... hari SENIN tanggal 13 MARET 2006 dalam persidangan ... umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan ditandatangani oleh FRANSISKA MARISA, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan hadir oleh Kuasa Penggugat, Kuasa

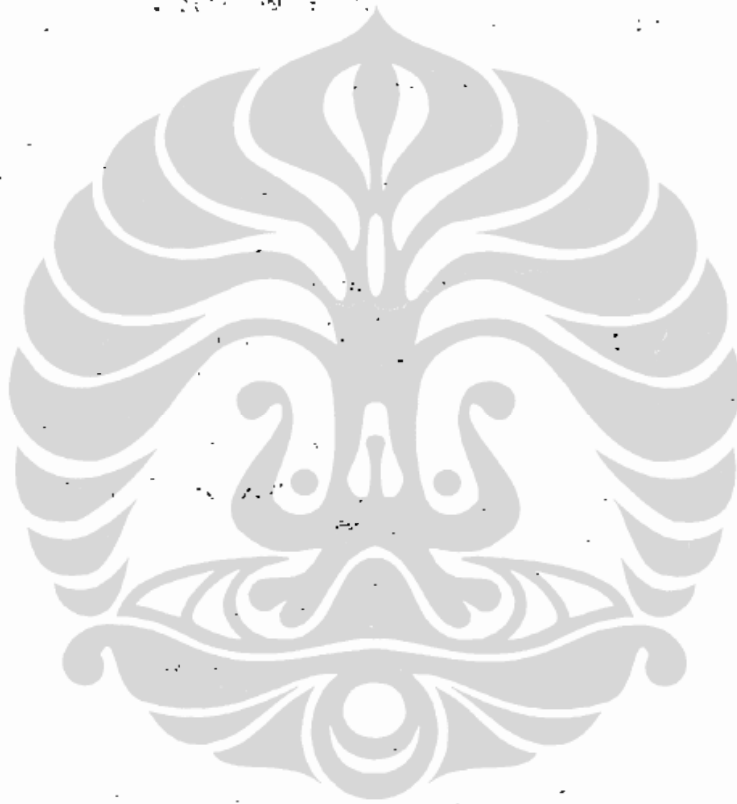
Tergugat I & II dan tanpa dihadiri Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat

I, Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

PANITERA PENGGANTI



Biaya-Biaya :

- Administrasi	:	Rp	50.000
- Panggilan	:	Rp	2.275.000
- Redaksi	:	Rp	3.000
- Materai	:	Rp	<u>6.000</u>
Total	:	Rp	2.774.000

PUTUSANNomor 154/PDT.2007/PT.DKIDEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara
 -- perkara Perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan
 sebagai tersebut dibawah ini dalam perkara :

HERLINA RADITYA,

Beralamat di Jalan Mangga Besar I/62, Kelurahan Mangga Besar,
 Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh



Kuasanya : 1. SINGGIH D. ATMADJA, SH, 2. M.B. HAQI, SH,
 3. GORIS SERAN, SH 4. LENNY M POLUAN, SH dan 5.
 5. NENDANG RUSMAWAN,SH. Advocates & Legal Consultant,
 beralamat di Jl. Raya Kedoya No.36 B Kedoya Utara Kebon Jeruk
 Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 20 Maret
 2006, selanjutnya disebut ; -----

PEMBANDING / PENGGUGAT DALAM KOMPENSI /TERGUGAT DALAM REKOMPENSI :

LAWAN

SOEGITO LAYS,

Bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar I No.60, Kelurahan
 Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari , Jakarta Barat,
 selanjutnya disebut ; -----

TERBANDING I / TERGUGAT I DALAM KOMPENSI /PENGGUGAT DALAM REKOMPENSI ;2. ZUBAIDAH PUDJIATI,

bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar I No. 60 Kelurahan
 Mangga Besar , Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat.
 selanjutnya disebut ; -----

TERBANDING

UNTUK DINAS

**TERBANDING II / TERGUGAT II DALAM KONPENSI /
PENGUGAT DALAM REKONPENSI ;**

Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : 1.SAHAT. SH. MH. 2. ELMAN SITUMORANG, SH dan 3. JOHN R. SIHOMBING, SH, Advokat /Konsultan Hukum dari Law Office RS & PARTERS, berkantor di Jalan Jatinegara Barat IV No. 11-D Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Desember 2006:



1. Janda OLGA TAMBALI,

Bertempat tinggal di Jalan Matraman Raya No.14 Jakarta, selanjutnya disebut : -----

*Wali
Kerta*

TERBANDING III / TERGUGAT III ;



2. JENNY REGINA IMAN,

20

Bertempat tinggal di Jalan Kayu Putih No. 11 A Jakarta Timur, selanjutnya disebut : -----

TERBANDING IV / TERGUGAT IV ;

3. Janda AURELLA TRISNAWATI DARMALI,

Bertempat tinggal di Jalan Proklamasi No.39 A Jakarta Pusat, selanjutnya disebut : -----

TERBANDING V / TERGUGAT V ;

4. MILLY KARMILA SAREAL, SH.

Notaris, beralamat di Jalan Mangga Besar VI Utara 7A Jakarta Barat, selanjutnya disebut : -----

TURUT TERBANDING I / TURUT TERGUGAT I ;

5. KANTOR PERTANAHAN JAKARTA BARAT,

Beralamat di Komplek Permata Buana, Jalan Kembangan Raya, Jakarta Barat, selanjutnya disebut ; -----

TURUT TERBANDING II / TURUT TERGUGAT II ;

8. KANTOR

4

8. KANTOR DINAS PERUMAHAN PROPINSI DKI
JAKARTA,

Beralamat di Jalan Taman Jatibaru No.1 Jakarta Pusat,
selanjutnya disebut ; -----

TURUT TERBANDING III / TURUT TERGUGAT III ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lain yang
berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Memperhatikan dan menerima keadaan – keadaan mengenai
duduknya perkara ini seperti yang tersebut dalam salinan resmi putusan
Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 13 Maret 2006 No.
338/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Rekoupensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

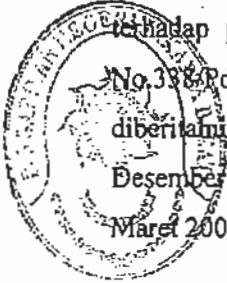
- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar

biaya

4

biaya perkara ini sebesar Rp. 2.774.000,- (dua juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa Akta Permohonan banding Nomor 338/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar. yang dibuat oleh : NY. HJ.HERAWATI ZIKKI, SH.MH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan, bahwa pada tanggal 22 Maret 2006 kuasa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 13 Maret 2006 No.338/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar. kemudian permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak yang berperkara masing – masing tanggal 11 Desember 2006, 12 Pebruari 2007, 15 Pebruari 2007, 27 Pebruari 2007, 05 Maret 2007 dan 26 Maret 2007 ;



Menimbang, bahwa kuasa Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 20 September dan telah diberitahukan kepada Tergugat I dan II pada tanggal 11 Desember 2006, Tergugat III, dan IV, tanggal 05 Maret 2007, Tergugat V tanggal 12 Pebruari 2007, Turut Tergugat I, II dan III masing-masing pada tanggal 26 Maret 2007, 27 Pebruari 2007 dan 15 Pebruari 2007 ;



Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II juga telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 09 Januari 2007 dan telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 16 April 2007, Tergugat III dan IV pada tanggal 05 Maret 2007, Tergugat V tanggal 12 Pebruari 2007, Turut Tergugat I, II dan III masing-masing pada tanggal 26 Maret 2007, 27 Pebruari 2007 dan 15 Pebruari 2007 ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat I, II dan III telah diberitahukan untuk melihat, mempelajari dan membaca berkas perkara yang dibanding masing-masing pada tanggal 25 Agustus 2006, 10 April 2007 dan 17 April 2007 ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding /

Penggugat

4

Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan Persidangan Tingkat Pertama, surat-surat bukti dan surat – surat lain yang berkaitan dengan perkara tersebut, seperti tertera dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 13 Maret 2006 No.338/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR. demikian juga memori banding dari kuasa Pembanding / Penggugat dan Kontra memori banding dari kuasa Terbanding I dan II/Tergugat I dan II , maka Majelis Hakim Banding berpendapat :



DALAM KOMPENSI :



DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding dapat menerima pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menerima eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dan diambil alih serta dijadikan sebagai pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Banding dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding / Penggugat dalam Kompensi tidak menyebutkan alasan –alasan keberatannya, sehingga tidak ada hal – hal baru yang dapat melemahkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa berhubung eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka sudah tepat dan benar pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, pertimbangan tersebut

diambil

64

diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekonsensi / Tergugat dalam Konpensi memohon agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah Hak Milik No.67/Kebon Jeruk. yang diuraikan pada gambar Situasi No.47/1983 tanggal 10 Oktober 1983 tertulis atas nama ZUBAIDAH PUDJIATI Penggugat dalam Rekonsensi / Tergugat II dalam Konpensi ;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I & II - 1 ternyata benar Sertifikat Hak Milik Nomor 67 / Kebon Jeruk yang diuraikan pada Gambar Situasi No.47/1983 tanggal 10 Oktober 1983 tertulis atas nama ZUBAIDAH PUDJIATI/ Penggugat dalam Rekonsensi / Tergugat II dalam Konpensi ;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I & II - 2. terbukti ZUBAIDAH PUDJIATI/ Penggugat dalam Rekonsensi / Tergugat II dalam Konpensi memperoleh tanah Hak Milik No.67/ Kebon Jeruk dari Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1982 No.307/6/1982/Taman Sari yang dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah MILLY KARMILA SAREAL, SH ;

Menimbang, bahwa dari jawaban Turut Tergugat II / kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat telah ditegaskan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 67 / Kebon Jeruk beserta peralihannya, telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sehingga tidak ada unsur perbuatan melanggar hukum ;

Menimbang, bahwa berhubung perolehan tanah hak Milik No. 67 / Kebon Jeruk, telah sesuai dengan prosedur hukum, maka tanah tersebut adalah milik Penggugat dalam Rekonsensi, oleh karena itu petitum Penggugat dalam rekonsensi butir 2 dapat dikabulkan ;

Menimbang,

4

Menimbang, bahwa berhubung tanah Hak Milik No.67 / Kebon Jeruk adalah milik Penggugat dalam Rekonpensi / Tergugat II dalam Konpensi maka rumah yang ditempati oleh Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Konpensi yang berdiri diatas tanah Penggugat dalam Rekonpensi / Tergugat dalam Konpensi harus minta persetujuan dari Penggugat dalam Rekonpensi / Tergugat II dalam Konpensi, hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Konpensi ;



Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat dalam Rekonpensi butir 3 dan 4 tentang adanya itikad buruk dan perbuatan melanggar hukum dari Tergugat dalam Rekonpensi dapat dikabulkan ;



Menimbang, bahwa mengenai bangunan rumah yang didalilkan oleh Tergugat dalam Rekonpensi sebagai miliknya , berdasarkan Akte Jual Beli dan pengoperan hak sewa No.86 tanggal 28 Nopember 1959 bukti (P-6) dan Akte Perjanjian No.87 tanggal 28 Nopember 1959 bukti (P-7) dari FARADJ FARIS dan HAJI GALIB ke OEN KIAN NIO yang berganti nama menjadi HERLITA RADITYA / Tergugat dalam Rekonpensi , sedangkan menurut Penggugat dalam Rekonpensi bangunan rumah di Jalan Mangga Besar I / 62 Jakarta adalah miliknya berdasarkan bukti T.I - II -1. dan bukti T.I-II -2 yaitu masing-masing berupa Sertifikat Hak Milik No.67 / Kebon Jeruk yang diuraikan pada gambar Situasi No.47 / 1983 tanggal 10 Oktober 1983 dan akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1982 No. 307 / 6 / 1983 / Taman Sari. Akta Jual Beli PPAT MILLY KARMILA SAREAL, SH di Jakarta Barat ;

Menimbang, bahwa bukti P.4 yaitu berupa tanda izin Mendirikan Bangunan tanggal 11 Agustus 1960 No.2662 / I.B. membuktikan FARADJ FARIS, telah mendirikan kembali rumah tinggal di Jalan Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat, sehingga dapat diketahui bahwa sebelum didirikan kembali rumah tinggal tersebut oleh FARADJ FARIS sudah ada rumah diatas tanah Jalan Mangga Besar I No.62 Jakarta Barat, namun bangunan tersebut didirikan tanpa persetujuan dari pemiliknya atau orang yang menguasai tanah tersebut sehingga tanda izin bangunan tersebut adalah cacat hukum :

Menimbang, bahwa berhubung Tergugat dalam Rekonpensi

menempati

6

UNTUK DINAS

menempati bangunan / rumah diatas tanah Hak Milik No. 67 / Kebon Jeruk tanpa izin dari Penggugat dalam Rekonpensi, selaku pemilik tanah, sehingga dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka Tergugat dalam Rekonpensi harus membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa selama ini Tergugat dalam Rekonpensi tidak pernah membayar uang sewa tanah yang ditempati kepada Penggugat dalam Rekonpensi dan hanya mengkonsinyasi sewa tanah yang ditujukan kepada ahli waris LIE KIAN HONG setiap tahunnya Rp.79.250,- padahal sudah diberitahukan oleh ahli waris Lie Kian Hong bahwa tanahnya telah dijual kepada Penggugat dalam Rekonpensi ;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding memandang adil apabila ganti rugi tersebut diperhitungkan dengan uang sewa tanah yang ditempati Tergugat dalam rekonpensi seluas ± 240 M2 didaerah Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat selama 263 bulan yang setiap bulannya Rp.100.000,- (seratus ribu Rp.100.000,-) sehingga berjumlah Rp.26.300.000,- (dua puluh enam juta tiga ratus ribu Rp.26.300.000,-) ;



Menimbang, bahwa berhubung tanah Hak Milik No.67 / Kebon Jeruk adalah miliknya Penggugat dalam Rekonpensi, sedangkan bangunan rumah telah dibeli oleh Tergugat dalam Rekonpensi dari Faridj Faris dan Haji Galib, tanpa izin pemiliknya maka Tergugat dalam Rekonpensi beserta siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya harus dihukum untuk meninggalkan tanah hak milik tersebut dalam keadaan kosong, untuk selanjutnya diserahkan kepada Penggugat dalam Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa tidak ada alasan yang mendesak untuk mengabulkan petitum Penggugat dalam Rekonpensi angka 7 sehingga petitum angka 7 tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berhubung gugatan Penggugat dalam Rekonpensi dikabulkan sebagian, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 13 Maret 2006 No. 338/PDT.G/2005/PN.kt.Bar. sepanjang menyangkut amar putusan dalam Rekonpensi tidak dapat dipertahankan lagi dan harus

dibatalkan

4

dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini yang amar putusannya seperti tersebut dibawah ini :

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa berhubung Penggugat dalam Konpensi /Tergugat dalam Rekonpensi di pihak yang dikalahkan, maka diwajibkan untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan ;



Mengingat Undang – Undang No. 20 tahun 1947 dan peraturan lain dari Undang – Undang yang bersangkutan ;

MENGADILI

Menerima permohonan banding dari Pemanding / Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi



Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 13 Desember 2005 No. 338/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR. yang dimohonkan banding ;

DAN MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

- menerima Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI :

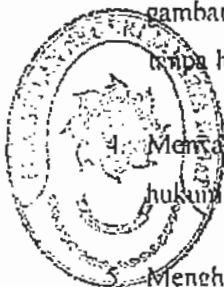
1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk sebagian :

2. Menyatakan

4

2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi adalah pemilik yang sah atas tanah hak milik No.67 Kebon Jeruk yang diuraikan pada gambar Situasi nomor 47 / 1983 tanggal 10 Oktober 1983 tertulis atas nama Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi :

3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah beritikad buruk karena menempati rumah di atas tanah hak milik No. 67 / Kebon Jeruk yang diuraikan pada gambar Situasi No. 47 / 1983 tanggal 10 Oktober 1983 secara tidak sah dan tanpa hak :



4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum :

Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi sebesar 26.300.000,- (dua puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah), seketika dan sekaligus dengan lunas kepada Penggugat dalam Rekonpensi segera, seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan pasti :



Menghukum Tergugat Rekonpensi dan siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan rumah di Jl. Mangga Besar I No.52 Jakarta Barat, seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan pasti :

7. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi selain dan selbihnya :

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Pembanding / Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 300.000.- (tiga ratus ribu rupiah) :

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari R A B U, tanggal 25 Juli 2007 oleh kami : H.BEN SUHANDA SYAH, SH, Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, H. JANTO KARTONO MULJO, SH.MH dan MADYA SUHARDJA, SH.M. Hum. masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Para Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan

mengadili

4

UNTUK DINAS

mengadili perkara ini dalam peradilan tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 12 Juni 2007 No.133 Pen 154 PDT 2007 PT.DKI putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta NY.HJ. SUKMAWATI NURDIN, SH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh pihak - pihak yang berperkara :

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,



PANITERA PENGGANTI

Perincian biaya perkara :

- 1. Materai : Rp. 6.000
- 2. Redaksi : Rp. 3.000
- 3. Administrasi : Rp. 75.000
- 4. Pemberkasan : : Rp. 216.000
- Jumlah : Rp. 300.000



untuk kegunaan sesuai dengan Aslinya
untuk dikeluarkan untuk dinas
PENGADILAN TINGGI JAKARTA
PANITERA / SEKRETARIS

MURAD P. HARAHAP, SH.MH.
NIP. 940029379

6p

P U T U S A N

No. 625 K/Pdt/2009.

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

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

HERLINA RADITYA, bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar I/62, RT 008/RW 004, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Drs. RUDY T. ERWIN, S.H.**, Advokat, berkantor di Jalan Kelapa Puan Timur IV, Blok NB-5 No. 38, Jakarta Utara 14250, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2008;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat dalam Kompensi/ Tergugat dalam Rekonpensi/ Pembanding ;

m e l a w a n

1. **SOEGITO LAYS**, bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar I No. 60, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;

2. **ZUBAIDAH PUDJIATI**, bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar I No. 60, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II dalam Kompensi/Penggugat I dan II dalam Rekonpensi/para Terbanding;

3. **NY. Janda OLGA TAMBALI**, bertempat tinggal di Jalan Matraman Raya No. 14, Jakarta ;

4. **JENNY REGINA IMAN**, bertempat tinggal di Jalan Kayu Putih No. 11 A, Jakarta Timur ;

5. **Janda AURELLA TRISNAWATI DARMALI**, bertempat tinggal di Jalan Proklamasi No. 39 A Jakarta Pusat ;

6. **MILLY KARMILA SAREAL, S.H.**, Notaris, bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar VI Utara 7 A Jakarta Barat ;

7. **KANTOR PERTANAHAN JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Komplek Permata Buana, Jalan Kembangan Raya, Jakarta Barat ;

8. KANTOR DINAS PERUMAHAN PROPINSI DKI JAKARTA,
berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru No. 1, Jakarta Pusat ;
Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat III, IV dan V
serta para Turut Tergugat I, II dan III/para Terbanding/para
Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai .Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat I, II, III, IV dan V serta para Turut Tergugat I, II dan III di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil :

OBYEK GUGATAN :

Pemilikan bangunan sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas tanah sewaan, tanah *eigendom* kepunyaan Lie Kian Hong atau ahli warisnya atau siapapun yang memperoleh hak dari ahli waris tanah sewaan setempat dikenal Jl. Mangga Besar I/62 Jakarta Barat ;

DASAR GUGATAN :

Ketentuan-ketentuan Pasal 1575, 1576 dan 1579 KUH Perdata jo. Surat Departemen Pertanian dan Agraria Direktorat Hukum No. Unda 9/1/14 tanggal 8 Februari 1964 perihal Instruksi Larangan Untuk Memindahkan Hak Atas Tanah Tanpa Sekaligus Memindahkan Hak Atas Bangunan-bangunan Di Atasnya ;

Ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata jo. Pasal 163 HIR ;

Pasal 1575 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut :

"Perjanjian sewa tidak sekali-sekali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan, maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa" :

Pasal 1576 KUH Perdata alinea pertama berbunyi sebagai berikut :

"Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang" ;

Pasal 1579 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut :

"Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya" ;

Pasal 1865 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut :

"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain,

menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut” ;

Pasal 163 HIR berbunyi sebagai berikut :

“Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu” ;

ALASAN-ALASAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat dilahirkan dari ayah bernama Oen Liong Hing dan ibu Oey Siang Nio pada tanggal 21 Januari 1938 serta diberi nama Oen Kian Nio berdasarkan *Burgerlijke Stand Buitenzorg* No. 22, tanggal 11 September 1939 (*Bukti P1*) ;
2. Bahwa Penggugat mengganti nama dari Oen Kian Nio menjadi Herlina Raditya berdasarkan Surat Pernyataan Ganti Nama tertanggal 23 Juni 1967 yang disahkan oleh Walikota Jakarta Barat R. Sudarja (*Bukti P2*);
3. Bahwa identitas Penggugat yang tertulis dalam Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia:
N.I.K : 09.5203.610138.0005 PEREMPUAN
Nama : HERLINA RADITYA
Kelahiran : BOGOR, 21 Januari 1938
Alamat : JL. MANGGA BESAR 1/62
R.T./R.W. : 008/004 MANGGA BESAR
Kecamatan : TAMAN SARI
Kotamadya : JAKARTA BARAT
Agama : KATHOLIK Golongan Darah: 0
Kewarganegaraan : WNI
berlaku seumur hidup, dikeluarkan tanggal 05 Maret 2005 dan ditandatangani an. Camat M. INDRA YUNUS (*Bukti P3*) ;
4. Bahwa pada tanggal 28 November 1959, Penggugat membeli dari Faradj Faris dan Hadji Galib sebuah rumah baru milik Faradj Faris dan Hadji Galib, dinding tembok, lantai ubin, atap genteng yang telah memperoleh Tanda Izin Mendirikan Bangunan No. 2662/IB tanggal 11 Agustus 1960 (*Bukti P4*) berikut hak sewaan atas tanah *eigendom* kepunyaan Lie Kian Hong tempat rumah tersebut dan pekarangannya seluas 240 m2 setempat dikenal Jl. Mangga Besar 1/62 Jakarta Barat sesuai dengan Akta Notaris Liem Toeng Kie No. 10, tanggal 4 Agustus 1959 (*Bukti P5*) dan No. 86 dan 87 tertanggal 28 November 1959 (*Bukti P6 dan Bukti P7*) ;

5. Bahwa sesuai dengan Akta Notaris Liem Toeng Kie No. 10, tanggal 4 Agustus 1959, No. 86 dan 87, tanggal 28 November 1959, Penggugat menemui Lie Kian Hong dan secara lisan menyampaikan maksud meneruskan perjanjian hak sewaan dari Faradj Faris dan Hadji Galib kepada Lie Kian Hong ;
6. Bahwa Lie Kian Hong menyetujui maksud Penggugat pada butir 5, dengan bukti-bukti dari kwitansi-kwitansi sewa tanah untuk bulan:
 - Januari 1959 s/d Desember 1959 ;
 - Januari 1960 s/d Desember 1960 ;
 - Januari 1961 s/d Desember 1961 ;
 - Januari 1962 s /d Desember 1962 ;
 - Januari 1963 s/ d Desember 1964 ;
 - Januari 1965 s/d Desember 1971 ;*(Bukti P8).*
7. Bahwa setelah Lie Kian Hong meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 3 Februari 1970, perjanjian hak sewaan tanah, tanah *eigendom* kepunyaan Lie Kian Hong beralih kepada ahli waris Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, oleh karena itu Penggugat menyerahkan sewa tanah kepada mereka dengan bukti-bukti kwitansi uang sewa tanah untuk bulan :
 - Januari 1972 s/d Desember 1976 ;
 - Januari 1977 s/d Desember 1977 ;
 - Januari 1978 s/d Desember 1979 ;
 - Januari 1980 s/d Desember 1981 ;*(Bukti P9).*
8. Bahwa mulai bulan Januari 1982 Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menolak penerimaan uang sewa tanah tersebut namun Penggugat secara itikad baik tetap mengirim uang sewa tanah melalui wesel pos kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tetapi ternyata tetap ditolak dan dikembalikan lagi kepada Penggugat *(Bukti P10)*;
9. Bahwa berdasarkan penolakan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut pada butir 8, Penggugat lewat kuasa hukum P.H. Sidarta, SH & Associates, Advocate & Solicitor, Patent & Trade Mark Attorney, alamat Jl. Taman Kebon Sirih III/21, Jakarta Pusat tanggal 20 November 1986 mengajukan permohonan rencana penyampaian dan penyerahan uang sewa tanah yang terletak di Jl. Mangga Besar I/62 Jakarta Barat untuk bulan Januari 1982 sampai dengan bulan Desember 1987 kepada ahli waris Lie Kian Hong almarhum, beralamat di Jl. Matraman Raya No.16,

Jakarta Timur (*Bukti P11*) dan apabila ditolak disusul dengan konsinyasi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

10. Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 09/C/1986/PNJak.Tim tanggal 12 Januari 1987 (*Bukti P12*), permohonan Penggugat dikabulkan dan dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Penawaran/Penyerahan dan Penyampaian Uang Sewa Tanah No. 09/C/86/P Jak.Tim tanggal 23 Januari 1987 (*Bukti P13*), akan tetapi salah seorang ahli waris bernama Ny. Darmali menolak menerima uang sewa tanah, karena tanah telah dijual ;
11. Bahwa oleh karena Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mau menerima uang sewa tanah maka sewa tanah tersebut diserahkan kepada Bendaharawan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai uang titipan/konsinyasi (*Bukti P14*) ;
12. Bahwa Penggugat lewat kuasa hukum P.H. Sidarta, SH & Associates, Advocate & Solicitor, Patent & Trade Mark Attorney, alamat Jl. Taman Kebon Sirih III/21 Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1989 mengajukan permohonan penyampaian dan penyerahan uang sewa tanah yang terletak di Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat untuk bulan Januari 1988 sampai dengan bulan Desember 1989 kepada ahli waris almarhum Tuan Lie Kian Hong selaku pemiliknya (*Bukti P15*) ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur ;
13. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 01/C/1989/P Jkt.Tim tanggal 15 Februari 1989 (*Bukti P16*) permohonan Penggugat dikabulkan dan dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Penawaran/Penyerahan dan Penyampaian Uang Sewa Tanah No. 01/C/89/PN.Jkt. Tim tanggal 15 Februari 1989 (*Bukti P17*), akan tetapi salah seorang ahli waris bernama Ny. Darmali menolak menerima uang sewa tanah, karena tanah telah dijual;
14. Bahwa oleh karena Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mau menerima uang sewa tanah maka sewa tanah tersebut diserahkan kepada Bendaharawan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai uang titipan/konsinyasi (*Bukti P18*);
15. Bahwa Penggugat lewat kuasa hukum Robby Widjaja, SH, alamat Jl. Merdeka Timur No. 9 Jakarta Pusat tanggal 26 Maret 1990 mengajukan permohonan penyampaian dan penyerahan uang sewa tanah yang terletak di Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat untuk bulan Januari 1990 sampai dengan bulan Desember 1991 kepada ahli waris almarhum Tuan

Lie Kian Hong selaku pemiliknya (*Bukti P19*) ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur ;

16. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 04/C/1990/PN.Jkt.Tim tanggal 14 April 1990 (*Bukti P20*) permohonan Penggugat dikabulkan dan dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Penawaran/Penyerahan dan Penyampaian Uang Sewa Tanah No. 04/C/1990/PN.Jkt.Tim tanggal 30 April 1990 (*Bukti P21*), akan tetapi salah seorang ahli waris bernama Ny. Darmali menolak menerima uang sewa tanah, karena tanah telah dijual ;
17. Bahwa oleh karena Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mau menerima uang sewa tanah maka sewa tanah tersebut diserahkan kepada Bendaharawan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai uang titipan/konsinyasi (*Bukti P22*) ;
18. Bahwa Penggugat lewat Kuasa Hukum Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama, Pengacara di Jakarta, alamat Jl. Merdeka Timur No. 9, Jakarta, pada tanggal 6 Desember 1991 mengajukan Permohonan Penyampaian dan Penyerahan Uang Sewa Tanah yang terletak di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat, untuk bulan Januari 1992 sampai dengan bulan Desember 1993 kepada ahli waris almarhum Tuan Lie Tian Hong selaku pemiliknya (*Bukti P23*) ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur ;
19. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 14/C/1991/PN.Jkt.Tim tanggal 2 Januari 1992 (*Bukti P24*) permohonan Penggugat dikabulkan dan dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Penawaran/Penyerahan dan Penyampaian Uang Sewa Tanah No. 14/C/1991/PN.Jkt.Tim tanggal 6 Februari 1992 (*Bukti P25*), akan tetapi salah seorang ahli waris bernama Ny. Darmali menolak menerima uang sewa tanah karena tanah telah dijual ;
20. Bahwa oleh karena Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mau menerima uang sewa tanah, maka sewa tanah tersebut diserahkan kepada Bendaharawan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai uang titipan/konsinyasi (*Bukti P26*) ;
21. Bahwa Penggugat lewat Kuasa Hukum Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama, Pengacara di Jakarta, alamat Jl. Merdeka Timur No. 9, Jakarta, pada tanggal 9 Desember 1993 mengajukan permohonan penyampaian dan penyerahan uang sewa tanah yang terletak di Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat. untuk bulan Januari 1994 sampai dengan bulan Desember 1995 kepada ahli waris almarhum Tuan Lie Tian Hong selaku pemiliknya

- (Bukti P27) ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur ;
22. Bahwa berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 24/C/1993/PN.Jkt.Tim. tanggal 23 Desember 1994 (Bukti P28) permohonan Penggugat dikabulkan dan dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Penawaran/Penyerahan dan Penyampaian Uang Sewa Tanah No. 24/C/1993/PN.Jkt.Tim tanggal 23 April 1994 (Bukti P29), akan tetapi salah seorang ahli waris bernama Ny. Darmali menolak menerima uang sewa tanah karena tanah telah dijual ;
 23. Bahwa oleh karena Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mau menerima uang sewa tanah, maka sewa tanah tersebut diserahkan kepada Bendaharawan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai uang titipan/konsinyasi (Bukti P30) ;
 24. Bahwa Penggugat membayar uang sewa tanah di Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat untuk bulan Januari 1996 sampai dengan Desember 1997 dan bulan Januari 1998 sampai dengan Desember 2005, kepada Kantor Pos dan Giro di Jakarta (Bukti P31) ;
 25. Bahwa Turut Tergugat III (Kasubdis. Penyelesaian Sengketa Penghunian Kantor Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta) dengan Surat No. 244/079.51 tanggal 18 Juli 2005 perihal Surat Panggilan III (Bukti P32) memanggil Penggugat mengenai persoalan rumah yang terletak di Jl. Mangga Besar I Rt. 008, Rw. 04 Kel. Mangga Besar, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat atas permohonan pengosongan menurut Pasal 14 PP No. 55/81 jo. PP No. 44/94 jo. UU No. 4/92 tanggal 27 Juni 2005 (Bukti P33) yang diajukan oleh Tergugat II yang diwakili oleh kuasa hukum H. Mansyur Dahlan, SH. MH alamat Jl. Gemon No. 99, RT. 03/RW. 01 Kel. Pondok Kelapa Jakarta Timur ;
 26. Bahwa pada butir 6 daftar pertanyaan yang harus diisi tentang permohonan pengosongan, Tergugat II mengisi rumah sengketa yang berdiri di atas tanah kepunyaan Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 67, seluas \pm 3.404 m² yang terletak di Jalan Mangga Besar I No. 60, RT. 007 RW. 008 Rw. 04 Kel. Mangga Besar, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat sesuai dengan Gambar Ukur No. 47, tanggal 10 Oktober 1983 ;
 27. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 67, tanggal 6 Februari 1961 tanah seluas \pm 3.640 m² atas nama Lie Kian Hong yang setelah meninggal dunia beralih kepada Tergugat III dan Tergugat IV ;
 28. Bahwa Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menjual tanah meliputi

pula sejumlah bangunan lain yang pengosongannya ditanggung oleh Tergugat I dan Tergugat II di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Turut Tergugat I dalam Akta No. 307/6/1982/Taman Sari tanggal 13 Agustus 1982 ;

29. Bahwa oleh karena Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menjual tanah meliputi pula sejumlah bangunan lain yang pengosongannya ditanggung oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka perjanjian hak sewaan tanah tersebut tidak hapus karena dijualnya tanah tersebut dan perjanjian hak sewaan tanah beralih kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1576 alinea pertama KUH Perdata;
30. Bahwa Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menyuruh Turut Tergugat I memasukkan keterangan yang tidak benar ke dalam suatu akta otentik, yakni mengaku sebagai milik sendiri bangunan lain yang berdiri di atas tanah setempat dikenal Jl. Mangga Besar I/62, Jakarta Barat dan menjual kepada Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan sebenarnya agunan lain tersebut milik dan dalam penguasaan dan penghunian Penggugat sejak 28 November 1959 (*Bukti P34*) ;
31. Bahwa perbuatan-perbuatan hukum Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut berindikasi adanya dugaan peristiwa pidana sebagaimana diatur oleh ketentuan Pasal 266 (1) dan 372 KUH.Pidana.
32. Bahwa Turut Tergugat I mengabaikan surat Departemen Pertanian dan Agraria Direktorat Hukum No. Unda 9/1/14 tanggal 8 Februari 1964 perihal Instruksi Larangan Untuk Memindahkan Hak Atas Tanah Tanpa Sekaligus Memindahkan Hak Atas Bangunan-bangunan di atasnya (*Bukti P35*) yang *melarang untuk membuat akta mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak atas tanah tanpa mengalihkan sekaligus hak atas bangunan- bangunan yang ada di atasnya* ;
33. Bahwa Akta No. 307/6/1982/Taman Sari tanggal 13 Agustus 1982 dipergunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk mengajukan permohonan balik nama kepada Turut Tergugat II Sertifikat Buku Tanah Desa Kebon Jeruk Hak Milik No. 67, tanggal 6 Februari 1961 Surat Ukur No. 624, Tahun 1931 dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II ;
34. Bahwa Turut Tergugat II mengabaikan Surat Departemen Pertanian dan Agraria Direktorat Hukum No. Unda 9/1/14 tanggal 8 Februari 1964 perihal Instruksi Larangan Untuk Memindahkan Hak Atas Tanah Tanpa Sekaligus

- Memindahkan Hak Atas Bangunan-bangunan Di Atasnya yang melarang untuk membuat akta *mengenai* perbuatan-perbuatan *hukum* yang bermaksud *memindahkan hak* atas tanah tanpa *mengalihkan sekaligus hak* atas bangunan-bangunan yang ada di atasnya ;
35. Bahwa kuasa hukum Penggugat Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama dari Kantor Pengacara Prof. Dr. S. Gautama cs. dengan surat tertanggal 27 Oktober 1982 perihal Permohonan Untuk Tidak Melaksanakan balik Nama Sertifikat Atas Tanah, Terletak Di Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta (*Bukti P36*), telah meminta kepada Turut Tergugat II untuk tidak membalik nama kepada pembeli baru atas tanah Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat yang berdasar jual beli dengan pemilik asal Tuan Lie Kian Hong atau ahli warisnya Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak menguasai tanah tersebut secara fisik ;
 36. Bahwa menurut Undang-undang No. 5/1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Turut Tergugat II seharusnya dalam mengkonversi bekas tanah hak barat *Eigendom Vervonding* No. 3546, atas nama Lie Kian Hong menjadi Hak Guna Bangunan, bukan Hak Milik ;
 37. Bahwa menurut Keppres No. 32/1979 (*Bukti P31*) Penggugat yang secara fisik menguasai tanah setempat dikenal Jl. Mangga Besar 1/62, Jakarta Barat selama kurang lebih 45 (empat puluh lima) tahun terus menerus, memperoleh prioritas mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat ;
 38. Bahwa oleh karena Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menyuruh kepada Turut Tergugat I memasukkan keterangan yang tidak benar ke dalam Akta Otentik No. 307/6/1982/Taman Sari tanggal 13 Agustus 1982, maka akta tersebut menjadi cacat hukum dan *harus dinyatakan batal dan tidak sah* ;
 39. Bahwa pencatatan perolehan hak-hak lain-lain dan penghapusannya (perubahan) dalam Sertifikat Buku Tanah Desa Kebon Jeruk Hak Milik No. 67, tanggal 6 Februari 1961 Surat Ukur No. 624, Tahun 1931 yang diterbitkan berdasarkan Akta No. 307/6/1982/Taman Sari tanggal 13 Agustus 1982 menjadi cacat hukum juga, maka sertifikat tersebut *harus dinyatakan batal dan tidak sah* ;
 40. Bahwa sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II bukan sengketa penghunian tanpa hak, *akan tetapi sengketa pemilikan bangunan* sebuah rumah *tinggal setempat dikenal Jl. Mangga Besar II62 Jakarta Barat yang menjadi kompetensi peradilan umum yakni Pengadilan*

Negeri Jakarta Barat bukan kompetensi Turut Tergugat III ;

41. Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat III harus *menghentikan* proses permohonan pengosongan bangunan sebuah rumah tinggal setempat dikenal Jl. Mangga Besar 1/62 Jakarta Barat yang diajukan oleh Tergugat II, sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut :

- ✓ 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- ✓ 2. Menyatakan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Sewaan No. 86, dan Akta Perjanjian No. 87, tanggal 28 November 1959 yang masing-masing dibuat oleh Liem Toeng Kie, Notaris Jakarta atas bangunan sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas tanah sewaan setempat dikenal Jl. Mangga Besar 1/62 Jakarta Barat, sah menurut hukum;
- ✓ 3. Menyatakan pengoperan hak sewaan tanah, tanah *eigendom* kepunyaan Lie Kian Hong yang telah disepakati oleh Penggugat dan Lie Kian Hong sah menurut hukum dan tidak hapus karena pewarisan, jual beli dari ahli waris Lie Kian Hong kepada Tergugat I dan Tergugat II atau kepada siapapun yang memperoleh hak atas hak sewaan tanah tersebut;
- ✓ 4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 307/6/1982/Taman Sari tanggal 13 Agustus 1982 yang dibuat oleh MILLY KARMILA SAREAL, SH Notaris dan Penjabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta cacat hukum, batal dan tidak sah ;
5. Menyatakan pencatatan peralihan hak, hak Lain-lain dan penghapusannya (perubahan) dalam Sertifikat Buku Tanah Desa Kebon Jeruk Hak Milik No. 67, tanggal 6 Februari 1961 Surat Ukur No. 624, tahun 1931 atau sertifikat baru yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat lama sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V kepada Tergugat II cacat hukum, batal dan tidak sah ;
6. Menghukum memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk tidak melakukan pencatatan peralihan hak-hak lain-lain dan penghapusannya (perubahan) dalam Sertifikat Buku Tanah Desa Kebon Jeruk Hak Milik No. 67, tanggal 6 Februari 1961 Surat Ukur No. 624, Tahun 1931 atau sertifikat baru yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat lama sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
7. Menyatakan Penggugat memperoleh prioritas mengajukan permohonan hak

atas tanah setempat dikenal Jl. Mangga Besar 1/62, Jakarta Barat kepada Turut Tergugat II ;

8. Menghukum memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk menghentikan proses permohonan pengosongan bangunan sebuah rumah tinggal setempat dikenal Jl. Mangga Besar 1/62, Jakarta Barat yang diajukan oleh Tergugat II atau kuasa hukumnya, sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
 9. Menyatakan putusan tersebut dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi ;
 10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara ini;
 11. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. **Penggugat tidak berkualitas untuk menggugat Tergugat I dan Tergugat II :**

Bahwa pada surat gugatan Penggugat mendalilkan bahwa obyek gugatan adalah "*kepemilikan bangunan sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas tanah sewaan, tanah eigendom kepunyaan LIE KIAN HONG atau ahli warisnya atau siapapun yang memperoleh hak dari ahli waris tanah sewaan setempat dikenal Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat*";

Bahwa dari rangkaian kalimat di atas, tidak ditemukan hubungan hukum perjanjian sewa yang dilakukan Penggugat dengan LIE KIAN HONG atau ahli warisnya dengan Tergugat I dan Tergugat II seperti dalil Penggugat tersebut, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah diberitahunkan oleh Penggugat maupun LIE KIAN HONG atau ahli warisnya bahwa rumah yang ditempati oleh Penggugat di Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat, terkait hubungan sewa menyewa antara pihak-pihak tersebut;

bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II harus ditolak atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. **Surat gugatan tidak jelas atau kabur ;**

- Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap SOEGITO LAYS dan ZUBAIDAH PUDJIATI, dengan mendalilkan "*bahwa SOEGITO LAYS dan ZUBAIDAH PUDJIATI telah mengajukan permohonan pengosongan atas rumah di Jl. Mangga Besar I No. 62, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, yang dihuni oleh Penggugat tanpa*

hak, melalui Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta";

- Bahwa yang menjadi dasar permohonan pengosongan atas rumah di Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat tersebut, menurut dalil Penggugat karena adanya Sertipikat Hak Milik No. 67, tanggal 6 Februari 1961 yang diuraikan pada Gambar Situasi Nomor 47/1983 tanggal 10 Oktober 1983 dengan luas 3.640 m² (tiga ribu enam ratus empat puluh meter persegi) atas nama LIE KIAN HONG yang setelah meninggal dunia beralih kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
- Bahwa tindakan/perbuatan para Tergugat I dan Tergugat II yang mengajukan permohonan pengosongan atas rumah di Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat tersebut merupakan perbuatan yang benar dan halal, karena tanah Sertifikat Hak Milik No. 67, tanggal 6 Februari 1961 yang diuraikan pada Gambar Situasi Nomor 47/1983 tanggal 10 Oktober 1983 benar milik Tergugat I dan Tergugat II yang diperoleh karena jual beli di hadapan PPAT ;
- Bahwa tanah Hak Milik No. 67, yang diuraikan pada Gambar Situasi Nomor 47/1983 tanggal 10 Oktober 1983 tercatat atas nama Tergugat II sebagai istri dari Tergugat I;
- Bahwa Penggugat tidak menjelaskan perbuatan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam mengajukan permohonan pengosongan atas rumah di Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat tersebut, lagi pula Pengugat mengakui dengan pasti rumah/tanahnya milik Tergugat I dan Tergugat II, karenanya permohonan pengosongan tersebut adalah sah menurut hukum;
- Dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, mohon ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penggugat salah alamat;

- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mengadakan hubungan hukum dalam jual beli dan/atau sewa menyewa rumah di Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat dan hal tersebut dapat diteliti dari posita gugatan ini;
- Hal mana berarti gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II salah alamat, dan karenanya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
- Bahwa demikian pula terhadap gugatan yang diajukan kepada :

1. MILLY KARMILA SAREAL, S.H. – Turut Tergugat I;
2. KANTOR PERTANAHAN KODYA JAKARTA BARAT – Turut Tergugat II;
3. KANTOR DINAS PERUMAHAN PROPINSI DKI JAKARTA - Turut Tergugat III;

Tidak mempunyai alasan hukum yang jelas, karena pihak-pihak tersebut tidak pernah dilibatkan dalam perjanjian sewa rumah di Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat, hal tersebut sebagaimana ternyata dari posita gugatan ini;

Berdasarkan alasan-alasan seperti tersebut, mohon gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Gugatan kurang pihak :

Bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli rumah obyek perkara dari orang yang bernama Fadjar Faris dan Haji Ghalib pada tanggal 28 November 1959, tetapi orang tersebut tidak ikut digugat dalam perkara ini, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa dalam persidangan tanggal 28 November 2005, Penggugat telah merubah gugatan dengan mengeluarkan Tergugat V yang bernama Aurelia Trisnawati Darmali karena yang bersangkutan telah meninggal dunia, tanpa menggugat ahli waris dari almarhum janda Aurelia Trisnawati Darmali tersebut; dengan demikian perkara ini menjadi kurang pihak atau pihaknya tidak lengkap;

Bahwa dengan tidak diikuti sertakan Fadjar Faris dan Haji Galib serta ahli waris dari almarhum janda Aurelia Trisnawati Darmali, menjadikan perkara ini kurang pihak, oleh karenanya mohon ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Posita gugatan bertentangan dengan petitum :

Bahwa posita gugatan mengenai hubungan sewa tanah, tetapi dalam petitum meminta pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 67/Kebonjeruk; dengan demikian posita bertentangan dengan petitum, mohon ditolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam bagian Konvensi, mohon dianggap sebagai juga dimaksudkan dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sebidang tanah sertipikat hak

No. 67/Kebonjeruk yang diuraikan pada Gambar Situasi nomor 47/1983 tanggal 10 Oktober 1983 seluas 3.640 m² (tiga ribu enam ratus puluh meter persegi) dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengakuinya dengan tegas dan terurai dengan jelas pada gugatan Konvensi dari Penggugat;

Sehubungan dengan pengakuan tersebut, maka sudah terbukti dengan sempurna, bahwa gugatan Konvensi dari Tergugat Rekonvensi hanya akal-akalan/rekayasa yang tidak didukung bukti yang sah;

3. Bahwa selain pengakuan Tergugat Rekonvensi atas Hak Milik No. 67/Kebonjeruk atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi, juga didukung dengan bukti-bukti surat sebagai berikut :

3.1. Sertipikat Hak Milik No. 67, tanggal 6 Februari 1961 yang diuraikan pada Gambar Situasi Nomor 47/1983 tanggal 10 Oktober 1983 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional/Kepala Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat;

3.2. Akta Jual Beli tanggal 13 Agustus 1982 Nomor 307/6/1982/Tamansari yang ditanda tangani dihadapan Turut Tergugat I;

4. Bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi tersebut telah ditempati Tergugat Rekonvensi sejak tahun 1983 sampai diajukan gugatan Rekonvensi ini tahun 2005 atau sudah berlangsung selama 263 bulan sebagai penghuni tanpa hak dan tanpa membayar uang sewa kepada Penggugat;

5. Bahwa harga sewa tanah/rumah tersebut sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perbulan, sehingga jumlah kerugian apabila tanah/bangunan disewakan yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

bukti 263 x Rp.1.000.000,- = Rp. 263.000.000,- (dua ratus enam puluh tiga juta rupiah) ;

Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti otentik, oleh karenanya Penggugat Rekonvensi dapat mengajukan permohonan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun Tergugat Rekonvensi mengajukan banding, kasasi dan perlawanan hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah hak

Bukti dir.

*tanah sdh ditempati
di P Ek. Hlm
1983 selama
263 bulan
tanpa br
uang sewa*

No. 67/Kebanjeruk yang diuraikan pada Gambar Situasi Nomor 47/1983 tanggal 10 Oktober 1983 tertulis atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Tergugat II Konvensi;

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah beritikad buruk karena menempati rumah di atas tanah Hak Milik No. 67/Kebonjeruk yang diuraikan pada Gambar Situasi Nomor 47/1983 tanggal 10 Oktober 1983 secara tidak sah dan tanpa hak;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum, karena menempati tanah/bangunan milik Penggugat Rekonvensi tanpa izin pemiliknya/Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 263.000.000,- (dua ratus enam puluh tiga juta rupiah), seketika dan sekaligus dengan lunas kepada Penggugat, secara/seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan pasti;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan rumah di Jl. Mangga Besar I No. 62 Jakarta Barat, seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan pasti;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu atau serta merta meskipun Tergugat Rekonvensi menyatakan banding, kasasi dan perlawanan hukum lainnya ;
8. Menetapkan biaya perkara menurut hukum ;
Apabila Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 338/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR. tanggal 13 Maret 2006 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menerima eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSI :

Menyatakan gugatan-rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.774.000,- (dua juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 154/PDT.2007/PT.DKI. tanggal 25 Juli 2007 yang amarnya sebagai berikut :

Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 13 Maret 2006 No. 338/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR. yang dimohonkan banding ;

DAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menerima eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pemilik yang sah atas tanah Hak Milik No. 67, Kebon Jeruk yang diuraikan pada Gambar Situasi Nomor 47/1983 tanggal 10 Oktober 1983 tertulis atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Tergugat II Konvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah beritikad buruk karena menempati rumah di atas tanah Hak Milik No. 67, Kebon Jeruk yang diuraikan pada Gambar Situasi Nomor 47/1983 tanggal 10 Oktober 1983 secara tidak sah dan tanpa hak;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 263.000.000,- (dua ratus enam puluh tiga juta rupiah), seketika dan sekaligus dengan lunas kepada Penggugat dalam Rekonvensi segera, seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan pasti;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan rumah di Jl. Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat, seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan pasti;
7. Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 19 Juni 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 26 Juni 2008 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 338/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Juli 2008 ;

bahwa setelah itu oleh para Tergugat I,II,III IV dan V serta para Turut Tergugat I, II dan III/para Terbanding/para Turut Terbanding yang pada tanggal 4 Agustus 2008 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 14 Agustus 2008 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Majelis Hakim Banding dapat menerima pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pertama yang menerima eksepsi dari Tergugat II dan diambil alih serta dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis perkara ini ;

Bahwa dengan demikian, pertimbangan hukum dari majelis Hakim Pertama dalam soal eksepsi adalah sama dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Banding ;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas-sangat keliru. Terdapat dua asas dalam hukum pertanahan yaitu asas perlekatan (*asas accessie*) yang berarti bahwa bangunan dan tanaman yang ada di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, jadi umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya adalah milik yang empunya tanah, asas yang lain adalah asas pemisahan horizontal (*schelding*), jadi bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian tanah, perbuatan hukum

mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang empunya tanah yang ada di atasnya. Hukum Tanah Indonesia menganut asas pemisahan horizontal, sesuai asas yang dianut oleh Hukum Adat (lihat Prof. Boedi Harsono, SH. Hukum Tanah Nasional, Jilid I, halaman 20), Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Pasal 5, hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat; Bahwa di persil Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat, terdapat 2 jenis hak milik yaitu hak milik atas bangunan dan hak milik atas tanah. hak milik atas bangunan dipunyai oleh Pemohon Kasasi (Nyonya Herlina Raditya) dan hak milik atas tanah dipunyai oleh Lie Kian Hong. Bahwa Pemohon Kasasi, meragukan sahnya pengalihan hak atas tanah, dimana berdiri bangunan rumah tinggal milik Pemohon Kasasi, baik karena pewarisan maupun karena jual beli ;

Bahwa secara hukum, Pemohon Kasasi memiliki bangunan tersebut atas dasar perjanjiannya yang di buat di hadapan Notaris Liem Toeng Kie No. 87, tanggal 28 November 1959, demikian juga Pemohon Kasasi mempunyai hak sewa atas tanah di Jalan Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat ;

Bahwa hukum tentang hak sewa diatur dalam Pasal 1575 KUHPerdata : Perjanjian sewa tidak sekali-sekali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan. Pasal 1576 KUHPerdata : dengan dijualnya barang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang ;

Bahwa dengan demikian secara hukum hak sewa atas tanah di Jalan Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat, berlangsung terus menerus, walaupun tanah tersebut jatuh pada ahli waris dan/atau dijualkan oleh ahli waris kepada siapapun ;

Bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Pasal 1575, dan Pasal 1576 KUHPerdata, eksepsi bahwa Penggugat (Pemohon Kasasi) tidak berkualitas menggugat Tergugat I dan Tergugat II karena tidak ditemukan hubungan hukum antara perjanjian sewa yang dilakukan Lie Kian Hong atau ahli warisnya, Tergugat I dan Tergugat II adalah kealahan dalam penerapan hukum dan melanggar hukum yang berlaku ;

Bahwa pertimbangan hukum yang menyewakan bahwa Penggugat (Pemohon Kasasi), Lie Kian Hong atau ahli warisnya tidak relevan secara

hukum karena secara hukum hak sewa dari Pemohon Kasasi tetap melekat;

Bahwa surat gugatan dinyatakan kabur karena permintaan permohonan pengosongan bangunan oleh Tergugat I, Tergugat II sebagai pemilik tanah adalah sah, pertimbangan hukum seperti ini bertentangan dengan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh Hukum Agraria Indonesia. Hak Milik atas bangunan adalah sah menurut hukum sedangkan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemilik tanah (*quod non*) tidak mempunyai kewenangan apapun atas bangunan yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi. Bahwa gugatan adalah salah alamat karena Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mengadakan hubungan hukum dalam jual beli dan atau sewa menyewa rumah di Jalan Mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat, menurut pemohon kasasi, adalah tidak benar ;

Bahwa antara Penggugat (Pemohon Kasasi) dan Tergugat I (Termohon Kasasi I) dan Tergugat II (Termohon Kasasi II) tetap terdapat hubungan hukum karena Penggugat (Pemohon Kasasi) adalah penyewa dari tanah di Jalan mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat. Karena itu secara hukum gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II tidak salah alamat;

Bahwa gugatan kurang pihak karena Tergugat V telah meninggal dunia dan ahli waris dan Tergugat V tidak digugat.

Bahwa ketika gugatan didaftarkan pada tanggal 1 September 2005, Tergugat V masih hidup sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang sudah berjalan tidak boleh dirubah kapasitasnya ;

Bahwa, oleh karena itu secara hukum tidak dapat dikatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak ;

Bahwa dengan tidak di ikut sertakan Faridj Faris dan Haji Galih dalam gugatan karena mereka adalah penjual bangunan di Jalan mangga Besar I No. 62, Jakarta Barat kepada Penggugat (Pemohon Kasasi) dan mereka tidak merugikan Penggugat (Pemohon Kasasi), sehingga tidak ada relevansi hukum bahwa mereka merupakan pihak yang harus di gugat. Karena itu dengan tidak di ikut sertakan mereka sebagai pihak tidak dapat di kwalifisir secara hukum bahwa gugatan kurang pihak ;

2. Bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding, Penggugat dalam Konvensi tidak menyebut alasan keberatan-keberatan sehingga tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan pertimbangan majelis Hakim Tingkat Pertama;

Bahwa, Pembanding/Penggugat (Pemohon Kasasi) sudah mengemukakan alasan-alasan keberatannya secara rinci (butir 2 sampai butir 14) dan juga dapat dibaca/dipelajari dalam berkas perkara dan semua keterangan lisan yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi (Nyonya Herlina Raditya) di dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat serta keterangan saksi-saksi serta bukti-bukti yang diajukan. Bahwa jika Hakim Banding tidak memberi pertimbangannya terhadap keberatan-keberatan dalam memori banding serta membaca (mempelajari dalam kurun waktu 43 hari) dengan teliti semua berkas perkara, maka ini adalah putusan yang tidak lengkap atau tidak cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) ;

3. Bahwa, berhubung eksepsi dari Tergugat II diterima oleh majelis Hakim Tingkat Pertama maka Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam peradilan tingkat pertama, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, pertimbangan tersebut di ambil oleh dan di jadikan pertimbangan sendiri Majelis Hakim tingkat bBanding ini ~~gugatan~~

Bahwa, pertimbangan hukum dalam hal eksepsi telah salah dalam menerapkan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Bahwa pertimbangan hukum dalam eksepsi dimaksud telah melanggar hukum yaitu Pasal 1575 dan Pasal 1576 KUHPerdara ;

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

Mengenai alasan-alasan ke 1, 2 dan 3 :

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi/Judex Facti telah salah menerapkan hukum, karena tidak mempertimbangkan dengan cukup penerapan Pasal-1575 KUHPerdara;

- bahwa dimuka persidangan telah terbukti bahwa Penggugat telah ~~membeli sebuah rumah~~ membeli sebuah rumah dari Faradj Faris dan H. Galib di atas persil tanah milik Lie Kian Hong, terletak di Jalan Mangga Besar I No. 62, berdasarkan atas hak sewa yang dibuat pada tanggal 28 November 1959 ;
- bahwa bangunan yang dibeli Penggugat dibangun di atas tanah milik Lie Kian Hong, berdasarkan perjanjian sewa menyewa tanah antara Faradj Faris dan H. Galib dengan pemilik tanah Lie Kian Hong ;
- bahwa Penggugat telah menghubungi pemilik tanah Lie Kian Hong untuk melanjutkan sewa menyewa tanah tersebut, dan oleh Lie Kian Hong disetujui ;

- bahwa ternyata atas tanah yang disewa oleh Penggugat tersebut, para ahli waris Almarhum Lie Kian Hong yaitu Tergugat I, II dan III tidak bersedia melanjutkan perjanjian sewa menyewa atas tanah tersebut, terbukti dengan adanya penolakan Tergugat-tergugat atas pembayaran sewa yang dilakukan oleh Penggugat sejak Tahun 1982 ;
- bahwa namun demikian Penggugat tetap melakukan kewajibannya dengan menitipkan uang sewa tersebut ke pengadilan, oleh karena itu secara hukum Penggugat tetap berstatus sebagai penyewa atas tanah tersebut;
- bahwa seandainya tanah tersebut beralih kepada ahli waris, atau telah dijual kepada pihak lain, maka hubungan hukum sewa-menyewa tidak dapat dihapuskan/berakhir, karenanya begitu saja, karena di atas tanah tersebut ada hak orang lain yaitu bangunan permanen milik Penggugat ;
- bahwa oleh karena itu untuk memberikan keadilan bagi kedua belah pihak, maka hak dari pemilik tanah dan hak dari penyewa tanah tersebut harus pula dipertimbangkan secara seimbang ;
- bahwa oleh karena itu, berdasarkan tuntutan Penggugat atas dasar *ex aequo et bono*, Majelis berpendapat adalah adil apabila :
 1. Penggugat dengan Tergugat membuat kesepakatan baru untuk menentukan berapa harga sewa tanah tersebut sekarang atau Penggugat membeli tanah tersebut dari pemiliknya, atau
 2. Pemilik tanah (Tergugat) membeli rumah Penggugat tersebut atau Tergugat memberikan uang pesangon kepada Penggugat ;
- bahwa apabila cara tersebut tidak bisa diterima oleh kedua belah pihak maka Penggugat tidak dapat diusir begitu saja dari tanah tersebut ;
Menimbang, bahwa putusan *judex facti* dalam rekonvensi tidak dapat lagi dipertahankan dengan dasar-dasar yang telah dipertimbangkan dalam konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **HERLINA RADITYA** dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 154/PDT.2007/PT.DKI. tanggal 25 Juli 2007 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 338/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR. tanggal 13 Maret 2006 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka para Termohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-undang No. 48 Tahun 2009, Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **HERLINA RADITYA** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 154/PDT.2007/PT.DKI. tanggal 25 Juli 2007 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 338/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR. tanggal 13 Maret 2006 ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ; ✓
2. Menyatakan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Sewa No. 86, dan Akta Perjanjian No. 87 tanggal 28 November 1959 yang masing-masing dibuat oleh Liem Toeng Kie, Notaris Jakarta atas bangunan sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas tanah sewaan setempat dikenal Jl. Mangga Besar 1/62 Jakarta Barat, sah menurut hukum; ✓
3. Menyatakan pengoperan hak sewa tanah, tanah *eigendom* kepunyaan Lie Kian Hong yang telah disepakati oleh Penggugat dan Lie Kian Hong sah menurut hukum dan tidak hapus karena pewarisan, jual beli dari ahli waris Lie Kian Hong kepada Tergugat I dan Tergugat II atau kepada siapapun yang memperoleh hak atas hak sewa tanah tersebut, sehingga tidak merupakan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan Penggugat memperoleh prioritas mengajukan permohonan hak atas tanah setempat dikenal Jl. Mangga Besar 1/62 Jakarta Barat kepada pemilik terakhir dan kepada Turut Tergugat II ;
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima ;

Menghukum para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 23 Desember 2009 oleh DR. HARIFIN A. TUMPA, S.H.,M.H. Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. DR. H. MUCHSIN, S.H. dan H. DIRWOTO, S.H. Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Anggota - anggota tersebut dan dibantu oleh PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak .

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua,

Panitera Pengganti,

Biaya – biaya :

1. Meterai.....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi.....	Rp. 1.000,-
3. Administrasi perkara	
Kasasi perdata	Rp. 493.000,-
Jumlah.....	Rp. 500.000,-