

**BALIK NAMA HAK SEWA TANAH KOTAMADYA SURABAYA
TERHADAP STATUS KEPEMILIKAN ATAS BANGUNAN**

ABSTRAK SKRIPSI



OLEH

THOMAS BUNAWAN

NRP 2890078

NIRM 89. 7. 004. 12021. 47953

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SURABAYA

SURABAYA

1994

Surabaya, Oktober 1994
Mahasiswa yang bersangkutan



Thomas Bunawan

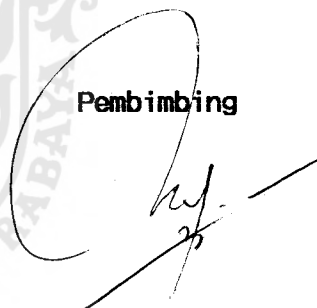
Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



Daniel Djoko Tarliman, S.H.,M.S.

Pembimbing



Saulina Sinurat, S.H.,M.S.

ABSTRAKSI

Pada saat ini pertumbuhan perekonomian Indonesia semakin maju dengan pesatnya terutama dalam hal perdagangan. Para pihak yang hendak melakukan perdagangan dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari memerlukan modal yang dapat diperoleh melalui bank atau modal yang diperoleh dari perseorangan dilakukan dengan cara persetujuan yang telah disepakati. Persetujuan itu dikenal dengan perjanjian pinjam meminjam uang. Hal ini diperoleh dari ketentuan Undang-Undang yaitu pasal 1754 KUH Perdata yang bunyinya sebagai berikut: Pinjam meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Untuk menjamin terlaksananya pemenuhan prestasi berupa pengembalian uang pinjaman, pihak kreditur (pemilik uang) menentukan dalam perjanjian jaminan yang disepakati oleh debitur (peminjam uang) berupa sebuah bangunan rumah di atas tanah persewaan Kotamadya Surabaya sesuai dengan surat pengakuan hutang yang dibuat di hadapan Notaris. Bentuk jaminan adalah fiducia. Pada hal rumah

adalah benda tidak bergerak. Seperti diketahui fiducia hanya berlaku benda bergerak berdasarkan adanya yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 372K/Sip/1970 tanggal 1 September 1971 yang di dalamnya ditentukan "Penyerahan hak milik sebagai jaminan kepercayaan (fiducia) hanya sah sepanjang mengenai barang-barang bergerak". Seperti halnya dengan gadai yang benda jaminannya harus diserahkan kepada kreditur, berbeda dengan fiducia, benda jaminan tetap berada di tangan debitur, sedangkan yang diserahkan kreditur adalah surat-suratnya.

Rumah yang dijaminakan secara fiducia oleh debitur mengakibatkan surat-suratnya diserahkan kepada kreditur. Demikian pula kasus di bawah ini. A meminjamkan uang kepada B dengan jaminan fiducia sebuah rumah di atas tanah sewa Kotamadya Surabaya terlampir dalam akte notaris. Sesuai dengan kesepakatan para pihak (A dan B) tentang pengembalian uang pinjaman ditentukan batas akhir pembayaran hutang B kepada A. Namun kemudian terjadi perselisihan antara kedua belah pihak mengenai jumlah uang angsuran dan kepemilikan jaminan secara fiducia. A (kreditur) tidak merasa menerima uang angsuran sebagaimana pengakuan B (debitur). Dengan demikian maka kreditur menggugat debitur untuk melunasi hutangnya sesuai batas waktu pembayaran uang yang telah diperjanjikan. Sementara

itu rumah yang ditempati oleh debitur telah diiklankan untuk dijual. Oleh karena itu kreditur mohon agar atas rumah dan tanah dilakukan penyitaan konservator. Dengan kejadian itu maka surat-surat yang ada pada kreditur telah dibalik nama tanpa sepengetahuan debitur.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka permasalahan yang hendak saya kemukakan adalah: Apakah dengan dibalik nama hak sewa atas tanah di Kotamadya Surabaya dapat mengakibatkan perubahan status kepemilikan bangunan debitur kepada kreditur ?

Penyusunan skripsi ini untuk memenuhi dua tujuan pokok yang ingin dicapai, yaitu tujuan akademis dan tujuan praktis. Tujuan akademis yaitu: Untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Surabaya. Tujuan praktis yaitu: Untuk mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan hak-hak kreditur atas bangunan milik debitur apabila ternyata debitur wanprestasi. Dengan tersusunnya skripsi ini diharapkan dapat digunakan sebagai tambahan perbendaharaan kepustakaan Fakultas Hukum Universitas Surabaya.

Metode pendekatan yang saya gunakan dalam pembahasan permasalahan dalam skripsi ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan yang bertolak dari ketentuan-ketentuan hukum yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang hendak dibahas yaitu Kitab Un-

dang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata), Undang-undang Pokok Agraria dan Yurisprudensi yang ada hubungannya dengan permasalahan ini. Selain itu dipergunakan pendekatan yuridis sosiologis yaitu pendekatan yang bertolak dari kebiasaan-kebiasaan masyarakat .

Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan, yaitu membaca, mempelajari, mengidentifikasi serta mengklasifikasi semua sumber data sekunder baik yang berupa bahan hukum primer maupun skunder. Dari klasifikasi akan dapat diperoleh gambaran data yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dikaji. Data yang diolah dengan menggunakan metode deduktif yang maksudnya bertolak dari hal yang bersifat umum ke hal yang bersifat khusus, yaitu diterapkan untuk memperoleh jawaban atas masalah yang dibahas dalam skripsi ini. Selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu suatu metode yang berdasarkan atas pemikiran logis, runtun dan runtut dengan menelaah sistematika peraturan perundang-undangan yang berlaku, membahas masalahnya yang menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif analistis.

Jadwal waktu penelitian yang digunakan untuk mencari data dibagi dalam beberapa fase yaitu:

Persiapan : Desember 1993 - Juni 1994.

Pengumpulan Data : Juli 1994 - Agustus 1994.

Analisis : September 1994 - Oktober 1994

Dalam kasus perkara perdata No.661/Pdt.G/PN.Sby. mengenai surat pengakuan hutang yang dibuat di hadapan Notaris telah jelas dikatakan bahwa perjanjian pinjam-meminjam dengan jaminan sebuah rumah di atas tanah sewa Kotamadya Surabaya sehingga keputusan MA RI No.372K/Sip/1970 tidak dapat dibenarkan karena tidak jelas, apa yang menjadi pertimbangan Mahkamah Agung menganggap tidak sah perjanjian penyerahan hak tersebut dan juga tidak jelas status tanah yang di atasnya berdiri bangunan itu. Mengenai jaminan fiducia hanya sah sepanjang mengenai barang-barang bergerak. Dalam kasus ini pembagian barang bergerak dan tidak bergerak yang diatur dalam KUH Perdata tidak berlaku karena dalam UUPA yang mengenai tanah dan benda di atasnya sudah diatur dengan menggunakan azas horizontal yang juga dikenal dalam Hukum Adat. Oleh karena itu memungkinkan dipindahkannya bangunan-bangunan atau tanaman-tanaman yang tertancap di atasnya secara terpisah dari tanahnya, sebab Hukum Agraria mengacu pada Hukum Adat.

Dalam Hukum Adat tidak dikenal azas perlekatan, karena menurut UUPA pasal 5 bagi tanah berlaku Hukum Adat, hal mana rumah dapat diperjual-belikan terpisah dari tanah (pemisahan horizontal) berdasarkan putusan Mahkamah agung tanggal 25-5-1983 No. 2339K/Sip/ 1982.

Oleh karena itu logis jika sekarang memungkinkan menjaminkan rumah/bangunan tersebut terlepas dari tanahnya. Hal ini cocok dengan ketentuan UUPA yang menentukan bahwa orang dapat mendirikan bangunan di atas tanah hak sewa.

Jadi dapat disimpulkan dari putusan MA. tanggal 1 September 1971 yang di dalamnya masih dipergunakan pengertian-pengertian benda bergerak/tidak bergerak menurut buku II KUH Perdata yang telah dicabut dengan berlakunya UUPA mengenai tanah.

Berdasarkan azas horizontal yang dianut dalam UUPA, maka bangunan dan tanahnya terpisah, artinya bangunan mempunyai nilai sendiri terpisah dari tanahnya, sehingga dapat dijaminkan dan dijual. Putusan MA tanggal 13 Oktober 1973 No. 689 K/Sip/1973 yang telah menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 3 Maret 1973 No. 114/1972 PT.Pdt dan putusan Pengadilan Negerinya yang menyatakan : Penyerahan barang tidak bergerak dapat saja dilakukan secara fiducia asal ada persetujuan seperti yang dimaksud oleh kedua belah pihak. Akan tetapi putusan Mahkamah Agung telah diambil tahun 1971 dan 1973, jadi sesudah UUPA berlaku dan dipraktekkan. UUPA mengacu pada hukum adat tidak mengenal pembagian antara barang bergerak dan tidak bergerak dan

bahwa hukum adat mengandung asas pemisahan horizontal.

Berdasarkan asas horizontal apabila dijaminakan bangunannya saja sedangkan tanahnya merupakan suatu perjanjian sewa menyewa antara debitur dengan Kotamadya Surabaya, maka dapat dijaminakan hanya bangunannya saja. Menurut hukum perdata sewa menyewa merupakan hak perorangan sehingga bukan merupakan hak kebendaan.

Dengan dibalik nama hak sewa Kotamadya oleh kreditur sebagai akibat debitur wanprestasi seakan-akan kepemilikan bangunan berubah ini tidak betul, karena kreditur harus melelang atau menjual dimuka umum dan sisa uang penjualannya dikembalikan pada debitur. Hal ini analog dengan gadai (pasal 1155 BW) dan diperjelas dengan putusan MA No. 1500 K/Sip/1978. Tindakan kreditur membalik nama hak sewa tersebut tidak dapat dibenarkan karena perjanjian sewa antara Kotamadya Surabaya dengan debitur mempunyai sifat relatif (tidak mutlak) artinya apa yang diperjanjikan didalam hak sewa bangunan hanya mengikat para pihak dan tidak mengikat umum, yang dimaksud para pihak adalah Kotamadya Surabaya dengan debitur. Jadi kreditur tidak dibenarkan membalik nama hak sewa tersebut.