

**SENGKETA ATAS TANAH DI JALAN PENGHELA
KOTAMADYA SURABAYA
(SUATU TINJAUAN DARI SEGI PANDANG HUKUM PERDATA)**

ABSTRAK SKRIPSI



OLEH

S A K I N A H

N R P 2 8 7 0 2 0 3

N I R M 8 7 . 7 . 0 0 4 . 1 2 0 2 1 . 1 0 5 4 8

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SURABAYA
S U R A B A Y A**

1 9 9 4

Surabaya, April 1994

Mahasiswa yang bersangkutan



SAKINAH

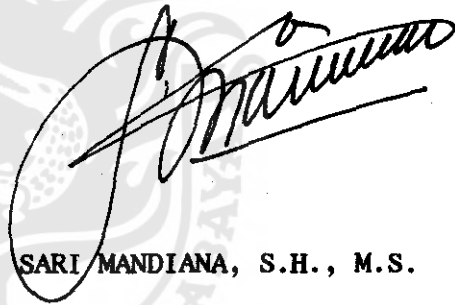
Mengetahui

D e k a n

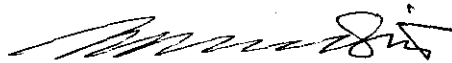
Pembimbing



DANIEL DJOKO TARLIMAN, S.H., M.S.



SARI MANDIANA, S.H., M.S.



MOEDJIONO, S.H.

A B S T R A K S I

Dengan adanya sewa menyewa tanah, maka masing-masing pihak yang terkait perjanjian sewa menyewa terikat untuk melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing. Namun harus diingat bahwa dalam perjanjian sewa menyewa pelaksanaannya adalah manusia yang jelas tidak lepas dari kesalahan, tentunya akan menimbulkan permasalahan yang harus diselesaikan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, dalam hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata).

Seperti halnya sewa menyewa tanah yang terjadi di Kotamadya Surabaya. Adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut, sebidang tanah terletak di jalan Penghela No.29 Surabaya adalah milik (eigenaar) dari Sayid Abdulkadir A, kemudian tanah tersebut, disewakan oleh Sayid Abdulkadir A pada Said Abdullah Hamedan sejak tahun 1929. Pada tahun 1953 Muhammad Assegaf (adik kandung Sayid Abdulkadir) meminjam uang pada Said Abdullah Hamedan (penyewa) dengan jaminan hipotik berupa tanah dan bangunan yang ditempati Said Abdullah Hamedan di jalan Penghela No.29 Surabaya. Pinjam meminjam dengan jaminan hipotik tersebut atas ijin dan sepengetahuan Sayid Abdul-

kadir, yang dituangkan dalam akte pengakuan hutang didepan notaris Sie Khwan Ho tanggal 8 September 1953. Pengakuan hutang itu memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut lagi pada Hamedan untuk memasang hipotik No.116 tanggal 16 Desember 1953 dikantor Pendaftaran Tanah Surabaya. Ternyata hutang piutang tersebut sampai sekarang belum terlunasi oleh Muhammad maupun ahli warisnya.

Berdasarkan akta hipotik tersebut, sebenarnya Said Abdullah Hamedan adalah sebagai pemegang hipotik, berwenang menjual atas tanah tersebut. Namun yang terjadi adalah sebaliknya, karena anak kandung dan ahliwaris dari Sayid Abdulkadir A yaitu Segaf A telah menjualnya pada Aziz Balhmar dan Husin, yang selanjutnya tanah tersebut dijual lagi pada Guntur Prayitno dan selanjutnya dijual lagi pada Jimmy Astono cs. Merasa Jimmy Astono cs. mempunyai kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut yang saat itu masih ditinggali oleh keluarga Abdullah Hamedan, keadaan ini menyebabkan Jimmy Astono menggugat keluarga Hamedan untuk meninggalkan tanah dan bangunan di atasnya yang menjadi kepemilikan Jimmy Astono berdasarkan jual beli dengan Guntur Prayitno.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka permasalahan yang hendak dikemukakan adalah: Siapakah pemilik atau yang berhak atas tanah di Jalan Penghela Surabaya dari

segi pandang hukum perdata ?

Penyusunan skripsi ini dilakukan dalam beberapa tahap atau fase sebagai berikut:

- Fase persiapan : 3 minggu
- Fase pengumpulan data : 3 minggu
- Fase pengolahan data : 2 bulan

Pendekatan masalah dalam penyusunan skripsi ini menggunakan pendekatan secara yuridis normatif, artinya suatu pendekatan hukum yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini ketentuan yang ada dalam KUH perdata.

Sumber data dalam skripsi ini diperoleh dari data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang terdapat dalam KUH Perdata maupun peraturan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang dikaji. Sedangkan bahan hukum sekunder meliputi literatur, pendapat para sarjana, serta bahan-bahan yang diperoleh selama mengikuti kuliah.

Pengumpulan data dalam skripsi ini dilakukan secara studi kepustakaan yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara menginventarisasi, kemudian membaca, kemudian mengklasifikasikan menurut pokok bahasan dan materi

hukum perdata yang diberlakukan dalam penulisan skripsi ini.

Pengolahan data dalam skripsi ini dilakukan secara deduktif, yaitu metode yang bertolak dari prinsip umum menuju prinsip khusus dalam arti bahwa ketentuan dalam KUH Perdata yang mengatur sewa menyewa, pinjam meminjam hipotik dan jual beli akan diterapkan secara khusus pada permasalahan yang dikaji.

Sedangkan analisi datanya dilakukan dengan metode kualitatif, yaitu dengan cara menelaah ketentuan-ketentuan yang terdapat pada KUH Perdata yang berkaitan dengan masalah yang dikaji, berdasarkan atas pemikiran logis, bernalar, rinci dan runtun sehingga menghasilkan uraian yang bersifat analistik.

Lokasi penelitian dalam skripsi ini adalah Pengadilan Negeri Surabaya.

Tujuan penelitian skripsi adalah untuk mengetahui akibat-akibat hukum yang timbul terhadap pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian sewa menyewa, pinjam meminjam dan jual beli.

Hasil pokok penelitian dalam skripsi ini adalah bahwa Hakim Pengadilan Negeri Surabaya memutuskan perkara dengan putusan mengabulkan gugatan penggugat sebagian. Menyatakan penggugat adalah pemilik sah atas

bangunan/rumah sengketa yang berdiri di atas tanah bekas hak eigendom verponding No.2315, surat ukur No.116 tanggal 8 September 1903 seluas + 1.194 meter persegi, yang dikenal sebagai bangunan/rumah di jalan Penghela No.29 Surabaya. ; Menyatakan perbuatan tergugat yang masih tetap menguasai dan atau menempati bangunan/rumah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum; menghukum tergugat dan siapapun juga yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan bangunan/rumah sengketa yang terletak di jalan Penghela No.29 Surabaya. tersebut kepada penggugat dalam keadaan baik. ; Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, permohonan banding ataupun kasasi. Menolak gugatan yang selebihnya; Menyatakan tergugat untuk membayar semua biaya sebesar Rp.47.000,- (empat puluh tujuh ribu rupiah) ; Menolak gugatan penggugat selebihnya; Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang berjumlah nihil.

Berdasarkan uraian perkara ini dapat disampaikan bahwa dengan adanya perjanjian sewa menyewa, maka apabila benda yang disewakan yaitu tanah dan bangunan di jalan Penghela No.29 Surabaya dijual belikan, hal ini tidak akan menghapuskan perjanjian sewa menyewa selama waktu

sewanya belum berakhir.

Pada tahun 1953 Muhammad A selaku adik dan kuasa dari pemilik tanah dan bangunan di jalan Penghela No.29 Surabaya yaitu Sayid Abdulkadir A meminjam uang dengan jaminan hipotik atas tanah dan bangunan tersebut kepada Said Abdullah Hamedan selaku penyewa tanah dan bangunan yang dihipotikkan tersebut. Dengan adanya hak hipotik tersebut, maka Said Abdullah Hamedan mempunyai hak-hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya, serta berhak untuk menyuruh menjual tanah dan bangunan yang dihipotikkan apabila Sayid Abdulkadir A selaku pemberi hipotik tidak melunasi hutangnya.

Pemberi hipotik yaitu Sayid Abdulkadir A yang masih mempunyai hak milik atas tanah dan bangunan tersebut, tetapi harus mengingat hak yang dimiliki oleh pemegang hipotik yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya.

Perolehan tanah dan bangunan di jalan Penghela No.29 Surabaya dengan cara jual beli adalah sah, karena dalam kasus ini ahliwaris Sayid Abdulkadir A berhak untuk menjual tanah dan bangunan yang dibebani hipotik maupun yang disewakan asal melalui prosedur yang ditentukan oleh hukum antara lain dengan memperhatikan pasal 620, pasal 1576 KUH Perdata dan transaksi jual beli dilakukan

dihadapan Notaris Surabaya bukan notaris Malang.

Dalam hal ini sebenarnya keluarga Said Abdullah Hamedan berhak menggugat keluarga Sayid Abdulkadir A karena telah mengenyampingkan hak pemegang hipotik yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutannya. Sedangkan Husin dan Aziz Bahmar selaku pembeli pertama berhak menggugat penjual pertama yaitu segaf A karena tanah dan bangunan yang menjadi obyek perjanjian jual beli tersebut dibebani hipotik. Dan selanjutnya Jimmy Astono cs. yang selaku pembeli ketiga berhak menggugat Guntur Prayitno selaku penjual ketiga.

Dari kesimpulan tersebut maka dapat disarankan, Seyogyanya dalam memeriksa dan memutus perkara yang berkaitan dengan perpindahan kepemilikan (jual beli), Pengadilan harus memperhatikan latar belakang, tempat atau letak dari obyek dan subyeknya, beserta akibat-akibat yang menyertai subyek dan obyek jual beli tersebut, apakah dibebani hipotik atau dalam hal dipersewakan.