

SUATU TINJAUAN KASUS TENTANG PEROLEHAN HAK MILIK SUATU BANGUNAN

ABSTRAK SKRIPSI



O L E H

MULIAWATI TIRTODIPURO

NRP 2890010

NIRM 89.7.004.12021.36694

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SURABAYA
S U R A B A Y A
1 9 9 4**

Surabaya, Maret 1994

Mahasiswa yang bersangkutan,



MULIAWATI TIRTODIPURO

Mengetahui

D e k a n

Pembinbing



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

IDA SAMPIT KARO KARO, S.H.

Dalam kehidupan bermasyarakat kita selalu mengadakan hubungan dengan sesama. Kadangkala terdapat kepentingan yang berlainan satu dengan yang lain sehingga memerlukan penyelesaian di pengadilan. Pada umumnya masyarakat mengatur kepentingan tersebut dengan membuat perjanjian. Dengan adanya perjanjian ini membuat masyarakat tidak begitu cemas lagi karena perjanjian itu sendiri telah mengikat sebagai undang-undang, seperti yang ditentukan dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) yang berbunyi : "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Karena kekuatannya sama dengan undang-undang maka perjanjian itu dapat menjadi dasar penuntutan ganti rugi terhadap pihak yang lalai melaksanakan atau melanggar isi perjanjian itu. Seringkali dalam kejadian sehari-hari tidak sesuai dengan apa yang telah ditentukan dalam kaidah hukum.

Dalam praktiknya timbul permasalahan mengenai penerapan peraturan perundang-undangan tersebut dimana seorang pemilik rumah menyewakan rumahnya kepada penyewa dalam jangka waktu 10 tahun. Kemudian mereka membuat perjanjian sewa menyewa pada tanggal 28 Juli 1978. Karena keadaan rumah tersebut sangat memprihatinkan maka penyewa akan memperbaiki dahulu rumah tersebut. Setelah

berjalan 10 tahun, pemilik rumah menganggap perjanjian sewa menyewa rumah sudah berakhir pada tanggal 28 Juli 1988, yaitu sejak diadakannya kesepakatan pada tanggal 28 Juli 1978. Tetapi penyewa menganggap perjanjian sewa menyewa itu belum berakhir karena dimulainya perjanjian itu adalah pada saat rumah telah selesai dibangun/diperbaiki sesuai dengan bunyi perjanjian sewa menyewa rumah tersebut. Pengadilan Negeri dalam putusannya menyatakan bahwa penyewa adalah sebagai penyewa yang sah. Karena perjanjian sewa menyewa rumah belum berakhir maka ia dapat tetap tinggal di rumah tersebut sampai bulan Maret 1990 (karena bangunan selesai dibangun pada bulan Maret 1980).

Setelah masa sewa berakhir, penyewa rumah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan maksud agar Pengadilan Negeri menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa itu batal demi hukum karena surat bukti kepemilikan rumah dari pemilik itu diragukan keabsahannya dan mohon agar penyewa sebagai penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah dari rumah tersebut karena penggugat telah mendirikan bangunan tersebut dengan biaya sendiri dan membayar semua pajak yang timbul dari bangunan itu.

Akhirnya Pengadilan Negeri dalam putusannya menyatakan bahwa penggugat yang dahulu oleh Pengadilan Negeri sudah dinyatakan sebagai penyewa yang sah atas

rumah tersebut adalah sebagai pemilik rumah yang sah atas rumah sengketa tersebut dan perjanjian sewa menyewa tanggal 21 Juli 1978 atas tanah sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum. Atas putusan PN itu tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi (selanjutnya disebut PT) Manado dan ternyata PT dalam putusannya menguatkan putusan PN Manado. Atas putusan hakim banding itu penggugat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia (selanjutnya disingkat MA-RI) dan sekarang masih dalam proses pemeriksaan.

Atas dasar dikabulkannya gugatan penggugat tersebut tampak ada kesenjangan antara teori dan praktik dalam penerapan kasus di atas. Menurut pasal 584 KUH

Perdata :

Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.

Dalam hal ini penggugat memperoleh hak milik atas rumah tersebut tidak melalui cara-cara tersebut seperti disebutkan dalam pasal 584 KUH Perdata, sehingga timbul suatu permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut: "Bagaimana seorang penyewa dapat dinyatakan sebagai pemilik dari suatu bangunan oleh putusan pengadilan?".

Tujuan dilakukannya penelitian dalam skripsi ini adalah untuk mengetahui jawaban yang benar/mendekati kebenaran tentang perolehan hak milik atas sebuah rumah yang terletak di atas tanah negara yang kurang sesuai dengan pasal 584 KUH Perdata.

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif, yaitu pendekatan masalah dengan meninjau peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam mengatur hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Sedangkan sumber datanya berupa data sekunder yang diperoleh dari kepustakaan yang terdiri atas bahan hukum primer dalam hal ini KUH Perdata serta UU. No. 4/1992 dan bahan hukum sekunder yang menjelaskan bahan hukum primer berupa literatur-literatur maupun bahan-bahan perkuliahan yang ada hubungan dengan masalah yang dibahas.

Pengumpulan data dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, mengidentifikasi, kemudian mengkalisifikan sehingga diperoleh data yang ada kaitan langsung dengan masalah yang dibahas. Kemudian data tersebut diolah menggunakan metode deduktif maksudnya bertolak dari hal yang umum disimpulkan menjadi khusus sehingga diperoleh jawaban atas masalah yang dibahas. Selanjutnya dianalisis secara kualitatif yaitu metode analisis yang didasarkan atas pemikiran logis, sistematis, dan runtut

yang menganalisis data berdasarkan sistematika peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan masalah yang dibahas.

Penyusunan skripsi ini saya bagi menjadi 3 (tiga) tahap sebagai berikut :

- Tahap pertama : persiapan
- Tahap kedua : pengumpulan data
- Tahap ketiga : analisis data yang keseluruhannya memerlukan waktu mulai bulan Juni 1993 sampai dengan Januari 1994.

Setelah melakukan penelitian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa menyewa baik secara lisan maupun tertulis adalah tidak sah dan batal demi hukum karena bertentangan dengan hak subjektif orang lain, kesusilaan, kepatutan, kehati-hatian, ketelitian dan bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum. Untuk memperoleh hak milik hanya dapat diperoleh dengan cara pemilikan, perlekatan, daluwarsa, pewarisan yang menurut undang-undang maupun surat wasiat, penyerahan untuk memindahkan hak milik oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu. Sedangkan dengan dibayarnya uang sewa kepada pemilik rumah berarti penyewa sudah mengakui kepemilikan pemilik rumah atas rumah tersebut.

Dalam kasus ini Sertifikat Hak Guna Bangunan No.

311 yang sudah dimiliki tergugat I/pemilik dibatalkan oleh karena didasarkan pada adanya sertifikat pertama yang keabsahannya sudah dibatalkan dan seorang penyewa dapat dinyatakan sebagai pemilik hanya berdasarkan keterangan saksi-saksi yang menyatakan pemilik rumah tidak pernah mendirikan dan menghuni bangunan tersebut dan apabila terbukti antara pemilik rumah sejak semula tidak ada hubungan hukum dan perbuatan hukum baik pasif maupun aktif berupa menguasai, menempati, mengelola, dan sebagainya. Sehingga apabila hakim PN Manado mengabulkan tuntutan penggugat untuk menyatakan bahwa rumah tersebut adalah milik dari penggugat, hal ini menurut saya kurang tepat karena sesuai dengan bunyi pasal 584 KUH Perdata, hak milik hanya dapat diperoleh dengan cara pemilikan, perlekatan, daluwarsa, pewarisan dan penyerahan. Padahal dahulu penggugat sudah mengakui sebagai penyewa dan sudah diputus oleh PN Manado sebagai penyewa yang sah.