

**ASPEK HUKUM PENGALIHAN HAK ATAU KEPEMILIKAN
ATAS OBJEK SEWA MENYEWA TANPA IZIN
DARI PEMBERI SEWA
(Studi Putusan Nomor 327/Pdt.G/2013/PN.Mda.)**

SKRIPSI

OLEH

ANDHYKA MARTA

NPM: 158400110



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

MEDAN

2020

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

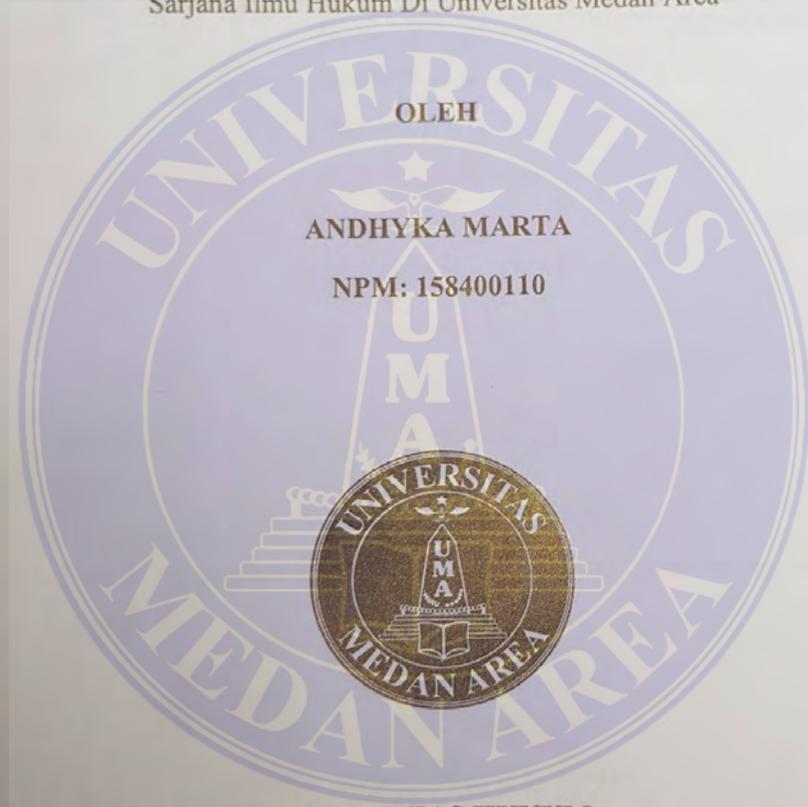
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 12/10/21

Access From (repository.uma.ac.id)12/10/21

**ASPEK HUKUM PENGALIHAN HAK ATAU KEPEMILIKAN
ATAS OBJEK SEWA MENYEWAWA TANPA IZIN
DARI PEMBERI SEWA
(Studi Putusan Nomor 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn.)**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Ilmu Hukum Di Universitas Medan Area



OLEH

ANDHYKA MARTA

NPM: 158400110

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2020

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 12/10/21

Access From (repository.uma.ac.id)12/10/21

HALAMAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM PENGALIHAN HAK ATAU
KEPEMILIKAN ATAS OBJEK SEWA
MENYEWA TANPA IZIN DARI PEMBERI
SEWA
(Studi Putusan Nomor 237/Pdt.G/2013/PN.Mdn)

NAMA MAHASISWA : ANDHYKA MARTA
NPM : 158400110
BIDANG : HUKUM PERDATA

KOMISI PEMBIMBING

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II


Dr. M. Citra Ramadhan SH. MH.


Zaini Munawir, SH. M.Hum

DIKETAHUI

DEKAN FAKULTAS HUKUM




DR. RIZKAN ZULYADI AMRI SH., MH

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis di dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Bilaman di kemudian hari ditemukan kesalahan yang berkitab skripsi ini tidak dianggap sah dan menyalahi sistematika penulisan, maka penulis bersiap untuk mendapatkan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.



ABSTRAK

ASPEK HUKUM PENGALIHAN AHAK ATAU KEPEMILIKAN ATAS OBJEK SEWA MENYEWAWA TANPA IZIN DARI PEMBERI SEWA (Studi Putusan Nomor 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn)

ANDHYKA MARTA

NPM: 158400110

HUKUM KEPERDATAAN

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah disepakati, Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, sewa menyewa tentu harus mempunyai aturan atau norma dalam perjanjian dimana akan menjadi undang-undang bagi keduanya. Karena tidak menutup kemungkinan pemilik/pemberi sewa suatu waktu bisa saja mengalihkan hak atas objek sewa-menyewa tanpa sepengetahuan penyewa sehingga pada saat akan terjadi pengalihan hak atas tanah tersebut sementara perjanjian sewa menyewa belum berakhir sehingga akan berpotensi menimbulkan sengketa. Dalam penelitian ini peneliti akan mengambil judul yaitu “Aspek Hukum Pengalihan Hak atau Kepemilikan atas Objek Sewa-Menyewa Tanpa Izin dari Pemberi Sewa. Adapun masalah yang ditemukan adalah bagaimana ketentuan hukum pengalihan hak atas tanah, mengapa hak sewa menyewa putus bila terjadi pengalihan kepemilikan hak atas tanah pada objek sewa-menyewa khususnya pada Putusan Nomor 327/Pdt. G/2013/PN.Mdn, Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara Putusan Nomor: 327/Pdt.G /2013 /PN.Mdn. tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dasar hukum pengalihan hak atas tanah, Untuk mengetahui mengapa hak sewa-menyewa putus bila objek sewa dialihkan kepemilikannya berdasarkan Putusan Nomor: 327/Pdt.G/2013/ PN.Mdn, Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara Putusan Nomor: 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn. Penelitian ini adalah penelitian jenis *juridis normatif* yaitu penelitian yang dilakukan bertujuan untuk meneliti penerapan ketentuan perundang-undangan dalam kaitannya dengan aspek hukum pengalihan hak atau kepemilikan atas objek sewa-menyewa. Dasar hukum pengalihan hak atas tanah adalah Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, objek sewa menyewa bisa putus bilamana terjadi pengalihan hak atau kepemilikan apabila dalam perjanjian sewa tidak memenuhi unsur-unsur perjanjian yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan seperti dalam ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi Pasal 4 huruf (b) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa. Pertimbangan Hakim dalam memutus sengketa putusan Nomor 237/Pdt.G/2013/PN.Mdn adalah gugatan para penggugat Mengandung Kekaburan (*Obscuur Libel*), tidak melibatkan Datuk Elham Mustafa yang merupakan pihak yang menyewakan kedua bangunan ruko tersebut kepada Penggugat I. Kata Kunci: Pengalihan Hak Kepemilikan, Sewa Menyewa

ABSTRACT

LEGAL ASPECTS OF TRANSFER OF AHAK OR OWNERSHIP FOR RENT RENT OBJECT WITHOUT PERMISSION FROM RENT GIVES

(Studi Putusan Nomor 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn.)

By

ANDHYKA MARTA

NPM: 158400110

A lease agreement is an agreement between two parties in taking advantage of an object according to the agreed time limit. In a lease agreement, the first party as a renter is only entitled to receive benefits from the leased object during the time that has been found by both parties, the lease must of course have rules or norms in the agreement which will become the law for both. Because it does not rule out the possibility that the owner / lender may at any time transfer the rights to the object of rent without the agreement of the tenant so that when there will be a transfer of title to the land while the lease agreement has not expired, it will potentially lead to dispute. In this study, researchers will take the title "Legal Aspects of the Transfer of Rights or Ownership of Leased Objects Without Permission from the Lender. The problem found is what is the legal basis for the transfer of land rights, whether the lease rights are terminated when there is a transfer of ownership of land rights on the object of lease based on case Decision Number 327 / Pdt. G / 2013 / PN. Mdn, How is the judge's consideration in deciding the case Decision Number: 327 / Pdt.G / 2013 / PN.Mdn. the purpose of this study is to determine the legal basis for the transfer of land rights, To find out whether the lease rights are broken because the object of ownership is transferred based on Decision Number: 327 / Pdt.G / 2013 / PN.Mdn, To find out how judges considerate in deciding cases Decision Number: 327 / Pdt.G / 2013 / PN.Mdn. This research is a normative juridical type of research, namely research conducted aimed at examining the application of statutory provisions in relation to legal aspects of the transfer of rights or ownership of objects for lease. The legal basis for the transfer of land rights is the Basic Agrarian Law, Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, the object for leasing may break if there is a transfer of rights or ownership if the lease agreement does not meet the elements of the agreement in accordance with the provisions of the law. invitation as in the provisions of PP No. 24 of 1997 which reads Article 4 letter (b) The written agreement referred to in paragraph (1) shall at least contain the provisions concerning rights and obligations, the period of rent, and the amount of the rental price. Judge's considerations in deciding decision dispute Number 237 / Pdt.G / 2013 / PN.Mdn is a lawsuit by Obscuur Libel, which does not involve Datuk Elham Mustafa who is the party renting the two shop houses to Plaintiff I

Keywords: Transfer of Ownership Rights, Leasing

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kita kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan kesehatan dan kesempatan, dan didorong dengan cita-cita, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna melengkapi tugas-tugas yang diwajibkan kepada Mahasiswa Universitas Medan Area pada Fakultas Ilmu Hukum untuk memperoleh gelar kesarjanaan.

Dalam penulisan skripsi ini penulis mengalami banyak kesulitan seperti keterbatasan waktu, kurangnya literatur yang diperlukan, keterbatasan kemampuan menulis sendiri dan sebagainya, namun demikian dengan kemauan keras yang didorong oleh rasa tanggungjawab dan dilandasi itikad baik, akhirnya kesulitan tersebut dapat diatasi.

Adapun judul yang diajukan sehubungan dengan penyusunan skripsi ini adalah berikut **“ASPEK HUKUM PENGALIHAN HAK ATAU KEPEMILIKAN ATAS OBJEK SEWA MENYEWAKAN TANPA IZIN DARI PEMBERI SEWA (Studi Putusan Nomor 237/Pdt.G/2013/PN Mdn).**

Dalam penulisan skripsi ini banyak pihak telah membantu, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih kepada pihak-pihak tersebut, terutama kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi Amri, SH, M.H, selaku Dekan di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area.

3. Zaini Munawir SH. M.Hum Wakil Dekan Bidang Akademik Sekaligus Pembimbing II Penulis
4. Bapak Ridho Mubarak, SH, MH, Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan
5. Ibu Ika Khairunnisa Simanjuntak SH., MH. selaku Kepala Program Studi Hukum Keperdataan
6. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan SH., MH. Selaku Pembimbing I Penulis
7. Ibu Sri Hidayani SH., MH selaku Sekertaris Pembimbing Penulis
8. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Ilmu Hukum serta semua unsur staff administrasi Universitas Medan Area.
9. Teman dan sahabat-sahabat di Universitas Medan Area

Penulis juga mengucapkan rasa terima-kasih yang sedalam-dalamnya kepada Kedua orang tua yang tercinta, Istri dan anak-anak Penulis yang banyak mendukung serta kepada seluruh keluarga atas doa dan dukungannya. Juga kepada teman-teman khususnya tambuk '15 yang telah memberikan dorongan dan motivasi kepada penulis sehingga akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan

Demikianlah penulis sampaikan, dan semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi kita semua amiin...

Medan, Desember 2020
Penulis

ANDHYKA MARTA
NPM: 158400110

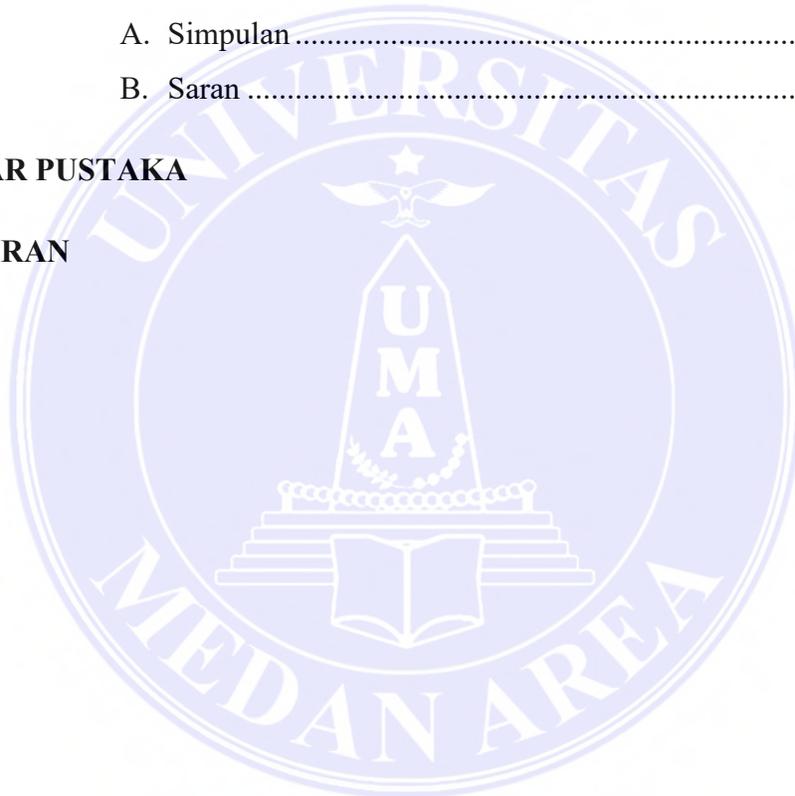
DAFTAR ISI

ABSTRAK

| | |
|-------------------------------------|------------|
| KATA PENGANTAR..... | i |
| DAFTAR ISI | iii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar belakang..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 7 |
| C. Tujuan Penelitian | 8 |
| D. Manfaat Penelitian | 8 |
| 1. Manfaat Teoritis..... | 8 |
| 2. Manfaat Praktis | 8 |
| E. Hipotesis | 9 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 11 |
| A. Pengertian Hak Atas Tanah | 11 |
| 1. Pengertian Tanah | 11 |
| 2. Pengertian Hak Atas Tanah | 12 |
| B. Sewa Menyewa..... | 16 |
| 1. Konsep Sewa Menyewa..... | 16 |
| 2. Subjek Sewa Menyewa..... | 18 |
| 3. Objek Sewa Menyewa | 19 |
| 4. Jangka Waktu Sewa Menyewa | 20 |
| 5. Saat Terjadi Sewa Menyewa..... | 21 |
| a. Asas Konsensual | 21 |
| b. Persetujuan Kehendak..... | 22 |
| C. Pengalihan Hak | 23 |
| 1. Pewarisan Tanpa Wasiat..... | 23 |
| 2. Pemindahan Hak | 23 |

| | |
|--|-----------|
| D. Landasan Yuridis | 28 |
| 1. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.... | 29 |
| 2. Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3280 K/PDT/2001 | 30 |
| 3. Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman | 31 |
| BAB III METODE PENELITIAN | 35 |
| A. Waktu dan Tempat Penelitian | 35 |
| 1. Waktu Penelitian | 35 |
| 2. Tempat Penelitian | 35 |
| B. Metodologi Penelitian | 35 |
| 1. Jenis Penelitian..... | 35 |
| 2. Sifat penelitian | 36 |
| 3. Teknik Pengumpulan Data..... | 36 |
| 4. Analisis Data | 36 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 37 |
| A. Hasil Penelitian | 37 |
| 1. Posisi Kasus | 37 |
| 2. Tentang Duduk Perkara | 38 |
| B. Pembahasan | 45 |
| 1. Dasar Hukum Pangalihan Hak Kepemilikan Atas Tanah | 45 |
| a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria..... | 45 |
| b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah..... | 50 |

| | |
|--|-----------|
| 2. Hak Sewa Putus Bilamana Terjadi Pengalihan Hak Atas Tanah Pada objek Sewa-Menyewa Berdasarkan putusan Nomor 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn | 51 |
| 3. Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Putusan Nomor 327/Pdt. G/2013/PN. Mdn | 56 |
| BAB V SIMPULAN DAN SARAN..... | 61 |
| A. Simpulan | 61 |
| B. Saran | 63 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| LAMPIRAN | |



BAB I

PENDABULUAN

A. Latar Belakang.

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing berhajat kepada orang lain, tolong-menolong, tukar-menukar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya baik dengan cara jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan suatu usaha lain yang bersifat pribadi maupun untuk kemaslahatan umat.

Seorang filosofis Yunani bernama Aristoteles menyatakan bahwa manusia itu adalah “*zoon Politicon*” itu berarti manusia adalah makhluk sosial dan politik (*Man is a social and political being*). Dengan demikian bahwa manusia sebagai makhluk sosial pada dasarnya selalu ingin bergaul dan berkumpul dengan sesama manusia¹

Dizaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi. Kebutuhan tempat usaha ialah salah satu hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha dagangnya seperti rumah toko (ruko). Kegiatan usaha dagang masyarakat ada yang memerlukan ruko namun, tidak semua masyarakat memiliki ruko itu sendiri. Adanya hal tersebut untuk memenuhi kebutuhannya mau tidak mau para pelaku usaha dagang harus melakukan sewa menyewa ruko yang diinginkan dan dianggap strategis untuk tempat usahanya. Kebutuhan akan ruko tersebut menjadi salah satu lahan bisnis atau usaha bagi

¹ Arifin syamsul dkk *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia* Citapustaka Media 2015 hlm.1

masyarakat yang memiliki tanah atau rumah ditempat yang strategis untuk membangun ruko yang khusus disewakan kepada pelaku usaha dagang. Adanya keadaan yang demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa ruko

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam Bab VII Buku III KUHPerdota yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdota²

Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdota menyebutkan bahwa: Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur*, Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian konsensual, dimana undang-undang membedakan antara perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan, diatur dalam ketentuan Pasal 1570 dan pasal 1571 KUHPerdota³ Bunyi Pasal 1570 KUHPerdota ialah:

² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *KUHPerdota* Pradnya Paramita Jakarta 2005 hlm.381

³*Ibid.* hlm.385

Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu.

Sedangkan bunyi Pasal 1571 KUHPdata:

Jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah di sepekat. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak⁴

Menurut Abdulkadir Muhammad, Sewa menyewa adalah perjanjian, dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda bahwa selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu (Pasal 1584 KUHPdt). Berdasarkan pada rumusan pasal tersebut dapat diidentifikasi empat unsur utama sewa menyewa, yaitu subjek menyewa, perbuatan sewa-menyewa, objek sewa-menyewa dan jangka waktu sewa-menyewa. Keempat unsur tersebut dibahas dalam uraian selanjutnya. Dalam Bahasa Inggris, perjanjian sewa-menyewa disebut *hire agreement*.⁵

⁴ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, Cv. Pustaka Setia Bandung 2011 hlm.88

⁵ Muhammad Abdulkadir *Hukum Perdata Indonesia* PT. Citra Aditya Bakti Bandung 2010 hlm.345

Perjanjian sewa menyewa ruko terjadi setelah kata sepakat dari para pihak yang melakukan perjanjian tersebut yakni penyewa dan pemilik ruko. Perjanjian sewa menyewa hendaknya dibuat secara tertulis. Perjanjian yang dibuat secara tertulis akan memudahkan suatu transaksi atau dalam hal sewa menyewa membuat para pihak menjadi lebih bertanggung jawab dalam memenuhi hak dan kewajibannya. Pentingnya perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis salah satunya ialah untuk mengingatkan para pihak dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati. Perjanjian yang dibuat secara lisan akan menyulitkan dalam hal pembuktian bila terjadi masalah karena beban pembuktian dalam hukum perdata dibebankan pada kebenaran formil dan sangat jelas bahwa perjanjian secara lisan menimbulkan tidak adanya kepastian hukum dan menjadi sulit ketika timbul sengketa atau ketidaksesuaian pendapat.

Untuk menghindari perselisihan di kemudian hari bagi para pihak dalam hal sewa menyewa tentu harus mempunyai aturan atau norma dalam perjanjian dimana akan menjadi undang-undang bagi keduanya. Karena tidak menutup kemungkinan pihak pemilik suatu waktu bisa saja mengalihkan hak atas objek sewa-menyewa tanpa sepengetahuan penyewa sehingga pada saat akan terjadi pengalihan hak atas tanah tersebut sementara perjanjian sewa menyewa belum berakhir sehingga akan berpotensi menimbulkan masalah.

Disinilah perlunya pasal-pasal pada perjanjian tertulis yang di buat harus mencantumkan hal-hal yang mungkin akan terjadi di kemudian hari, terutama bagi penyewa sebagai pihak kedua harus jeli dalam membuat pasal-pasal dalam mempertahankan hak-haknya sebagai pemakai atau penyewa.

Dewasa ini kebutuhan akan rumah toko (ruko) terus mengalami peningkatan, seiring dengan makin berkembangnya usaha-usaha kecil di berbagai kota-kota besar maupun di daerah. Khususnya di kota Medan Sumatera Utara pertumbuhan pembangunan semakin padat, gedung-gedung pencakar langit dimana-mana. Para pengusaha yang tidak memiliki tempat untuk menjalankan usaha terpaksa menyewa tempat dengan harapan bisa mengembangkan usahanya.

Dalam sewa-menyewa rumah toko (ruko) terkadang terjadi masalah, dimana terjadi jual beli atau pengalihan hak terhadap objek yang disewakan (ruko) dalam status sewa-menyewa masih berjalan. Bilamana pihak ketiga sebagai pembeli telah sepakat dengan pihak pertama yaitu pemilik, biasanya ingin menguasai langsung apa yang telah menjadi miliknya. Namun dalam hal sewa-menyewa dengan perjanjian tertulis tentu tidak bisa begitu saja bisa diambil alih apabila pihak penyewa keberatan dan bertahan akan menghabiskan masa perjanjian sewa-menyewa, dengan kata lain harus ada kesepakatan antara kedua belah pihak.

Disinilah fungsi dari perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak baik penyewa maupun pemberi sewa/pemilik tempat (ruko). Dengan adanya perjanjian tertulis tadi pihak penyewa tidak akan khawatir bilamana timbul masalah dalam perjanjian tersebut. Namun kenyataannya perjanjian yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak, dalam hal sewa-menyewa tetap saja berpotensi merugikan penyewa, sebagai pihak yang seharusnya mendapat keuntungan dan kenikmatan terhadap sesuatu yang disewanya.

Menurut Suharnoko suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu, dan suatu sebab yang

halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian ini, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya⁶

Bagaiman jika terjadi pengalihan hak atau kepemilikan terhadap objek sewa-menyewa. Seperti halnya kasus yang akan penulis jadikan sebagai objek kajian dan analisis dimana hal ini tercermin dalam perkara perdata pada Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn, dimana Andi Putra, Laki-laki, lahir di Medan, tanggal 23 Februari 1964, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pedagang, Beralamat di Medan, Kecamatan Medan Barat, Kelurahan Kesawan, Jalan Jenderal A, Yani I No. 10, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I dan Tjan Soei Shian, Perempuan, lahir pada tanggal 02 Oktober 1960, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Medan, Jalan Waringin No. 58 b, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II, menggugat Jimmy, Laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Medan, Kecamatan Medan Kota, Kelurahan Sei Rengas I, Jl. Yose Rizal No. 65/123. RT/RW: 023/011, sebagai tergugat I dan Datuk Jack Faisal, Laki-laki, lahir di Medan tanggal 01 Juli 1975, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Tebingtinggi, Kecamatan Rambutan, Kelurahan Brohol, Jl. Setia Budi Lk. 03, tergugat II.

Dimana penggugat I dan II dalam perkara ini adalah sebagai penyewa sebuah Sebuah bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai seluas + 54 m², terletak di Jl. Mesjid

⁶ Suharnoko *Hukum Perjanjian (teori dan analisis kasus)* Prenadamedia Group, Jakarta 2012 hlm.1

No. 166 K, kelurahan Kesawan, kecamatan Medan Barat, kota Medan oleh tergugat II tanpa sepengetahuan penggugat I dan II telah mengalihkan hak/kepemilikan atas kedua bangun ruko tersebut dengan tanah pertapakannya kepada tergugat I. Penggugat I dan penggugat II menggugat dengan alasan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tertanggal 08 Juni 2000 antara Datuk Elham Mustafa (saat itu bertindak selaku Nazir) dengan Penggugat I dan Perjanjian sewa menyewa tertanggal 18 Juni 2001 antara Datuk Elham Mustafa (saat itu bertindak selaku Nazir) dengan Penggugat I, tidak ditentukan batas waktu berakhirnya sewa menyewa sehingga untuk mengakhiri sewa menyewa tersebut tentulah harus dengan kesepakatan kedua belah pihak. Sedangkan hingga saat ini belum ada kesepakatan untuk mengakhiri sewa menyewa tersebut dan Penggugat I dan Penggugat II selalu membayar uang sewa sesuai dengan yang diperjanjikan dengan tepat waktu.

Berdasarkan apa yang penulis uraikan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ASPEK HUKUM PENGALIHAN HAK ATAU KEPEMILIKAN ATAS OBJEK SEWA-MENYEWAN TANPA IZIN DARI PEMBERI SEWA”. (Studi Putusan Nomor 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn)

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana ketentuan hukum pengalihan hak kepemilikan atas tanah?
2. Mengapa hak sewa menyewa putus bila terjadi pengalihan kepemilikan hak atas tanah pada objek sewa-menyewa pada Putusan Nomor 327/Pdt. G/2013/PN. Mdn?

3. Apa pertimbangan hakim dalam memutus perkara Putusan Nomor: 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn.?

A. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan penulisan skripsi ini adapun tujuannya adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apa yang menjadi ketentuan hukum atas kepemilikan atas tanah
2. Untuk mengetahui mengapa hak sewa-menyewa putus karena objek sewa dialihkan kepemilikannya khususnya pada Putusan Nomor 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn.
3. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara Putusan Nomor: 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn.

B. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat terhadap penulisan penelitian skripsi ini adalah sebagaiberikut:

1. Secara teoritis
 - a. Memberikan sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu hukum, khususnya yang berkaitan sewa-menyewa dan pengalihan hak atas objek sewa-menyewa
 - b. Sebagai bahan informasi dan referensi bagi semua pihak, khususnya kepada yang se-almamater penulis yaitu Fakultas Hukum Universitas Medan Area

tentang apa yang menjadi aspek hukum dalam pengalihan atau kepemilikan atas objek sewa-menyewa.

2. Secara praktis

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak dan terutama masyarakat agar lebih mengetahui tentang aspek hukum pengalihan hak atau kepemilikan atas objek sewa-menyewa
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dengan kalangan akademisi untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan. Dalam hal ini mengenai aspek hukum pengalihan hak atau kepemilikan atas objek sewa-menyewa.

E. Hipotesis

Penelitian yang dilakukan untuk keperluan penulisan ilmiah pada umumnya membutuhkan hipotesis, karena hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap permasalahan yang sedang diteliti dan kemudian kebenarannya harus diuji melalui hasil-hasil penelitian

Hipotesa berasal dari kata-kata *hypo* dan *thesis* yang masing-masing berarti sebelum dan dalil atau hukum atau pendapat dan kesimpulan. Hipotesa diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu⁷

⁷ Syamsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press, Medan, 2012, hlm.38

Adapun hipotesis berdasarkan pada rumusan masalah yang ditemukan adalah:

1. Yang menjadi dasar hukum atas pengalihan hak atau kepemilikan atas objek sewa-menyewa mengacu pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Hak sewa putus bilamana terjadi pengalihan hak atau kepemilikan pada objek sewa-menyewa apabila pihak pemilik yang baru sudah menunaikan segala kewajiban terhadap pemilik sebelumnya dengan segala persyaratan yang telah disepakati yang mungkin timbul karena terjadi jual beli, dan akan menguasai sepenuhnya atas apa yang telah menjadi miliknya.
3. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara Putusan Nomor 327/Pdt.G/2013/PN. Mdn. adalah gugatan penggugat yang kurang jelas, dimana penggugat adalah bukan penyewa langsung, meskipun ada perjanjian sewa yang diperbarui, sehingga hakim menolak atas semua gugatan penggugat.

BAB II

TINJAUNAN PUSTAKA

A. Pengertian Hak Atas Tanah

1. Pengertian tanah.

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA yaitu:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dapat pula dimiliki oleh orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badanbadan hukum.”⁸

Pengertian tanah dengan permukaan bumi seperti itu juga diatur dalam penjelasan pasal UUPA sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Angka 1 bahwa yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi. Pengertian tanah dalam Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atas Kuasanya dirumuskan:⁹

- a. Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.
- b. Tanah yang tidak dikuasai oleh negara yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum.

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, oleh karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui

⁸ Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

⁹ Boedi Harsono 1981, dalam H.Hambali Thalib *Sanksi Pidana dalam konflik Pertanahan*, Kencana Bandung 2009 hlm.26

dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut kamus besar bahasa Indonesia tanah dapat diartikan:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Sebutan agraria (tanah) tidak selalu dipakai dalam arti yang sama. Dalam bahasa latin *agre* berarti tanah atau sebidang tanah. Menurut Prent K. Adisubrata: Agrarius berarti perladangan, persawahan, pertanian dalam ruang lingkup agrarian, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Transaksi tanah dibagi menjadi dua yaitu transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum sepihak dan transaksi-transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak

Transaksi-transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak inti dari transaksi ini adalah pengoperan ataupun penyerahan dengan disertai pembayaran kontan dari pihak lain pada saat itu juga. Dalam hukum tanah perbuatan ini disebut “transaksi jual”. Transaksi ini menurut isinya dapat dibeda-bedakan dalam tiga macam yakni penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai ketentuan, bahwa yang menyerahkan tanah mempunyai hak mengambil kembali tanah itu dengan pembayaran uang yang sama jumlahnya disebut “menggadai”.

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA tertulis bahwa:

“Atas dasar menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badanbadan hukum, di mana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah-tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA, dengan jelas tertulis macam-macam hak atas tanah yang dapat dimiliki baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Hak atas tersebut adalah:

a. Hak milik

Pengertian hak milik berdasarkan ketentuan UUPA khususnya dalam Pasal 20 tertulis bahwa:

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Hak milik itu sendiri berdasarkan Ayat (2) dari pasal ini menyatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihaklain. Hal ini berbeda dengan hak milik menurut Islam yang tidak mengakui hak milik atas sesuatu benda secara mutlak, karena hak mutlak pemilikan atas sesuatu benda hanya pada Allah

b. Hak guna usaha

Hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 mengatakan bahwa:

“Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan”

Jadi hak guna usaha dalam hal ini hanya semata-mata diperuntukkan bagi suatu kegiatan produksi tertentu serta mempunyai batas waktu tertentu dalam pengelolaannya.

c. Hak guna bangunan

Dalam Pasal 35 UUPA mengatur tentang hak guna bangunan yang dinyatakan bahwa:

“Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memperoleh bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”

Hak guna bangunan berdasarkan pengertian di atas dapat diketahui bahwa hanya diperuntukkan dalam hal mendirikan dan mempunyai bangunan. Mendirikan berarti membuat bangunan baru atau membeli bangunan yang berdiri di atas hak guna bangunan.

d. Hak pakai

Pengertian hak pakai menurut Pasal 41 UUPA adalah sebagai berikut:

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian pengotahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”

Ketentuan pasal tersebut di atas menjelaskan bahwa setiap orang diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan baik secara cuma-cuma

dengan pembayaran ataupun dengan pemberian berupa jasa akan tetapi tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

e. Hak sewa

Hak sewa dalam UUPA secara tegas diatur dalam ketentuan Pasal 44 Ayat (1)

yang menyatakan bahwa:

“Seseorang atau badan hukum yang mempunyai hak sewa atas tanah” Apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. Pembayaran sewa dapat dilakukan:

- 1) Satu kali atau pada tiap waktu-waktu tertentu.
- 2) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Mengenai prosedur untuk memperoleh hak sewa tersebut harus melalui suatu perjanjian yang dibuat di hadapan notaris atau camat setempat sehingga memiliki dasar hukum.

f. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur dalam peraturan pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu. Ketentuan tersebut ditegaskan dalam UUPA khususnya Pasal 46 Ayat (1) dan (2)

g. Hak-hak yang sifatnya sementara

Adapun mengenai hak-hak yang diberi sifat sementara oleh UUPA dimaksudkan bahwa suatu ketika hak-hak tersebut akan ditiadakan sebagai lembaga-lembaga hukum karena UUPA menganggapnya tidak sesuai dengan asas-asas hukum agraria terutama mengenai dicegahnya tindak pemerasan. Hak gadai, hak usaha bagi hasil dan hak sewa tanahpertanian adalah hak-hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai tanah untuk menguasai dan mengusahakan tanah kepunyaan orang lain.

B. SEWA MENYEWA

1. Konsep Sewa Menyewa

Sewa menyewa berasal dari kata dasar sewa. Menurut kamus umum Bahasa Indonesia sewa adalah pemakaian (peminjaman) sesuatu dengan membayar uang.¹⁰ Sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik. Yahya Harahap menyatakan bahwa sewa menyewa (*huur en verhuur*) merupakan suatu persetujuan antara pihak yg menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.¹¹

¹⁰ W.J.S. Purwodarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta Balai Pustaka 1976 hlm.937

¹¹ M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986, hlm.220

KUHPerdata tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktek pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari, terutama pada perjanjian sewa menyewa barang yang nilainya besar dan dalam jangka waktu yang lama¹²

Peraturan tentang sewa menyewa termuat dalam Bab Ketujuh dari buku III KUH Perdata yang berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena waktu tertentu bukan merupakan syarat mutlak dalam perjanjian sewa menyewa.¹³

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu persetujuan timbal balik antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa, di mana pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu kepada penyewa yang berkewajiban membayar sejumlah harga sewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati atau dipakai dan bukan untuk dimiliki. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.

Perjanjian sewa menyewa mempunyai subjek dan objek dari perjanjian yang hendak dilaksanakan. Dimana subjek perjanjian sewa menyewa ialah para pelaku yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut dimana terdiri dari pemilik sewa

¹²*Ibid*, h. 15

¹³ R.Subekti dan R.Tjitrosudibio *KUHPerdata* Jakarta Pradnya Paramita 2005 hal.381

dan penyewa. Objek perjanjian sewa menyewa adalah merupakan barang yang disewakan dengan harga sewa sesuai dengan jenis barang yang disewakan tersebut yang terdiri dari barang yang bergerak dan tidak bergerak.

Pada perjalanannya barang yang disewakan sesuai perjanjian sewa menyewa merupakan tanggung jawab penyewa. Namun mengenai resiko barang yang dijadikan objek sewa menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan). Hal ini disebabkan si penyewa hanyamenguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang dipersewakan, atau dengan kata lain pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang atau benda saja, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Menurut Abdulkadir Muhammad, konsep sewa menyewa terdiri dari:

a. Subjek sewa menyewa

Istilah sewa-menyewa menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu. Pihak yang pertama disebut “yang menyewakan”, yaitu pihak yang membutuhkan sejumlah uang sewa dari pihak kedua disebut “penyewa”, yaitu pihak yang membutuhkan atas suatu benda yang ingin dinikmati melalui proses tawar-menawar (*offer and acceptance*). Pihak pertama disebut pihak yang menyewakan dan pihak kedua disebut pihak penyewa¹⁴

Sewa-menyewa dapat ditarik sebagai perbuatan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang

¹⁴ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung 201 hlm.345

dan pihak penyewa untuk sekedar memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu. Akan tetapi, secara khusus, sewa-menyewa dapat menjadi mata pencaharian bagi pihak yang menyewakan benda. Dalam hubungan ini, pihak yang menyewakan benda dapat berstatus sebagai pengusaha, produsen, sedangkan pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsemen, badan hukum yang menikmati benda¹⁵

b. Perbuatan sewa-menyewa.

Perbuatan sewa-menyewa meliputi lima unsur, yaitu persetujuan, penyerahan benda sewa, uang sewa, dan persyaratan sewa-menyewa, yaitu:

1. Persetujuan adalah perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa mengenai benda sewaan, uang sewa, waktu sewa dan persyaratan sewa-menyewa.
2. Penyerahan adalah perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan kepada pihak yang penyewa untuk dinikmati.
3. Pembayaran uang sewa adalah perbuatan memberikan sejumlah uang dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan sebagai kontra prestasi atas benda yang dikuasai untuk dinikmati oleh pihak penyewa.
4. Waktu sewa adalah ukuran lamanya sewa-menyewa berlangsung.
5. Persyaratan sewa-menyewa adalah ketentuan yang disepakati Bersama untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan memperoleh hak pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

¹⁵ *Ibid* hlm.346

3. Objek Sewa-Menyewa

Objek sewa-menyewa adalah benda dan sewa. Benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan, dan benda itu memang benda yang boleh disewakan atau diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang disewakan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon penyewa atas tawaran dari pihak yang menyewakan, dan didukung oleh alat bukti yang sah. Oleh karena itu, calon penyewa yang jujur tidak mencurigai benda sewaan tersebut. Harga sewa selalu dinyatakan dalam jumlah uang, tetapi boleh juga dinyatakan berupa benda atau jasa

Peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam buku III Bab VII KUHPdt dapat diberlakukan untuk segala macam sewa-menyewa, mengenal semua jenis benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud, baik disewakan menurut waktu tertentu, maupun tidak menurut waktu tertentu. Dengan demikian, jelas bahwa peraturan sewa menyewa yang termuat dalam dalam buku III Bab VII KUHPdt diberlakukan untuk semua jenis benda yang menjadi objek segala macam sewa-menyewa dan harga sewa

Harga sewa yang dapat diberlakukan sering juga dalam bentuk carter (*borongan*). Bentuk carter sering digunakan dalam kegiatan pengangkutan benda atau penumpang, misalnya, kapal laut, pesawat udara, kereta api, dan bus wisata. Bentuk

carter sering digunakan menurut waktu atau menurut perjalanan, yang dilengkapi dengan nahkoda, pilot, masinis, dan pengemudi yang tunduk pada perintah pencarter

4. Jangka Waktu Sewa-Menyewa

Jangka waktu sewa-menyewa dala pasal 1548 KUHPdt dinyatakan dengan “waktu tertentu” apa yang dimaksud dengan waktu tertentu? Dalam jangka sewa-menyewa, yang dimaksud dengan “waktu tertentu” adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya, jumlah jam, hari, minggu, bulan dan tahun. Jangka waktu tersebut dapat juga digunakan dalam bentuk carter, baik carter menurut waktu maupun carter menurut perjalanan. Bentuk carter bisa diginakan pada jasa pengangkutan darat, laut, udara, dan kereta api. Waktu tertentu ini digunakan sebagai pedoman untuk menentukan lamanya sewa-menyewa berlangsung, jumlah uang sewa, saat pembayaran uang sewa, dan berakhirnya waktu sewa¹⁶

Menurut ketentuan Pasal 2579 KUHPdt, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa-menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya. Pasal ini ditujukan dan hanya dapat diberlakukan pada sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Contohnya, orang yang sudah menyewakan bendanya untuk janga waktu tiga tahun tidak dapat memutuskan sewa-menyewa jika jangka waktu tersebut belum berakhir walaupun dengan alasan hendak memakai sendiri benda yang disewakan

¹⁶*Ibid* hlm. 347

Akan tetapi, apabila yang menyewakan benda itu tidak menentukan jangka waktu sewa, dia berhak menghentikan sewa-menyewa setiap saat dengan mengindahkan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan penghentian sewa-menyewa menurut kebiasaan setempat. Namun, ketentuan sewa-menyewa yang diatur dalam Buku III Bab VII KUHPdt berlaku untuk semua sewa-menyewa benda bergerak dan tidak bergerak, baik dengan waktu tertentu maupun tidak tertentu karena waktu tertentu “bukan syarat mutlak” untuk perjanjian sewa-menyewa.

5. Saat Terjadi Sewa Menyewa

a. Asas Konsensual

Kapan konsep sewa-menyewa itu dinyatakan sudah terjadi dan mengikat, Sesuai dengan asas konsensual yang menjadi dasar perjanjian, sewa-menyewa itu dinyatakan sudah terjadi dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat antar pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengenai benda dan harga sewa sebagai unsur esensial perjanjian sewa-menyewa. Ketika pihak penyewa dan pihak yang menyewakan menyatakan setuju tentang benda dan harga sewa, ketika itu pula sewa-menyewa terjadi dan mengikat dah kedua pihak¹⁷

Kata sepakat yang dimaksud adalah apa yang dikehendaki oleh pihak penyewa sama denngan yang dikehendaki oleh pihak yang menyewakan. tercapainya kata sepakat itu biasanya dinyatakan dengan ucapan setuju atau perbuatan lain yang maksudnya sama dengan itu tentang benda dan sewa yang bersifat final.

¹⁷*Ibid.* hlm.351

Jika persetujuan itu dinyatakan secara tertulis, biasanya tulisan beserta tanda tangan dicantumkan pada tulisan itu sebagai bukti bahwa pihak yang menyewakan setuju menyerahkan penguasaan (*bezit*) atas benda kepada pihak penyewa. Sebaliknya, juga pihak penyewa setuju membayar sejumlah uang sewa kepada pihak yang menyewakan sebagai harga sewa yang diserahkan itu. Jika sewa-menyewa dibuat secara tertulis, biasanya disebut kontrak sewa-menyewa.

b. Persetujuan Kehendak

Dari Mana dapat diketahui atau dapat disimpulkan bahwa hukum perjanjian diatur dalam KUHPdt menganut asas konsensual? Asas tersebut dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPdt mengatur tentang unsur-unsur dan syarat-syarat perjanjian sah. Salah satu di antaranya adalah "persetujuan kehendak" atau "kata sepakat" antara pihak-pihak, dalam hal ini pihak penyewa atau pihak yang menyewakan tanpa diperlukan formalitas apa pun. Sejak tercapai kesepakatan itu, maka perjanjian sewa-menyewa sah dan mengikat kedua belah pihak untuk memenuhinya

C. Pengalihan Hak Atas Tanah

1. Pewarisan Tanpa Wasiat.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Menurut hukum perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli waris, yaitu siapa-siapa yang

termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh hukum tanah. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal yang mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahliwaris.¹⁸

1. Pemindahan Hak.

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan hak:

- a. Jual-beli,
- b. Tukar-menukar,
- c. Pemberian menurut adat,
- d. Pemasukan dalam perusahaan “*inbreng*” dan
- e. Hibah-wasiat atau “*legaat*”.

Perbuatan-perbuatan tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Dalam hibah wasiat hak atas tanah yang bersangkutan beralih pada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia

¹⁸ Harsono Boedi *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta 2005, hlm.329

Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah-wasiat, dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual-beli, yaitu benar terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara *implicit* juga membuktikan bahwa penerimahak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahliwarisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Dalam hal hibah wasiat hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemberi wasiat meninggal dunia. Hal itu pun baru diketahui oleh para pihak yang bersangkutan¹⁹

f. Peralihan Hak melalui Jual Beli.

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah diperjanjikan (Pasal 2457 KUHPdt). Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawa-menawar,

¹⁹ *Ibid.* hlm.331

yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan perjanjian paling banyak diadakan dalam kehidupan masyarakat²⁰

g. Peralihan Hak Melalui Hibah.

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan dilakukan pada saat si pemberi masih hidup.²¹ Seperti halnya dengan jual beli dan tukar-menukar, maka hibah tanah bukan merupakan perjanjian yang pelaksanaannya harus dipenuhi dengan penyerahan haknya secara yuridis kepada pihak yang menerima hibah, melainkan merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang diberi hibah. Bedanya dengan jual-beli adalah dalam hal hibah pemilik tidak menerima imbalan sebagai ganti dari pada tanah yang dihibahkan itu. Sebagai perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah, maka hibah diatur dalam Hukum Tanah, dan menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.²²

²⁰Muhammad Abdulkadir, *Op. Cit* hlm.317

²¹Ridwan, *Pemilikan Rakyat dan Negara Atas Tanah*, Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2010, hlm.304

²²Effendi Parangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, rajawali, Jakarta, 1991, hlm.35

h. Perlihan Hak Melalui Wakaf

Keberadaan wakaf sebagai salah satu lembaga kepemilikan telah diatur dalam UUPA. Yaitu pada pasal 49 ayat 1, 2, dan 3 yang menyatakan bahwa hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial, sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Tanah wakaf harus bersifat kekal dan merupakan hak milik yang peruntukannya bagi penciptaan kesejahteraan sosial dan ibadah orang yang mewakafkan tanahnya²³

i. Peralihan Hak Melalui Waris.

Pewarisan hak adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris karena pemegang haknya meninggal dunia. Pewarisan yang dimaksudkan disini adalah pewarisan hak atas tanah, dalam praktik disebut pewarisan tanah. Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya, namun tujuannya yaitu supaya ahli warisnya dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah tersebut. Istilah pewarisan disebutkan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan pertanahan, yaitu UU No. 5 Tahun 1960 pasal 21 ayat (3). Perolehan hak milik atas tanah juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan pasal 26 UUPA.

²³Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika Jakarta hlm.138

Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan²⁴

Pada dasarnya, objek pemindahan hak melalui jual beli adalah hak atas tanah atau Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Milik Satuan Rumah Susun. Sedangkan syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua yaitu:

- a. Syarat materil: ahli waris harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek pewarisan.
- b. Syarat formal: dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka pewarisan hak atas tanah harus di buktikan dengan surat keterangan kematian pewaris dan surat keterangan sebagai ahli waris.

Tahapan-tahapan dalam pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui Kantor pertanahan Kabupaten/Kota adalah sebagai berikut:

1. Permohonan pendaftaran peralihan hak.
 2. Pencatatan peralihan hak.
 3. Penyerahan sertifikat hak.
- j. Peralihan Hak Melalui Lelang.

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Yang dimaksud dengan lelang tanah disini adalah

²⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar grafika, Jakarta, 2007, hlm. 101

lelang atas hak tanah. Objek lelang tanah adalah hak atas tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara. Sedangkan syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua yaitu:

1. Syarat materil: pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang melelang hak atas tanah, dan pembeli lelang harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek lelang.
2. Syarat formal: dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka lelang hak atas tanah harus di buktikan dengan Berita Acara atau risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.

Tahapan-tahapan dalam pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui Kantor pertanahan kabupaten/kota adalah sebagai berikut:

- a. Permintaan Surat pendaftaran tanah.
 - b. Pelaksanaan lelang hak atas tanah.
 - c. Permohonan pendaftaran pemindahan hak melalui lelang.
 - d. Pencatatan pemindahan hak melalui lelang.
 - e. Penyerahan sertifikat.
- k. Peralihan Hak Karena Tukar Menukar
- Pasal 1541 KUHPerdara

“Tukar-menukar ialah suatu persetujuan, dengan mana keduabelah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal-balik sebagai ganti suatu barang lain”²⁵

Definisi tukar menukar hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa peralihan/berpindahanya hak atas tanah kepunyaan seseorang/badan untuk ditukar dengan hak atas tanah kepunyaan orang/badan lain.

D. Landasan Yuridis

1. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, tetapi juga sebagai tempat awal bagi pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga. Dengan tersedianya rumah yang layak dengan jumlah yang cukup akan mewujudkan atau menciptakan suatu keadaan yang memuat setiap orang atau keluarga dapat menghuni rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Disisi lain tingkat pertumbuhan penduduk yang relatif tinggi belum diimbangi dengan kemampuan penyediaan perumahan yang memadai dan memenuhi persyaratan. Untuk mengatasi keadaan tersebut, Pemerintah perlu melakukan langkah-langkah yang dapat menciptakan iklim yang mendorong peran serta masyarakat untuk membangun rumah yang ditujukan untuk dihuni oleh bukan pemilik dalam jumlah cukup dan dapat terjangkau ataupun yang sesuai dengan kemampuan masyarakat,

²⁵ R. Subekti dan R. tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pertja 1986 hlm.339

khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah, baik dengan cara sewa menyewa maupun bukan cara sewa menyewa.

Guna menjamin agar harga sewa dapat terjangkau dan sesuai dengan kemampuan masyarakat, Pemerintah mengendalikan harga sewa bagi rumah yang dibangun dengan memperoleh kemudahan dari Pemerintah. Dalam rangka upaya mewujudkan upaya dan langkah tersebut di atas dan untuk menjamin perlindungan hukum baik bagi pemilik atau penyewa atau penghuni, serta sebagai pelaksanaan lebih lanjut ketentuan Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, diperlukan adanya Peraturan Pemerintah yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan penghunian rumah oleh bukan pemilik.²⁶

Pasal 1 angka (3) pengertian sewa menyewa rumah adalah keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa. Kemudian Pasal 4 menegaskan bahwa:

- a. Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.
- b. Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa.

Karena salah satu syarat sah perjanjian ialah “*causa yang sah*”, maka tidak terpenuhinya “*causa yang sah*” tentang pencantuman jangka waktu sewa maupun tiadanya “*objek yang spesifik*” sebagai unsur *objektif* syarat sah perjanjian Pasal 1320

²⁶ Penjelasan Mengenai Ketentuan Umum PP Nomor 4 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

KUHPerdata, konsekuensi hukumnya perjanjian demikian menjadi batal demi hukum (*null and void*).

2. Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3280 K/PDT/1995 dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 3667 K/PDT/2001

Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3280K/PDT/1995, kaidah hukumnya adalah “sewa-menyewa dengan rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya Undang-Undang tersebut.

Kemudian Pada putusan mahkamah Agung Nomor 3667 K/PDT/2001 tanggal 23 Desember 2004 menegaskan, sekalipun terjadi perjanjian sewa tanpa batas waktu, dan penyewa menitipkan uang sewa karena pemilik rumah tidak beredia memperpanjang masa sewa, yang telah berakhir secara hukum, maka konsekuensinya penyewa (lebih tepatnya diebut penghuni tidak sah) akan di gugat oleh pemilik rumah, dan terbitlah putusan Mahkamah Agung.

3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Alasan pembentuka undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 ini adalah, Bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti

Adapun pertimbangan-pertimbangan pada undang-undang yang baru ini adalah:

- a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;
- b. bahwa negara bertanggungjawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
- c. bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;
- d. bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah

mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau;

- e. bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti

Pasal 1 Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
3. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
4. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.

5. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
6. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
7. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
8. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.

Mengenai hak sewa-menyewa dalam undang-undang ini diatur pada Pasal 50 bahwa:

- 1) Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah.
- 2) Hak untuk menghuni rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. Hak milik; atau
 - b. Sewa atau bukan dengan cara sewa.
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghunian dengan cara sewa menyewa dan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu Dan Tempat Penelitian

1. Waktu Penelitian.

| No. | KEGIATAN | WAKTU PENELITIAN | | | | | | | | | | | |
|-----|-----------------------------|------------------|--|---|---------|---|---|----------|--|--|----------|---|---|
| | | 2020 | | | | | | | | | | | |
| | | September | | | Oktober | | | November | | | Desember | | |
| 1. | Pengajuan Usulan Penelitian | █ | | | | | | | | | | | |
| 2. | Perbaikan Usulan | | | █ | | | | | | | | | |
| 3. | Pengajuan Data Riset | | | █ | | | | | | | | | |
| 4. | Penyusunan Skripsi | | | | █ | █ | █ | █ | | | | | |
| 5. | Bimbingan Skripsi | | | | | | | | | | █ | █ | █ |
| 6. | Meja Hijau | | | | | | | | | | | | █ |

2. Tempat Penelitian.

Penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Medan dengan alasan, karena Pengadilan Negeri Medan merupakan tempat diajukan dan diputusnya perkara yang menjadi objek penelitian penulis.

B. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian.

Penelitian ini adalah penelitian jenis yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan bertujuan untuk meneliti penerapan ketentuan-ketentuan perundang-undangan (hukum positif) dalam kaitannya dengan aspek hukum pengalihan hak atau kepemilikan atas objek sewa-menyewa.

2. Sifat penelitian

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah analisis yang mengarah pada penelitian hukum yang normatif, yaitu suatu bentuk penulisan yang didasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif.

3. Teknik Pengumpulan Data.

- a. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan seperti buku-buku, jurnal hukum dan pendapat para sarjana dan juga bahan-bahan kuliah.
- b. Penelitian lapangan (*field research*) yaitu dengan melakukan studi langsung ke Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil kasus yang berhubungan dengan sengketa tanah sesuai dengan judul yang diajukan.

4. Analisis Data

Untuk mengolah data yang didapatkan dari penelusuran kepustakaan, studi dokumen, dan penelitian lapangan di Pengadilan Negeri Medan maka hasil penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif. *Creswell* (1998) menyatakan penelitian

kualitatif sebagai suatu gambaran kompleks, meneliti kata-kata, laporan terperinci dari pandangan responden, dan melakukan studi pada situasi alami.²⁷



²⁷ Juliansyah Noor, *Metode Penelitian, skripsi, tesis, disertasi, dan karya ilmiah*. Kencana, Jakarta 2011 hlm.34

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Dasar hukum pengalihan hak kepemilikan atas tanah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
2. Hak sewa menyewa putus bilamana terjadi pengalihan kepemilikan hak atas tanah pada objek sewa-menyewa berdasarkan perkara Putusan Nomor 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn. Karena salah satu syarat sah perjanjian ialah “causa yang sah”, maka tidak terpenuhinya causa yang sah tentang pencantuman jangka waktu sewa maupun tiadanya “objek yang spesifik” sebagai unsur objektif syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara, konsekuensi hukumnya perjanjian demikian menjadi batal demi hukum. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3667 K/PDT/2001 tanggal 23 Desember 2004 menegaskan, sekalipun terjadi perjanjian sewa tanpa batas waktu, dan penyewa menitipkan uang sewa karena pemilik rumah tidak beredia memperpanjang masa sewa, yang telah berakhir secara hukum, maka konsekuensinya penyewa (lebih tepatnya disebut penghuni tidak sah) akan di gugat oleh pemilik rumah, dan terbitlah putusan Mahkamah Agung tersebut.
3. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara Putusan Nomor 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn.

Datuk Elham Mustafa adalah paman kandung Penggugat yang notabene adalah yang membuat perjanjian sewamenyewa ruko yang di tempati oleh para penggugat. Akan tetapi dalam gugatan perkara ini sebagai pihak yang membuat perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Juni 2000 dan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Juni 2002 tidak di tarik sebagai pihak penggugat.

A. Saran

- a. Segala yang berkaitan dengan pengalihan hak kepemilikan atas tanah harus mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- b. Agar para pihak dalam membuat perjanjian sewa menyewa harus mencantumkan semua unsur-unsur penting dalam perjanjian mengenai batas waktu dalam sewa menyewa
- c. Terkait putusan oleh Hakim yang menyatakan bahwa gugatan penggugat Mengandung Kekaburan (*Obscuur Libel*) semestinya para penggugat terlebih dahulu memperhatikan isi perjanjian sewa menyewa yang di buat oleh penggugat, apakah sudah memenuhi semua unsur-unsur dalam perjanjian yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

Abdulkadir, Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.

Boedi, Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2005.

dkk, Arifin Syamsul. *Pengantar Ilmu Hukum*. Citapustaka, 2015.

Effendi, Bahtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung : Alumni, 1980.

Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, n.d.

Harir, Wawan Muhwan. *Hukum Perikatan*. Bandung: Cv. Pustaka Setia, 2011.

Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Perkembangan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1994.

Makaro, M. Taufik. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta: PT. Rineke Cipta, 2004.

Noor, Juliansyah. *Metode Penelitian, Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*. Jakarta: Kencana, 2011.

Parangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali, 1991.

Prodjodikoro, Wiryono. *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*. Bandung: PT. Citra Adtya Bakti, 1981.

Ridwan. *Pemilikan Rakyat dan Negara atas Tanah*. Jakarta: Badan Litbang dan Kementerian Agama RI, 2010.

Sihombing, B.F. *Evaluasi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: Gunung Agung, 2004.

Subekti. *Pengantar Hukum Perdata*. Yogyakarta: Yogyakarta Liberti, 1989.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian (teori dan Analisis Kasus)*. Jakarta: Pranadamedia Group, 2002.

Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, n.d.

—. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, Jakarta.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika, 2007.

Thalib, Boedi Harsono 1981 dalam H. Hambali. *Sanksi Peminadaan Konflik Pertanahan*. Bandung: Kencana, 2009.

Tjitrosudibbio, R. Subekti & R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pertja, 1986.

Tjitrosudibbio, R. Subekti & R. *KUHPerdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.

B. Peraturan Perundang-Undangan

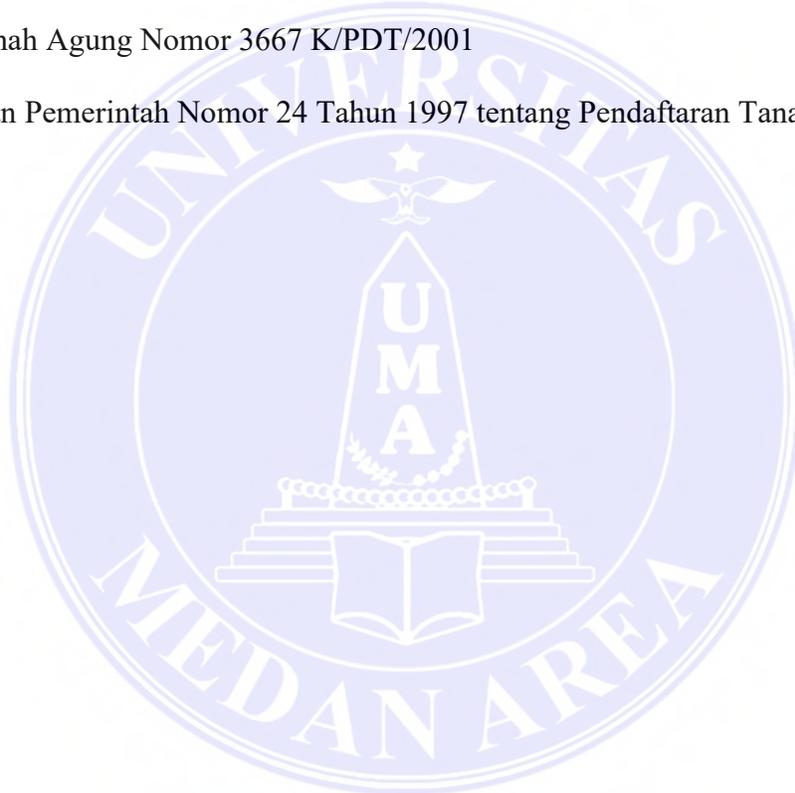
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Kawasan Perumahan dan
Pemukiman

Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor: 3280 K/PDT/1995 dan Putusan Kasasi
Mahkamah Agung Nomor 3667 K/PDT/2001

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah





UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 12/10/21

Access From (repository.uma.ac.id)12/10/21



LAMPIRAN

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG

MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. ANDI PUTRA, Laki-laki, lahir di Medan, tanggal 23 Februari 1964, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pedagang, Beralamat di Medan, Kecamatan Medan Barat, Kelurahan Kesawan, Jalan Jenderal A, Yani I No. 10, selanjutnya disebut sebagai

..... **PENGGUGAT I;**

2. TJAN SOEI SHIAN, Perempuan, lahir pada tanggal 02 Oktober 1960, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Medan, Jalan Waringin No. 58 b, selanjutnya disebut sebagai

..... **PENGGUGAT II ;**

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya **Frien Jones I.H. Tambun, SH, dan Herbert Rumanang, SH, SE**, Advokat, Pengacara dan Penasihat Hukum pada Law Firm **Jaya & Co**, beralamat di Medan, Jalan Taduan No. 124 A, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Juni 2013;

- L a w a n -

UNIVERSITAS MEDAN AREA

1. JIMMY, Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta,

Document Accepted 12/10/21

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area



beralamat di Medan, Kecamatan Medan Kota, Kelurahan

PutusanPerk.Reg.No.327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 1 dari 58Halaman



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer

Document Accepted 12/10/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia harus selalu mencantumkan informasi online, kini dan akurasi sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda memerlukan klarifikasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Access From (repository.uma.ac.id)12/10/21

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sei Rengas I, Jl. Yose Rizal No. 65/123. RT/RW : 023/011,

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

- DATUK JACK FAISAL**, Laki-laki, lahir di Medan tanggal 01 Juli 1975, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Tebingtinggi, Kecamatan Rambutan, Kelurahan Brohol, Jl. Setia Budi Lk. 03, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

- Telah membaca surat gugatan dan surat-surat lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;
- Telah mendengar keterangan Para Saksi dan Para Pihak ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya bertanggal 11 Juni 2013 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II sejak lahir hingga saat ini telah bertempat tinggal pada 2 (dua) unit bangunan rumah toko (ruko) permanen 3 (tiga) lantai yang mana sebelumnya adalah bangunan rumah kedai, yaitu :
 - Sebuah bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai seluas \pm 54 m², terletak di Jl. Mesjid No. 166 K, kelurahan Kesawan, kecamatan Medan Barat, kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan bangunan ruko hak/milik atau yang ditempati oleh Jimmy (i.c. Tergugat I), Jl. Mesjid No. 166 J
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan sebuah bangunan ruko (salah satu obyek perkara), Jl. Mesjid No. 168.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan umum yang disebut Jalan Mesjid.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan sebuah bangunan ruko hak/milik Tjan Soei Shian (i.c. Penggugat II), Jl. Ahmad Yani I Dalam No. 33.
- b. Sebuah bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai seluas \pm 54 m², terletak di Jl. Mesjid No. 168, kelurahan Kesawan, kecamatan Medan Barat, kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara berbatasan dengan sebuah bangunan ruko (salah satu obyek perkara), Jl. Mesjid No. 166 K
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan sebuah bangunan ruko, Jl. Mesjid No. 168 A.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan umum yang disebut Jalan Mesjid
 - Sebelah Barat berbatasan dengan sebuah bangunan ruko, Jl. Ahmad Yani I Dalam No. 35
2. Bahwa kedua bangunan ruko tersebut telah disatukan sehingga Penggugat I dan Penggugat II menempati keduanya sekaligus.
3. Bahwa adapun riwayat / sejarah sehingga Penggugat I dan Penggugat II tinggal pada kedua bangunan ruko tersebut adalah sebagai berikut :
- a. Bahwa sejak tahun 1959 orang tua Penggugat I dan Penggugat II telah diberi izin untuk menempati serta menguasai kedua bidang tanah serta bangunannya tersebut oleh Datuk-datuk Kesawan yang diwakili oleh Datuk Ahmad Kamil selaku Ketua Kerabat Datuk Kesawan yang juga disebut Nazir. Pada saat itu bangunan yang terdapat pada kedua bidang tanah tersebut adalah rumah kedai.
- b. Bahwa selanjutnya izin menempati bidang tanah dan bangunan tersebut diperbaharui dengan Perjanjian sewa menyewa yaitu :

PutusanPerk.Reg.No.327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 3 dari 58Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terhadap sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak Jl. Mesjid No. 166 K, seluas \pm 54 m² telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 05 Januari 1964 antara Datuk Ahmad Kamil dengan Heng Wing Kiat (Paman Kandung Penggugat).
 - Terhadap sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak Jl. Mesjid No. 168, seluas \pm 54 m² telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 25 Januari 1973 antara Datuk Mustafa dengan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya (Paman Kandung Penggugat).
- c. Bahwa walaupun pihak yang menyewa dalam perjanjian sewa menyewa atas kedua bangunan tersebut adalah Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya, tetapi Penggugat I dan Penggugat II tetap tinggal di tempat tersebut bersama dengan orang tua Penggugat.
- d. Bahwa kedua bangunan yang sebelumnya hanya berbentuk rumah kedai non permanen 1 (satu) lantai, kemudian dibangun oleh Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya menjadi 2 (dua) unit bangunan rumah toko (ruko) permanen masing-masing 3 (tiga) lantai sebagaimana kondisi bangunan pada saat ini atas izin dan persetujuan dari Datuk Ahmad Kamil dan Datuk Mustafa. Sedangkan bangunan rumah kedai tersebut tidak ada lagi sejak berdirinya bangunan 2 (dua) buah ruko permanen 3 (tiga) lantai tersebut.
- e. Bahwa sejak tahun 1989 Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya pindah ke Jakarta dan masing-masing sudah tidak bertempat tinggal di bangunan ruko tersebut.
- f. Bahwa akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tetap bertempat tinggal di kedua bangunan ruko tersebut atas izin dan persetujuan dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya, selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II telah merubah bentuk kedua bangunan ruko tersebut menjadi 1 (satu) bangunan sehingga Penggugat I dan Penggugat II menempati kedua bangunan ruko tersebut sekaligus.
- g. Bahwa pada tanggal 30 Desember 1989, pada kedua bangunan ruko tersebut Penggugat I dan Penggugat II telah mendirikan perusahaan perseorangan yang bergerak di bidang percetakan yang bernama “Percetakan Rita” dengan akta “Keterangan Pendirian Perusahaan” yang dibuat di hadapan Dr. Adi Putera Parlindungan, S.H, Notaris di Medan Nomor 47 tertanggal 30 Desember 1989. Sehingga alamat perusahaan tersebut adalah Jl. Mesjid No. 166 K Medan dan Jl. Mesjid Nomor 168 Medan.
- h. Bahwa kemudian pada tahun 2000 Heng Wing Kiat telah menyerahkan seluruh haknya atas bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai yang beralamat di Jl. Mesjid No. 168 , Medan kepada Penggugat I dan Penggugat II, sedangkan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya pada tahun 2001 juga telah menyerahkan seluruh haknya atas bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai yang beralamat di Jl. Mesjid No. 168 , Medan kepada Penggugat I dan Penggugat II.
- i. Bahwa oleh karenanya, kedua perjanjian sewa menyewa tersebut pada point di atas, kemudian diperbaharui dengan :
- Perjanjian sewa menyewa tertanggal 08 Juni 2000 antara Datuk Elham Mustafa (saat itu bertindak selaku Nazir) dengan Penggugat I untuk sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak Jl. Mesjid No. 168, seluas ± 54 m².
 - Perjanjian sewa menyewa tertanggal 18 Juni 2001 antara Datuk Elham Mustafa (saat itu bertindak selaku Nazir) dengan Penggugat I untuk

[PutusanPerk.Reg.No.327/Pdt.G/2013/PN.Mdn](#)

Halaman 5 dari 58Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak Jl. Mesjid No. 166 K, seluas \pm 54 m².

- j. Bahwa walaupun kedua perjanjian sewa menyewa tersebut di atas adalah antara Datuk Elham (selaku Nazir) dengan Penggugat I, bukan dengan Penggugat II, akan tetapi sebenarnya Penggugat I dan Penggugat II telah mempunyai kesepakatan bersama-sama mempunyai hak menempati dan menguasai kedua obyek tersebut, apalagi Penggugat I dan Penggugat II menjalankan usaha bersama yaitu percetakan di tempat tersebut.
- k. Bahwa pada tahun 2002, Penggugat I bekerja di Jakarta sedangkan Penggugat II tetap bertempat tinggal dan menjalankan usaha percetakan "Rita" bersama keluarganya di bangunan ruko yang terletak Jl. Mesjid No. 168 dan 166 K Medan, hingga saat ini atas izin dan persetujuan Penggugat I.
- l. Bahwa selama Penggugat I dan Penggugat II menempati dan menguasai kedua bangunan ruko tersebut, Penggugat I dan Penggugat II rekening air, listrik dan telepon serta Pajak Bumi dan Bangunan adalah atas nama Penggugat I dan Penggugat II, yang mana Penggugat I dan Penggugat II selalu memenuhi kewajiban pembayaran atas rekening air, listrik dan telepon serta Pajak Bumi dan Bangunan.
4. Bahwa oleh karena Perjanjian sewa menyewa tertanggal 08 Juni 2000 antara Datuk Elham Mustafa (saat itu bertindak selaku Nazir) dengan Penggugat I dan Perjanjian sewa menyewa tertanggal 18 Juni 2001 antara Datuk Elham Mustafa (saat itu bertindak selaku Nazir) dengan Penggugat II dibuat secara sah dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), maka patut dan sangat beralasan serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasar hukum untuk dinyatakan bahwa kedua perjanjian tersebut sah dan berkekuatan hukum.

5. Bahwa berdasarkan uraian mengenai riwayat kedua bangunan ruko serta tanah pertapakannya yang terletak Jl. Masjid No. 168 dan 166 K Medan tersebut di atas, maka Penggugat mempunyai hak atas kedua bangunan ruko tersebut setidak-tidaknya dengan alasan :
 - a. Kedua bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai tersebut didirikan oleh Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya (keduanya Paman kandung Penggugat I dan Penggugat II), yang kemudian diserahkan kepada Penggugat.
 - b. Dalam Perjanjian sewa menyewa tertanggal 08 Juni 2000 antara Datuk Elham Mustafa (saat itu bertindak selaku Nazir) dengan Penggugat I dan Perjanjian sewa menyewa tertanggal 18 Juni 2001 antara Datuk Elham Mustafa (saat itu bertindak selaku Nazir) dengan Penggugat I, tidak ditentukan batas waktu berakhirnya sewa menyewa, sehingga untuk mengakhiri sewa menyewa tersebut tentulah harus dengan kesepakatan kedua belah pihak. Sedangkan hingga saat ini belum ada kesepakatan untuk mengakhiri sewa menyewa tersebut dan Penggugat I dan Penggugat II selalu membayar uang sewa sesuai dengan yang diperjanjikan dengan tepat waktu.
 - c. Penggugat I dan Penggugat II mempunyai usaha yang bernama "Percetakan Rita" pada kedua bangunan ruko tersebut sejak tahun 1989 hingga saat ini.
 - d. Rekening air, listrik dan telepon serta Pajak Bumi dan Bangunan masing-masing atas nama :
 - Rekening air atas nama : Heng Wing Kiat (i.c. Paman kandung Penggugat I dan Penggugat II yang membangun/mendirikan salah satu bangunan ruko obyek perkara).

PutusanPerk.Reg.No.327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 7 dari 58Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rekening listrik atas nama :Sunaryo HT (i.c. Sunaryo Harianto Ongkowidjaya, Paman kandung Penggugat I dan Penggugat II yang membangun/mendirikan salah satu bangunan ruko obyek perkara).
- Rekening telepon atas nama : Andi Putra (i.c. Penggugat I) dan Tjan Soei Shian (i.c. Penggugat II).
- Pajak bumi dan Bangunan atas nama : Rita (nama perusahaan milik Penggugat I dan Penggugat II, yaitu percetakan “Rita”)

Maka berdasarkan hal-hal tersebut, patut dan sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II mempunyai hak atas 2 (dua) bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai yang masing-masing terletak di Jl. Masjid No. 168 Medan dan Jl. Masjid No 166 K Medan.

6. Bahwa walaupun hingga saat ini belum ada kesepakatan untuk mengakhiri sewa menyewa 2 (dua) unit ruko permanen 3 (tiga) lantai beserta masing-masing tanah pertapakannya tersebut, akan tetapi tanpa sepengetahuan apalagi izin dan persetujuan Penggugat I dan Penggugat II, ternyata Tergugat II telah mengalihkan hak/kepemilikan atas kedua bangunan ruko tersebut beserta tanah pertapakannya kepada Tergugat I. Pengalihan tersebut membuat Penggugat I dan Penggugat II sangat terkejut, yang mana hal itu diketahui Penggugat I dan Penggugat II dari surat Tergugat I melalui kuasa hukumnya (nomor : 38/Som/Law-Singh/VI/2013 tertanggal 03 Juni 2013 yang ditujukan kepada Penggugat II dan Suami Penggugat II, yang pada pokoknya meminta Penggugat II untuk mengosongkan ruko kedua bangunan ruko 3 (tiga) lantai yang masing-masing terletak di Medan, Jl. Masjid No. 166 K dan Jl. Masjid No. 168 dengan alasan bahwa Tergugat II mengaku sebagai pihak yang berhak atas kedua bangunan ruko tersebut karena telah menerima pengalihan hak dari Tergugat II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa melalui surat Tergugat I (melalui kuasa hukumnya) tersebut, Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat telah terjadi pengalihan hak atas kedua bangunan ruko permanen tersebut, yaitu :
 - a. Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor. 92 tanggal 24 Mei 2012 yang dibuat antara Tergugat II dengan Tergugat I di hadapan Syamsurizul A. Bispo, S.H, Notaris/PPAT di Medan, atas bangunan ruko 3 (tiga) lantai yang terletak di Medan, Jl. Mesjid No. 166 K beserta tanah pertapakannya seluas ± 54 m².
 - b. Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor. 91 tanggal 24 Mei 2012 yang dibuat antara Tergugat II dengan Tergugat I di hadapan Syamsurizul A. Bispo, S.H, Notaris/PPAT di Medan, atas bangunan ruko 3 (tiga) lantai yang terletak di Medan, Jl. Mesjid No. 168 K beserta tanah pertapakannya seluas ± 54 m².
8. Bahwa melalui surat Tergugat I (melalui kuasa hukumnya) tersebut, Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat II bahwa atas bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai yang terletak di Medan, Jl. Mesjid No. 166 K telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2307/ Kelurahan Kesawan terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 14 Maret 2013.
9. Bahwa melalui surat Tergugat I (melalui kuasa hukumnya) tersebut, Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat II bahwa atas bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai yang terletak di Medan, Jl. Mesjid No. 168 telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2311/ Kelurahan Kesawan terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 20 Maret 2013.
10. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak mengetahui atas dasar apa Tergugat II mengalihkan kedua bangunan ruko tersebut kepada Tergugat I, sedangkan Penggugat I dan Penggugat II menyewa kedua

PutusanPerk.Reg.No.327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 9 dari 58Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan ruko tersebut bukan dari Tergugat II melainkan dari Datuk Elham Mustafa.

11. Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II mempunyai hak atas kedua bangunan ruko beserta kedua bidang tanah pertapakannya tersebut, selain itu Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah membuat perjanjian sewa menyewa atas kedua bangunan ruko tersebut dengan Tergugat II, maka secara hukum Tergugat II tidak mempunyai hak untuk mengalihkan kedua bangunan ruko tersebut kepada pihak manapun, termasuk kepada Tergugat I. dengan demikian Tergugat I secara hukum tidak mempunyai hak untuk menerima pengalihan atas kedua bangunan ruko beserta tanah petapakannya tersebut dari Tergugat II.
12. Bahwa andaikanpun (*quad non*) Tergugat II mendapat izin dan persetujuan dari Datuk Elham Faisal untuk melakukan pengalihan hak tersebut, tetap saja secara hukum Tergugat II tidak berhak melakukan pengalihan *a quo* karena Penggugat I dan Penggugat II mempunyai hak atas kedua bangunan ruko tersebut beserta tanah pertapakannya masing-masing, sedangkan Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah memberi izin/persetujuan kepada pihak manapun untuk melakukan pengalihan hak.
13. Bahwa pengalihan hak atas kedua bangunan ruko beserta masing-masing tanah pertapakannya tersebut telah pula melanggar hak-hak Penggugat I dan Penggugat II sebagai penyewa sebagaimana dimaksud dan ditentukan dalam Pasal 1550 KUHPerdara, yaitu hak untuk memperoleh kenikmatan dan ketenteraman dari barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa menyewa, karena hingga saat ini sewa menyewa tersebut belum berakhir.
14. Bahwa hak-hak Penggugat I dan Penggugat II sebagai penyewa juga diatur dalam klausula Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Juni



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2000 dan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Juni 2001 tersebut, yaitu bahwa Penggugat I dan Penggugat Ildijamin hak-haknya atas kedua bidang tanah dan kedua bangunan ruko 3 (tiga) lantai yang masing-masing terletak di Medan, Jl. Mesjid No. 166 K dan Jl. Mesjid No. 168

15. Bahwa selain itu, perbuatan pengalihan hak atas kedua bangunan ruko permanen masing-masing 3 (tiga) lantai tersebut tentulah juga sudah melanggar hak-hak Penggugat I dan Penggugat II karena sesungguhnya para Penggugatlah yang berhak atas kedua bangunan ruko tersebut, yang mana kedua bangunan ruko tersebut dibangun oleh Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya (keduanya Paman kandung Penggugat I dan Penggugat II) yang kemudian diserahkan kepada Penggugat I dan Penggugat II.
16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas adanya pengalihan hak yang dilakukan Tergugat II kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum, yang mana perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dan ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu :
 - a. Unsur perbuatan : pengalihan hak atas 2 (dua) bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai masing-masing terletak di Medan, Jl. Mesjid No. 166 K dan Jl. Mesjid No. 168.
 - b. Unsur kesalahan (pelanggaran hak) : pengalihan hak tersebut adalah tanpa izin dan persetujuan dari Penggugat I dan Penggugat II sebagai pihak yang mempunyai hak atas kedua obyek tersebut. Oleh karenanya pengalihan yang dilakukan Tergugat II kepada Tergugat I telah melanggar hak-hak Penggugat I dan Penggugat II menurut hukum.
 - c. Unsur kerugian sebagai akibat perbuatan : pengalihan hak yang dilakukan Tergugat II kepada Tergugat I telah mengakibatkan kerugian

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 11 dari 58

Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagi Penggugat I dan Penggugat II akibat terganggunya hak-hak Penggugat I dan Penggugat II untuk menguasai, menempati, menikmati dan mengambil manfaat secara tenteram atas kedua bangunan ruko tersebut.

- d. Unsur sebab akibat (*kausalitas*) antara perbuatan dengan kerugian :sudah jelas adanya bahwa kerugian Penggugat I dan Penggugat II tersebut adalah akibat perbuatan pengalihan hak yang dilakukan Tergugat II kepada Tergugat I.

Maka patut dan sangat beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*)

17. Bahwa oleh karena pengalihan hak atas kedua bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai beserta tanah pertapakannya tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*), maka patut dan sangat beralasan hukum untuk menyatakan tidak sah, tidak berkekuatan hukum serta batal demi hukum akta yang menjadi dasar pengalihan hak tersebut, yaitu :

- a. Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor. 92 tanggal 24 Mei 2012 yang dibuat antara Tergugat II dengan Tergugat I di hadapan Syamsurizul A. Bispo, S.H, Notaris/PPAT di Medan.
- b. Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor. 91 tanggal 24 Mei 2012 yang dibuat antara Tergugat II dengan Tergugat I di hadapan Syamsurizul A. Bispo, S.H, Notaris/PPAT di Medan.

18. Bahwa dengan dinyatakan tidak sah, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum kedua akta pengalihan hak tersebut, maka patut dan cukup beralasan hukum untuk menyatakan bahwa segala perikatan yang dilakukan Tergugat I atas kedua obyek tersebut terhadap pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

manapun adalah juga tidak sah, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum.

19. Bahwa oleh karena kedua Akta yang menjadi dasar pengalihan hak tersebut tidak sah, tidak berkekuatan hukum, serta batal demi hukum, maka segala surat alas hak yang terbit berdasarkan kedua akta tersebut tentulah juga tidak sah, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum.

20. Bahwa oleh karena atas kedua bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2307/ Kelurahan Kesawan terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 14 Maret 2013 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2311/Kelurahan Kesawan terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 20 Maret 2013, yang mana penerbitannya adalah berdasarkan kedua akta yang disebutkan Penggugat pada point Nomor 17, maka Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2307/Kelurahan Kesawan terdaftar dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2311/Kelurahan Kesawan terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 20 Maret 2013, secara hukum adalah tidak sah, tidak berkekuatan hukum serta batal demi hukum. Apalagi sebenarnya Penggugat I dan Penggugat II yang berhak atas kedua bangunan ruko tersebut, yang mana diperoleh dari orang yang membangun/ mendirikan masing-masing bangunan ruko tersebut yaitu Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya. Dengan demikian patut dan sangat beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2307/Kelurahan Kesawan terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 14 Maret 2013 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2311/Kelurahan Kesawan terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 20 Maret 2013 tidak sah, tidak berkekuatan hukum serta batal demi hukum.

21. Bahwa oleh karena semua pengalihan hak yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I tidak sah, tidak berkekuatan hukum

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 13 dari 58

Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta batal demi hukum, demikian pula semua alas hak tersebut di atas yang terbit berdasarkan pengalihan hak antara Tergugat II kepada Tergugat I tidak sah, tidak berkekuatan hukum serta batal demi hukum, maka patut dan cukup beralasan hukum untuk menyatakan segala perikatan dan pengalihan hak yang timbul antara Tergugat II dengan pihak manapun atas kedua obyek tersebut adalah tidak sah, tidak berkekuatan hukum serta batal demi hukum.

22. Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II mempunyai hak atas kedua bangunan ruko tersebut beserta tanah pertapakannya masing-masing, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II berhak menempati, menguasai dan bertempat tinggal pada kedua bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai masing-masing terletak di Medan, Jl. Mesji Nomor 166 K dan Jl. Mesjid No. 168 sebelum adanya pengalihan hak atas kedua bangunan ruko tersebut kepada pihak lain atas izin dan persetujuan dari Penggugat.

23. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mana mengakibatkan pelanggaran terhadap hak-hak Penggugat, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta pihak manapun yang memperoleh hak dari Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk tidak melakukan upaya, perbuatan atau tindakan apapun yang dapat mengganggu atau melanggar hak-hak Penggugat untuk menikmati manfaat secara tenteram atas kedua bangunan ruko tersebut.

24. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, selain telah melanggar hak-hak Penggugat I dan Penggugat II, juga telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II karena terganggunya Penggugat I dan Penggugat II menjalankan usahanya di Jl. Mesji Nomor 166 K dan Jl. Mesjid No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

168. Kerugian tersebut secara materil setidaknya-tidaknyanya diperhitungkan setara dengan harga sewa kedua bangunan ruko tersebut selama 1 (satu) tahun, yaitu Rp. 1.300.000,- (sewa 1 bulan) x 12 = Rp. 15.600.000,- (lima belas juta enam ratus ribu rupiah). Oleh karenanya patut dan sangat beralasan untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi materil secara tanggung renteng kepada Penggugat I dan Penggugat II sejumlah Rp. 15.600.000,- (lima belas juta enam ratus ribu rupiah).
25. Bahwa selain kerugian materil tersebut, Penggugat I dan Penggugat II juga telah dirugikan secara immaterial (kerugian moril) yang tidak terkira besarnya, yaitu karena Penggugat I dan Penggugat II mengalami tekanan kejiwaan (psikis) akibat tidak dapat hidup tenang menempati dan menjalankan usahanya pada kedua bangunan ruko tersebut. Untuk mempermudah penghitungan, maka kerugian immaterial ini dapat digantikan dengan nilai nominal sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Dengan demikian patut dan cukup beralasan jika Tergugat I dan Tergugat II dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immaterial secara tanggung renteng kepada Penggugat I dan Penggugat II sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
26. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II sangat meragukan sikap dan keberadaan Tergugat I dan Tergugat II dalam menjalankan isi putusan perkara *a quo*, oleh karenanya patut dan cukup beralasan hukum jika Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwang som*) secara tanggung renteng kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari terhitung sejak Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan dan memenuhi isi putusan perkara *a quo* hingga Tergugat I dan Tergugat II meelaksanakan dan memenuhinya dengan sempurna.

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman

Halaman 15 dari 58



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa keraguan dan kekhawatiran Penggugat I dan Penggugat II atas sikap dan keberadaan Tergugat dalam menjalankan dan memenuhi isi putusan dalam perkara ini juga menjadi dasar dan alasan yang cukup untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas :

- a. Sebuah bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai beserta tanah pertapakannya hak/milik Tergugat I yang terletak di Medan, Jl. Masjid No. 166 J.
- b. Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang ada, terdapat, tumbuh dan/atau didirikan di atasnya hak/milik Tergugat II yang terletak di Tebingtinggi kecamatan Rambutan, kelurahan Brohol, Jl. Setia Budi Lk. 03.

28. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang cukup eksepsional adanya, oleh karenanya patut dan cukup beralasan hukum untuk menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada upaya hukum atau perlawanan dari Tergugat I dan Tergugat II (*uit voerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan keseluruhan uraian di atas, maka Penggugat memohon (*petitum*) kepada yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan c.q. yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dijalankan dalam perkara ini.
3. Menyatakan sah secara hukum serta berkekuatan hukum :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian sewa menyewa tertanggal 08 Juni 2000 antara Datuk Elham Mustafa (saat itu bertindak selaku Nazir) dengan Penggugat I atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak Jl. Mesjid No. 168, seluas \pm 54 m².
- Perjanjian sewa menyewa tertanggal 18 Juni 2001 antara Datuk Elham Mustafa (saat itu bertindak selaku Nazir) dengan Penggugat I untuk sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak Jl. Mesjid No. 166 K, seluas \pm 54 m².
- 4. Menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II mempunyai hak atas 2 (dua) bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai yaitu :
 - Sebuah bangunan rumah toko permanen 3 (tiga) lantai seluas \pm 54 m² terletak di Jl. Mesjid No. 168 Medan
 - Sebuah bangunan rumah toko pemanen 3 (tiga) lantai seluas \pm 54 m² terletak di Jl. Mesjid No 166 K Medan.
- 5. Menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II berhak menempati, menguasai dan bertempat tinggal pada kedua bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai masing-masing seluas \pm 54 m², dan masing- masing terletak di Medan, Jl. Mesji Nomor 166 K dan Jl. Mesjid No. 168 sebelum adanya pengalihan hak atas kedua bangunan ruko tersebut kepada pihak lain atas izin dan persetujuan dari Penggugat I dan Penggugat II.
- 6. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*)
- 7. Menyatakan tidak sah, tidak berkekuatan hukum serta batal demi hukum:

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman

Halaman 17 dari 58

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 12/10/21

Halaman 18

Access From (repository.uma.ac.id)12/10/21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor. 92 tanggal 24 Mei 2012 yang dibuat antara Tergugat II dengan Tergugat I di hadapan Syamsurizul A. Bispo, S.H, Notaris/PPAT di Medan.
 - Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor. 91 tanggal 24 Mei 2012 yang dibuat antara Tergugat II dengan Tergugat I di hadapan Syamsurizul A. Bispo, S.H, Notaris/PPAT di Medan.
8. Menyatakan tidak sah, tidak berkekuatan hukum serta batal demi hukum :
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2307/Kelurahan Kesawan terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 14 Maret 2013
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2311/Kelurahan Kesawan terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 20 Maret 2013.
9. Menyatakan segala perikatan dan pengalihan hak yang timbul antara Tergugat II dengan pihak manapun atas kedua bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai masing-masing seluas ± 54 m², dan masing-masing terletak di Medan, Jl. Mesji Nomor 166 K dan Jl. Mesjid No. 168 adalah tidak sah, tidak berkekuatan hukum serta batal demi hukum
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta pihak manapun yang memperoleh hak dari Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk tidak melakukan upaya, perbuatan atau tindakan apapun yang dapat mengganggu atau melanggar hak-hak Penggugat untuk menikmati manfaat secara tenteram atas kedua bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai masing-masing seluas ± 54 m², dan masing-masing terletak di Medan, Jl. Mesji Nomor 166 K dan Jl. Mesjid No. 168



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi materil secara tanggung renteng kepada Penggugat I dan Penggugat II sejumlah Rp. 15.600.000,- (lima belas juta enam ratus ribu rupiah).
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi immaterial secara tanggung renteng kepada Penggugat I dan Penggugat II sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwang som*) secara tanggung renteng kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari dihitung sejak Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan dan memenuhi isi putusan perkara *a quo* hingga Tergugat I dan Tergugat II meelaksanakan dan memenuhinya dengan sempurna.
14. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada upaya hukum atau perlawanan dari Tergugat I dan Tergugat II (*uit voerbaar bij vorraad*).

Atau

Jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dalam peradilan yang baik, sesuai dengan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya Frien Jones I.H. Tambun, SH tersebut diatas, untuk Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap Kuasa Hukumnya Robert Pangaribuan, SH, dan Panca Hutagalung, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2013, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 10 Juli 2013, Reg. No. 1409/Pen.K/2013/PN Mdan ;

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman

Halaman 19 dari 58



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berkara, termasuk dengan cara penyelesaian Mediasi melalui Mediator AKSIR, SH, namun tidak berhasil ; Sehingga dengan demikian pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan surat gugatan, dimana atas surat gugatan tersebut Kuasa Hukum Para Penggugat menyatakan hendak melakukan penyempurnaan terhadap gugatannya ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah meyerahkan perbaikan gugatannya tersebut tertanggal 23 Oktober 2013 ;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawabannya bertanggal 20 November 2013, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PARA PENGGUGAT *A QUO* KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II (selanjutnya disebut sebagai: Para Tergugat) secara tegas menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II (selanjutnya disebut sebagai: Para Penggugat) terkecuali sepanjang hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat di bawah ini ;
2. Bahwa, apabila gugatan Para Penggugat *a quo* diperhatikan secara cermat dan teliti yaitu pada halaman 1 s/d 4 maka akan tampaklah dalil yang pada pokoknya menjelaskan historis latar belakang penguasaan Para Penggugat atas bidang tanah beserta bangunan rumah toko di atasnya yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. No. 166 K di Jalan Mesjid Kelurahan Kesawan Kecamatan Medan Barat Kota Medan sebelumnya disewakan oleh Datuk Ahmad Kamil kepada seseorang yang bernama Heng Wing Kiat selanjutnya pada tahun 2000 Heng Wing Kiat menyerahkan haknya sewanya kepada Para Penggugat sehingga terbitlah Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Juni 2001 antara seorang yang bernama ***Datuk Elham Mustafa*** dengan Penggugat I ;
- b. No. 168 di Jalan Mesjid Kelurahan Kesawan Kecamatan Medan Barat Kota Medan sebelumnya disewakan oleh Datuk Mustafa kepada seseorang yang bernama Sunaryo Harianto Ongkowidjaya selanjutnya pada tahun 2001 Sunaryo Harianto Ongkowidjaya menyerahkan hak sewanya kepada Para Penggugat sehingga terbitlah Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 8 Juni 2000 antara seseorang yang bernama ***Datuk Elham Mustafa*** dengan Penggugat I ;
3. Bahwa, berdasarkan historical tersebut di atas, jelaslah dasar penguasaan Para Penggugat atas bangunan No. 166 K dan No. 168 dimaksud adalah tidak dapat dipisahkan dari dasar penguasaan Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya ;
4. Bahwa, dalam gugatan Para Penggugat tidak dijelaskan secara nyata apakah Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya masih hidup atau tidak, sehingga jika Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya masih hidup hingga saat gugatan ini diajukan, maka Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya wajib ditarik sebagai pihak dalam perkara ini untuk memperjelas penyelesaian perkara ini secara tuntas dan menyeluruh (***karena itu mohon Yang Mulia Majelis Hakim in casu meminta klarifikasi pembuktian perihal status Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya***) ;

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman

Halaman 21 dari 58



5. Bahwa, oleh karena Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya tidak ditarik dalam perkara ini sebagai pihak maka gugatan Para Penggugat *a quo* mengandung cacat *plurium litis consortium* (kurang pihak) ;
6. Bahwa, disamping itu, dasar dari Para Penggugat untuk menguasai ruko *in casu* adalah berdasarkan perjanjian sewa menyewa dengan Datuk Elham Mustafa yang hingga saat ini masih hidup, sehingga gugatan ini juga seharusnya wajib menarik Datuk Elham Mustafa sebagai pihak dalam perkara ini ;
7. Bahwa, oleh karena Datuk Elham Mustafa tidak ditarik dalam perkara ini sebagai pihak maka gugatan Para Penggugat *a quo* mengandung cacat *plurium litis consortium* (kurang pihak) ;
8. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, cukup dasar hukum bagi Majelis Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaring*) ;

B. GUGATAN PARA PENGGUGAT MENGANDUNG KEKABURAN
(*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa pada gugatan Para Penggugat terdapat dalil-dalil yang sangat kontradiksi satu sama lain sehingga menyulitkan dalam mengambil pemahaman yang pasti akan maksud dan tujuannya ;
2. a. Bahwa, pada halaman 1 angka 1 tertulis “*Bahwa Penggugat I dan Penggugat II sejak lahir hingga saat ini telah bertempat tinggal pada 2 (dua) unit bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai yang mana...*” ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dari dalil ini dapat dipahami bahwa Para Penggugat sejak lahir hingga saat ini (setidaknya hingga saat gugatan ini diajukan) menempati dua unit bangunan rumah toko (ruko) dimaksud *in casu* ;
- b. Bahwa, pada halaman 4 huruf k tertulis "*Bahwa pada tahun 2002, Penggugat I bekerja di Jakarta sedangkan Penggugat II tetap bertempat tinggal dan menjalankan usaha percetakan Rita bersama keluarganya di bangunan ruko yang terletak Jl. Masjid No.*

168 dan 166 K Medan, hingga saat ini atas izin dan persetujuan Penggugat I" ;

- Dari dalil ini dapat dipahami bahwa ternyata Penggugat I hanya pernah bertempat tinggal di ruko *in casu* setidaknya hingga tahun 2002 karena sejak tahun 2002 telah bekerja di Jakarta sehingga otomatis tidak lagi tinggal di Medan ;

3. Bahwa, kontradiksi juga terjadi pada halaman 4 alinea pertama dan kedua dengan angka 4 dimana pada alinea pertama dan kedua tertulis jika Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Juni 2000 dan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Juni 2002 *masing- masing antara Datuk Elham Mustafa dengan Penggugat I akan tetapi* pada angka 4 tertulis jika Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Juni 2002 dilakukan *antara Datuk Elham Mustafa dengan Penggugat II* ;

- Bahwa, kontradiksi ini menimbulkan kesulitan dalam memahami dalil Para Penggugat sehingga Para Tergugat tidak dapat menangkap maksud dan tujuan sebenarnya dari dalil ini (*dan ternyata dalil ini tidak mendapatkan koreksi/ perbaikan yang diajukan Para Penggugat pada tanggal 23 Oktober 2013*) ;

4. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, cukup alasan yang berdasarkan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim *in casu* untuk

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan gugatan Para Penggugat *a quo* mengandung cacat kecaburan (*obscuur libel*) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. a. Bahwa, keseluruhan dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Surat Gugatannya pada pokoknya menegaskan perihal alas hak Para Penggugat atas dua bidang tanah beserta bangunan rumah toko di atasnya, setempat dikenal dengan Jl. Masjid No. 166-K dan No. 168 Medan, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, yang sekarang ini sedang ditempati oleh Penggugat II ;
- b. Bahwa, alas hak tersebut yaitu semula berupa:
 - Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 05 Januari 1964 untuk ruko No. 166 K antara Datuk Ahmad Kamil dengan Heng Wing Kiat (paman Para Penggugat) ;
 - Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 25 Januari 1973 untuk ruko No. 168 antara Datuk Mustafa dengan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya (paman Para Penggugat) ;
- c. Bahwa, kemudian atas dasar alas hak Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 05 Januari 1964, Heng Wing Kiat pada tahun 2000 menyerahkan hak sewanya kepada Para Penggugat dan atas dasar hak Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 25 Januari 1973, Sunaryo Harianto Ongkowidjaya pada tahun 2001 juga menyerahkan hak sewanya kepada Para Penggugat (*dalam hal ini Para Penggugat tidak menjelaskan bagaimana bentuk konkrit tindakan hukum penyerahan hak sewa tersebut*) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa, karena telah terwujud penyerahan hak dari Heng Wing Kiat dan dari Sunaryo Harianto Ongkowidjaya kepada Para Penggugat sehingga terbitlah kemudian Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 8 Juni 2000 antara Datuk Elham Mustafa dengan Penggugat I untuk ruko No. 168 dan kemudian Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 18 Juni 2001 antara Datuk Elham Mustafa dengan Penggugat I untuk ruko No. 166K *yang menurut dalil Para Penggugat walaupun perjanjian sewa menyewa ini hanya antara Datuk Elham Mustafa dengan Penggugat I an sich dan tidak dengan Penggugat II tetapi alas hak Penggugat II untuk ikut menempati dan menguasai kedua ruko dimaksud adalah disebabkan adanya kesepakatan bersama antara Penggugat I dan Penggugat II menempati dan menguasai kedua ruko dimaksud (dan lagi-lagi Para Penggugat tidak menyebutkan bentuk konkrit tindakan hukum kesepakatan antara Penggugat I dengan Penggugat II dimaksud) ;*
- e. Bahwa, dengan demikian dapat disederhanakan bahwa alas hak Para Penggugat untuk menempati dan menguasai ruko *in casu* adalah berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 8 Juni 2000 untuk ruko No. 168 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 18 Juni 2001 untuk ruko No. 166K *yang di dalamnya tidak ditentukan batas waktu berakhirnya masa sewa menyewa* yang menurut Para Penggugat perjanjian dimaksud sah secara hukum karena dilindungi oleh ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara (lihat gugatan halaman 4 angka 4 dan halaman 5 huruf b);
2. Bahwa, dalil Para Penggugat tersebut dapat kami tanggapi dengan argumentasi hukum sebagai berikut:
- a. Bahwa, seandainya pun benar dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa ruko *in casu* sebelumnya *disewa* oleh Heng

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman

Halaman 25 dari 58



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya dan kemudian oleh Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya membangunnya menjadi 2 (dua) unit ruko dan selanjutnya oleh Para Penggugat merubahnya kembali menjadi 1 bangunan, ***tetapi tetap saja tidak ada satu tindakan hukum yang terjadi yang menerangkan jika tanah dan bangunan tersebut menjadi sah milik Para Penggugat tetapi hanya sebatas PENYEWA ;***

- b. Bahwa, lagi pula perubahan fisik bangunan yang dilakukan oleh Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya tetap harus didasarkan atas izin dan persetujuan dari Datuk Ahmad Kamil dan Datuk Mustafa sebagai Yang Menyewakan (lihat gugatan halaman 3 huruf d) menunjukkan sebuah fakta hukum bahwa, ***pembangunan fisik bangunan in casu semata-mata tujuan bisnis bukan tujuan pembenaran kearah peralihan kepemilikan;***
- c. Bahwa, perubahan fisik bangunan ruko *in casu* yang dilakukan kemudian oleh Para Penggugat hanyalah sebatas menyatukan bangunan tetapi tetap saja secara administrasi bangunan tersebut bernomor 166K dan nomor 168 menunjukkan bahwa fisik bangunan dimaksud tetap dihitung secara hukum sebagai 2 bangunan ruko ;
- d. Bahwa, jikapun benar Para Penggugat mendasarkan hak penguasaannya atas kedua ruko tersebut karena Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 8 Juni 2000 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 18 Juni 2001 hal tersebut tidaklah secara otomatis dianggap sah secara hukum untuk melindungi kepentingan hukum Para penggugat untuk menguasainya untuk waktu yang tidak terbatas sesuai isi perjanjian sewa menyewa tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa, hal tersebut dikarenakan Bahwa, objek perkara adalah semula milik Datuk Badsha yang telah meninggal pada tahun 1957, dimana berdasarkan Penetapan Nomor: 35/Pdt.P/2004/PA-MDN tanggal 13 Oktober 2004, ahli waris Dt. Badsha berjumlah 34 orang yang salah satunya yaitu Datuk Elham Mustafa ;
- f. Bahwa, berdasarkan fakta tersebut dapat disimpulkan bahwa objek perkara adalah milik keseluruhan ahli waris Dt. Badsha yang belum dibagi sehingga jika kemudian objek perkara disewakan hanya oleh satu orang saja (dalam hal ini Datuk Elham Mustafa) tanpa melibatkan/ persetujuan ahli waris yang lain, maka perjanjian sewa menyewa tersebut cacat hukum ;
- g. Bahwa, Pasal 1320 KUHPerdara dapat diterapkan untuk perihal syarat-syarat sahnya perjanjian secara umum (*lex generalis*) sedangkan dalam kasus ini karena berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa rumah maka harus merujuk peraturan yang secara khusus (*lex specialis*) mengatur itu yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman *jo.* Peraturan Pemerintah RI No. 44 Tahun 1994 Tentang Penghunan Rumah Oleh Bukan Pemilik ;
- h. Bahwa, perjanjian sewa menyewa yang dibuat tanpa batas waktu antara Datuk Elham Mustafa dengan Penggugat I adalah nyata- nyata bertentangan dengan syarat minimal yang ditentukan dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) dan kontradiksi dengan Pasal 21 ayat (1) PP RI No. 44 Tahun 1994 yang berbunyi:

Pasal 4 ayat (1): *"Penghunan rumah dengan cara sewa-menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa"*.

(2): *"Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya mencantumkan*

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa” ;

Pasal 21 ayat (1): *“Sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya undang- undang tersebut” ;*

- i. Bahwa, merujuk ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan (2) dan Pasal 21 ayat (1) PP No. 44 Tahun 1994 tersebut di atas, dapat dipahami bahwa perjanjian sewa menyewa rumah dengan tanpa batas waktu secara hukum (*ex jure*) tidak memenuhi syarat minimal dan telah dilarang yang mana larangan ini bahkan telah berlaku untuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat sebelum berlakunya UU No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman terlebih lebih berlaku lagi terhadap perjanjian sewa menyewa pasca UU dan PP dimaksud ;
 - j. Bahwa, dengan demikian perjanjian sewa menyewa antara Datuk Elham Mustafa dengan Penggugat I sejak awal bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga haruslah dianggap tidak berkekuatan hukum sejak awal ;
3. Bahwa, tentang dalil Para Penggugat yang menyandarkan alas haknya dengan alasan dimana rekening air, listrik dan telepon serta pajak bumi dan bangunan masing-masing terdaftar atas nama Heng Wing Kiat, Sunaryo HT, Andi Putra dan Rita, tidak otomatis menunjukkan bahwa Para Penggugat secara hukum memiliki hak menempati dan menguasai tanpa batas waktu atas ruko *incasu*, karena hak menempati dan menguasai sebuah objek hanya dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilindungi hukum karena alasan misalnya karena perjanjian baik dalam bentuk sewa menyewa, pinjam pakai dan sebagainya, atau karena sebagai pemilik, yang dalam perkara ini telah jelas “hak” Para Penggugat hanyalah berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang ternyata terungkap bahwa perjanjian sewa menyewa dimaksud cacat hukum ;

4. Bahwa, karena perjanjian sewa menyewa dimaksud sejak awal cacat hukum, maka keberatan Para Penggugat terhadap sepanjang tindakan Tergugat II yang telah mengalihkan hak kedua bangunan ruko tersebut kepada Tergugat I (vide gugatan halaman 6 s/d 7) menjadi tidak berdasarkan hukum sehingga juga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat dan dalil Para Penggugat yang menyatakan tidak sah, tidak berkekuatan hukum serta batal demi hukum Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 92 Tanggal 24 Mei 2012 dan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 91 Tanggal 24 Mei 2012 (vide gugatan halaman 8) sangat berlebihan sehingga mohon agar dalil-dalil Para Penggugat ini ditolak ;
5. Bahwa, lagi pula seandainya pun sah perjanjian sewa menyewa *in casu* antara Datuk Elham Musafa dengan Penggugat I “*quad non*”, sewa menyewa tidaklah sampai dapat menghalangi tindakan hukum jual beli antara pemilik dengan pihak ketiga, akan tetapi benar bahwa jual beli tidak dapat memecahkan sewa menyewa sesuai asas *koop breekt geen huur*, sehingga Akta-Akta Pelepasan Dengan Ganti Rugi tersebut sah secara hukum;
6. Bahwa, karena Akta-Akta Pelepasan Dengan Ganti Rugi tersebut sah secara hukum maka segala tindakan hukum yang lahir berlandaskan akta-akta ini menjadi sah pula secara hukum yaitu berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2307/Kel. Kesawan,

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 14-03-2013 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2311/Kel. Kesawan, terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 20-03-2013, karenanya mohon agar dalil gugatan Para Penggugat pada halaman 9 ditolak ;

7. Bahwa, karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat kepada Para Penggugat maka mohon agar gugatan sepanjang ganti rugi baik materil dan immateril ditolak dan keseluruhan dalil gugatan Para Penggugat tidak memiliki jiwa dan semangat keadilan dan kepatutan sebagai asas dalam menuntut dan mempertahankan hak apapun di depan hukum, karenanya dimohonkan kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan dalam perkara ini dengan menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa, Tergugat I dalam Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi (selanjutnya disebut sebagai Penggugat DR/ Tergugat I DK) akan mengajukan gugatan balas terhadap Para Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Tergugat Rekonvensi (selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK);
2. Bahwa, Penggugat DR/Tergugat I DK mohon semua hal-hal yang dikemukakan di atas, secara *mutatis mutandis* dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Gugatan Rekonvensi dalam perkara ini, karenanya tidak perlu diulangi lagi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, Penggugat DR/Tergugat I DK secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan dari Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui ;
4. Bahwa, Penggugat DR/Tergugat I DK adalah sebagai Pemilik sah atas dua bidang tanah beserta bangunan rumah toko di atasnya, setempat dikenal dengan Jl. Mesjid Nomor 166-K dan No. 168 Medan, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, yang sekarang ini sedang ditempati oleh Penggugat II Dalam Konvensi (untuk selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai **Objek Perkara**) ;
5. Bahwa, adapun alas hak kepemilikan Penggugat DR/Tergugat DK atas objek perkara adalah sebagai berikut:

5.1 Nomor: 166-K adalah berdasarkan ganti rugi antara Penggugat DR/Tergugat I DK dengan Tuan Datuk Jack Faisal (*ic.* Tergugat II Dalam Konvensi/ Tergugat II DK) sebagaimana tertuang dalam Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 92 Tanggal 24 Mei 2012, dibuat dihadapan Syamsurizul A. Bispo, SH, Notaris dan PPAT di Medan, yang kemudian Penggugat telah memohonkan haknya atas objek perkara tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Medan sehingga terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2307/Kel. Kesawan, terdaftar atas nama Jimmy (*i.c* Penggugat DR/Tergugat I DK) pada tanggal 14-03-2013, Surat Ukur No. 00210/Kesawan/2013 tanggal 05-03-2013 seluas 54 m2 ;

5.2 Nomor: 168 adalah adalah berdasarkan ganti rugi antara Penggugat DR/Tergugat DK dengan Tuan Datuk Jack Faisal (*ic.* Tergugat II DK) sebagaimana tertuang dalam Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 91 Tanggal 24 Mei 2012, dibuat

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Syamsurizul A. Bispo, SH, Notaris dan PPAT di Medan, yang kemudian Penggugat telah memohonkan haknya atas objek perkara tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Medan sehingga terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2311/Kel. Kesawan, terdaftar atas nama Jimmy (*i.c* Penggugat DR/Tergugat I DK) pada tanggal 20-03-2013, Surat Ukur No. 00213/Kesawan/2013 tanggal 13-03-2013 seluas 54 m² ;

6. Bahwa, adapun alas hak Tergugat II DK untuk menggantirugikan objek perkara kepada Penggugat DR/Tergugat I DK, adalah berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 42 tanggal 15 Agustus 2005 yang dibuat dihadapan Rudi Aroha Sitepu, SH, Notaris di Medan, akta mana di dalamnya yang bertindak sebagai penjual adalah Tuan Abdillah atau disebut juga Datuk Abdillah yang bertindak untuk diri sendiri sekaligus mewakili seluruh ahli waris (dalam Penetapan Pengadilan Agama Medan Nomor: 35/Pdt.P/2004/ PA-Mdn tanggal 13 Oktober 2004 termasuk diantara ahli waris adalah Datuk Elham Mustafa) kepada Tuan Datuk Jack Faisal sebagai pembeli ;
7. Bahwa, karena perolehan hak Penggugat DR/Tergugat I DK atas objek perkara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka beralasan dan berdasar secara hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk: *Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum* ;
 - a. *Akta Jual Beli Bangunan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 42 tanggal 15 Agustus 2005 yang dibuat dihadapan Rudi Aroha Sitepu, SH, Notaris di Medan ;*
 - b. *Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 91 Tanggal 24 Mei 2012, dibuat dihadapan Syamsurizul A. Bispo, SH, Notaris dan PPAT di Medan ;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 92 Tanggal 24 Mei 2012, dibuat dihadapan Syamsurizul A. Bispo, SH, Notaris dan PPAT di Medan ;
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2307/Kel. Kesawan, terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 14-03-2013, Surat Ukur No. 00210/Kesawan/2013 tanggal 05-03-2013 seluas 54 m² ;
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2311/Kel. Kesawan, terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 20-03-2013, Surat Ukur No. 00213/Kesawan/2013 tanggal 13-03-2013 seluas 54 m² ;
8. Bahwa, Tjan Soei Shian (Penggugat II Dalam Konvensi) hingga sekarang ini masih menguasai objek perkara ;
9. Bahwa, Penggugat DR/Tergugat I DK telah berulang kali mengajukan somasi/ teguran kepada Penggugat II DK perihal alas hak Penggugat DR/Tergugat I DK atas objek perkara dan meminta kesediaan Penggugat II DK untuk segera mengosongkan dan menyerahkan secara baik penguasaan objek perkara kepada Penggugat DR/ Tergugat I DK, akan tetapi ternyata hingga saat sekarang ini, Penggugat II DK mengabaikannya ;
10. Bahwa, alasan pengabaian Penggugat II DK adalah dikarenakan Penggugat II DK “berpendapat” memiliki hak menempati dan menguasai objek perkara untuk waktu tak terbatas, karena telah dialih sewakan oleh Andi Putra (Penggugat I DK) sebagai orang yang sebelumnya Penyewa objek perkara dari Datuk Elham Mustafa sebagai Yang Menyewakan ;
11. Bahwa, sebelumnya objek perkara disewakan oleh Datuk Elham Mustafa kepada Penggugat I DK yaitu:
 - 11.1 Nomor 166-K adalah berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 18 Juni 2001 yang dibuat di bawah tangan

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermaterai cukup yang didaftarkan dalam buku untuk itu oleh Djaidir, SH, Notaris di Medan di bawah Nomor: 16.943/W/2001 tanggal 18 Juni 2001 ;

11.2 Nomor 168 adalah berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 8 Juni 2000 yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup yang didaftarkan dalam buku untuk itu oleh Djaidir, SH, Notaris di Medan di bawah Nomor: 16.788/W/2000 tanggal 8 Juni 2000 ;

Kedua Surat Perjanjian Sewa Menyewa tersebutlah kemudian yang dijadikan alas hak oleh Penggugat I DK untuk mengalihkan hak sewa objek perkara kepada Penggugat II DK, sehingga Penggugat II DK berpendapat berhak untuk menempati dan menguasai objek perkara untuk waktu yang tidak terbatas ;

12. Bahwa, merujuk Akta Jual Beli Bangunan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 42 tanggal 15 Agustus 2005 di atas dapat diketahui bahwa seluruh ahli waris tidak terkecuali Datuk Elham Mustafa telah menjualkan objek perkara kepada Tuan Datuk Jack Faisal (Tergugat II Dalam Konvensi), dan sejak itu Penggugat I DK telah mengetahui perihal jual beli dimaksud dan hal ini tampak dari surat yang diajukan oleh Kuasa Hukumnya bernomor: 04/KH-MR/II/2013 tanggal 11 Pebruari 2013 perihal: Pembayaran Uang Sewa Ruko, yang ditujukan kepada Datuk Jack Faisal yang pada pokoknya meminta agar Datuk Jack Faisal mengambil uang sewa objek perkara terhitung sejak bulan Juli 2012 sampai dengan saat sekarang ini ;

13. Bahwa, sejak adanya jual beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Bangunan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 42 tanggal 15 Agustus 2005, Tuan Datuk Jack Faisal (Tergugat II DK) telah pernah menawarkan jual objek perkara kepada Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK tetapi mereka ini tidak berkeinginan untuk membeli objek perkara, sehingga sejak awal Para Tergugat DR/ Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat DK telah mengetahui bahwa Tuan Datuk Jack Faisal (Tergugat II DK) tidak menghendaki objek perkara untuk disewakan, sehingga berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, beralasan dan berdasar secara hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk: *Menyatakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 18 Juni 2001 yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup yang didaftarkan dalam buku untuk itu oleh Djaidir, SH, Notaris di Medan di bawah Nomor: 16.943/W/2001 tanggal 18 Juni 2001 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 8 Juni 2000 yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup yang didaftarkan dalam buku untuk itu oleh Djaidir, SH, Notaris di Medan di bawah Nomor: 16.788/W/2000 tanggal 8 Juni 2000 telah berakhir dan putus demi hukum sehingga tidak berkekuatan hukum lagi ;*

14. Bahwa, lagi pula walaupun Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK berlindung di balik Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 18 Juni 2001 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 8 Juni 2000 dimaksud berdasarkan dalih penyewa yang beritikad baik, tetapi tidaklah mengurangi hak Tergugat II DK beserta seluruh ahli waris untuk menggantirugikan objek perkara kepada Tergugat II DK yang kemudian oleh Tergugat II DK menggantirugikan lagi kepada Penggugat DR/ Tergugat I DK dan hal ini sah secara hukum, maka sangat berdasar dan beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk: *Menyatakan Penggugat DR/ Tergugat I DK adalah pembeli yang beritikad baik terhadap Objek Perkara, oleh karena itu harus dilindungi oleh hukum;*
15. Bahwa, sejak adanya peralihan hak atas objek perkara dari Tergugat II DK kepada Penggugat DR/ Tergugat I DK, maka berdasar dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk: *Menyatakan Penggugat DR/ Tergugat I DK adalah sebagai pemilik satu-satunya atas objek perkara ;*

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman

Halaman 35 dari 58



16. Bahwa, karena Penggugat DR/ Tergugat I DK secara hukum telah berkedudukan sebagai pemilik objek perkara, maka adalah sah jika kemudian Penggugat DR/ Tergugat I DK memerintahkan Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK untuk mengosongkan dan menyerahkan secara baik objek perkara kepada Penggugat DR/ Tergugat I DK, dan ternyata hingga saat gugatan ini diajukan dihadapan persidangan yang mulia ini, Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat DR/ Tergugat I DK, sehingga berdasar dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk: *Menyatakan perbuatan Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK ataupun orang-orang atau badan-badan hukum lainnya yang memperoleh hak dari Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK yang tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan objek perkara yang dikuasainya kepada Penggugat DR/ Tergugat I DK adalah Perbuatan Melawan Hukum ;*

17. Bahwa, karena perbuatan Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK sebagai perbuatan melawan hukum karena tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan objek perkara kepada Penggugat DR/ Tergugat I DK, maka berdasar dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk: *Menghukum Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK ataupun orang-orang atau badan-badan hukum lainnya yang memperoleh hak dari Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK serta semua pihak yang menguasai Objek Perkara untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan baik Objek Perkara kepada Penggugat DR/ Tergugat I DK secara serta merta dan tanpa mendapat gangguan dari pihak manapun ;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK sebagaimana dikemukakan di atas, telah pula menimbulkan kerugian bagi Penggugat DR/ Tergugat I DK baik kerugian secara materil maupun secara immaterial ;
19. Bahwa, kerugian materil dimaksud adalah berupa tidak dapatnya Penggugat DR/ Tergugat I DK menikmati hasil/ keuntungan yang seharusnya diperoleh (*gederf de winst/ expectation loss*) atas objek perkara minimal sebesar Rp. 127.200.000,- (seratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) dengan rasio ekonomis sebagai berikut :
 - Apabila disewakan sejak tanggal 24 Mei 2012 (sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 91 Tanggal 24 Mei 2012, dibuat dihadapan Syamsurizul A. Bispo, SH, Notaris dan PPAT di Medan *jo* Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 92 Tanggal 24 Mei 2012, dibuat dihadapan Syamsurizul A. Bispo, SH, Notaris dan PPAT di Medan) hingga gugatan ini dimajukan, uang sewanya sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) per tahun dikali dua bangunan ditambah bunga 6 % (enam persen) pertahun sesuai ketentuan hukum perdata (vide Pasal 1246 KUHPperdata), maka akan menembus jumlah total Rp. 127.200.000,- (seratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);
20. Bahwa, tindakan Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK juga telah menimbulkan kerugian immaterial berupa tekanan emosional yang sesungguhnya tidak dapat dinilai secara ekonomis akan tetapi guna mempermudah pembayarannya dapatlah dikonversikan menjadi sejumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milliar rupiah) ;
21. Bahwa, untuk menghindari terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan selama proses perkara ini berjalan, Penggugat DR/ Tergugat I DK memohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan Putusan Provisionil sebelum adanya

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman

Halaman 37 dari 58



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang berkekuatan hukum tetap, dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

1. Menghukum Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK dan orang-orang atau badan-badan hukum lainnya atau pihak manapun untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap objek perkara sebelum ada putusan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap ;
2. Menghukum Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK dan orang-orang atau badan-badan hukum lainnya atau pihak manapun yang mendapat hak darinya atas objek perkara untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat DR/ Tergugat I DK untuk setiap harinya apabila tidak mematuhi putusan provisional dalam perkara ini ;
22. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan ini tidak hampa/ *illusoir* maka dimohonkan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoire beslag*) terhadap barang milik Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK baik yang bergerak (*roerende good*) maupun barang yang tidak bergerak (*onreorende good*) ;
23. Bahwa, untuk menjamin agar putusan ini dilaksanakan secara cepat dan segera maka Penggugat DR/ Tergugat I DK mohon agar Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam memenuhi isi putusan, sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik ;
24. Bahwa, karena gugatan Penggugat DR/ Tergugat I DK ini didasarkan oleh buki-bukti yang autentik dan juga didukung oleh fakta-fakta yang tidak terbantahkan maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HIR/ 191 RBG, Penggugat DR/ Tergugat I DK mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voerraad*) walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding atau kasasi ;

Bahwa, berdasarkan uraian dalil-dalil di atas, dengan segala kerendahan hati Penggugat DR/ Tergugat I DK mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dalam perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

I. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat ;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima ;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat DR/ Tergugat I DK untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum ;
 - a. Akta Jual Beli Bangunan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 42 tanggal 15 Agustus 2005 yang dibuat dihadapan Rudi Aroha Sitepu, SH, Notaris di Medan ;
 - b. Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 91 Tanggal 24 Mei 2012, dibuat dihadapan Syamsurizul A. Bispo, SH, Notaris dan PPAT di Medan ;

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman

Halaman 39 dari 58

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer

Document Accepted 12/10/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia harus selalu mencantumkan informasi online ini dan akurasi sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda memerlukan klarifikasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Access From (repository.uma.ac.id)12/10/21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 92 Tanggal 24 Mei 2012, dibuat dihadapan Syamsurizul A. Bispo, SH, Notaris dan PPAT di Medan ;
 - d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2307/Kel. Kesawan, terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 14-03-2013, Surat Ukur No. 00210/Kesawan/2013 tanggal 05-03-2013 seluas 54 m2 ;
 - e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2311/Kel. Kesawan, terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 20-03-2013, Surat Ukur No. 00213/Kesawan/2013 tanggal 13-03-2013 seluas 54 m2;
4. Menyatakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 18 Juni 2001 yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup yang didaftarkan dalam buku untuk itu oleh Djaidir, SH, Notaris di Medan di bawah Nomor: 16.943/W/2001 tanggal 18 Juni 2001 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 8 Juni 2000 yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup yang didaftarkan dalam buku untuk itu oleh Djaidir, SH, Notaris di Medan di bawah Nomor: 16.788/W/2000 tanggal 8 Juni 2000 telah berakhir dan putus demi hukum sehingga tidak berkekuatan hukum lagi ;
 5. Menyatakan Penggugat DR/ Tergugat I DK adalah pembeli yang beritikad baik terhadap objek perkara, oleh karena itu harus dilindungi oleh hukum ;
 6. Menyatakan Penggugat DR/ Tergugat I DK adalah sebagai pemilik satu-satunya atas objek perkara ;
 7. Menyatakan perbuatan Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK ataupun orang-orang atau badan-badan hukum lainnya yang memperoleh hak dari Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK yang tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan objek perkara yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasainya kepada Penggugat DR/ Tergugat I DK adalah Perbuatan Melawan Hukum ;

8. Menghukum Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK ataupun orang- orang atau badan-badan hukum lainnya yang memperoleh hak dari Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK serta semua pihak yang menguasai objek perkara untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan baik objek perkara kepada Penggugat DR/ Tergugat I DK secara serta merta dan tanpa mendapat gangguan dari pihak manapun, dan bilamana perlu mendapat pengawalan dari pihak keamanan;
9. Menghukum Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK untuk membayar kerugian materil dan immateril sebesar Rp. 1.127.200.000,- (satu miliar seratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) kerugian mana harus dibayarkan oleh Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK secara seketika, tunai dan lunas ;
10. Menghukum Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK untuk membayar uang paksa kepada Penggugat DR/ Tergugat I DK sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik ;
11. Menghukum Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK berikut orang- orang atau badan-badan hukum lainnya atau pihak manapun supaya mematuhi putusan dalam perkara ini ;
12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi ;

III. DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman

Halaman 41 dari 58



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Jika Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat telah mengajukan lagi Repliknya bertanggal 10 Desember 2013, demikian juga halnya dengan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Dupliknya bertanggal 18 November 2013, yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan dan untuk singkatnya tidak akan diuraikan lagi satu persatu dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat kepersidangan berupa foto copy yang telah disesuaikan dengan surat aslinya atau turunan resminya dan telah diberi meterai secukupnya, yaitu berupa :

1. Surat Perjanjian sewa menyewa tertanggal 05 Januari 1964 antara Datuk Ahmad Kamil dengan Heng Wing Kiat, diberi tanda**P-1** ;
2. Surat Perjanjian sewa menyewa tertanggal 25 Januari 1973 antara Datuk Mustafa dengan Sunaryo Harianto Ongkowidjaya, diberi tanda bukti.....
P-2 ;
3. Surat Perjanjian sewa menyewa tertanggal 08 Juni 2000 antara Datuk Elham Mustafa dengan Andi Putra (ic. Penggugat I), diberi tanda bukti.....
P-3 ;
4. Surat Perjanjian sewa menyewa tertanggal 18 Juni 2001 antara Datuk Elham Mustafa dengan Andi Putra (ic. Penggugat I), diberi tanda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti..... **P-4**

;

5. Kwintansi tertanggal 02 September 2000 (Pembayaran uang sewa rumah, JL. Masjid No. 168 Medan), diberi tanda bukti

.....**P-5** ;

6. Kwintansi tertanggal 02 November 2000 (Pembayaran uang sewa rumah, JL. Masjid No. 168 Medan), diberi tanda bukti **P-6** ;

7. Kwintansi tertanggal 02 Agustus 2001 (Pembayaran uang sewa rumah, JL. Masjid No. 166 K Medan), diberi tanda bukti **P-7** ;

8. Kwintansi tertanggal 03 September 2001 (Pembayaran uang sewa rumah, JL. Masjid No. 166 K Medan), diberi tanda bukt.....

.....**P-8** ;

9. Kwintansi tertanggal 06 Februari 2012 (Pembayaran uang sewa rumah, JL. Masjid No. 166 K dan No. 168 Medan), diberi tanda bukti **P-9** ;

10. Kwintansi tertanggal 16 April 2012 (Pembayaran uang sewa rumah, JL. Masjid No. 166 K dan No. 168 Medan), diberi tanda bukti.....

P-10 ;

11. Akta “ Keterangan Pendirian Perusahaan “ yang dibuat dihadapan Dr. Adi Putera Perlindungan, SH., Notaris di Medan Nomor 47 tertanggal 30 Desember 1989, diberi tanda bukti.....

P-11 ;

12. Tanda Daftar Perusahaan nomor 02.12.5.22.00551 atas nama Rita dengan alamat Jalan Masjid No. 166 K, Kel. Kesawan, Kec. Medan Barat, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Medan tanggal 30 Desember 2005, diberi tanda bukti **P-12** ;

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Surat Keterangan Pendaftaran Uang Izin Gangguan Tempat Usaha Perusahaan Industri nomor :530.8/1404/I/ DU/WAS/IV/2007 atas nama Tjan Soei Shian (i.c. Penggugat II) dengan alamat perusahaan di Jl. Mesjid No. 166 K/ 168, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Medan tanggal 02 April 2007, diberi tanda bukti.....

.....**P-13 ;**

14. Struk Pembayaran Tagihan Listrik tanggal 18 Desember 2013 Nomor Pelanggan : 120010605691 atas nama Rita, diberi tanda bukti.....

P-14 ;

15. Struk Pembayaran Tagihan Listrik tanggal 18 Desember 2013 Nomor Pelanggan : 120010141869 atas nama Sunaryo HT, diberi tanda bukti.....

P-15 ;

16. Pembayaran Rekening PDAM Tirtanadi bulan Desember 2013 nomor pelanggan : 0107040045, atas nama Heng Wing Kiat dengan alamat di Jalan Mesjid No. 166 K, diberi tanda bukti.....

P-16 ;

17. Bukti Pembayaran Telkom Nomor Jastel : 0061 004517212 atas nama Tjan Soei Shian (i.c. Penggugat II) tertanggal 18 Desember 2013, diberi tanda bukti.....

P-17 ;

18. Bukti Pembayaran Telkom Nomor Jastel : 0061 004512491 atas nama Tjan Soei Shian (i.c. Penggugat II) tertanggal 18 Desember 2013, diberi tanda bukti.....

P-18 ;

19. Bukti Pembayaran Telkom Nomor Jastel : 0061 004518861 atas nama Andi Putra (i.c. Penggugat I) tertanggal 18 Desember 2013, diberi tanda bukti.....

..... **P-19 ;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bukti Pembayaran Telkom Nomor Jastel : 0061 004510831 atas nama Tjan Soei Shian (i.c. Penggugat II) tertanggal 18 Desember 2013, diberi tanda bukti.....

P-20 ;

21. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang untuk Pajak Bumi Bangunan Jl. Mesjid No. 166 K atas nama Rita, NOP : 12.75.070.003.014.0107.0, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan tanggal 06 Februari 2013,.....diberi tanda bukti **P-21;**

22. Surat Tanda Terima Setoran PBB atas nama Rita, NOP : 12.75.070.003.014.0107.0, yang diterbitkan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan tanggal 20 Juni 2013, diberi tanda bukti.....

P-22 ;

23. Kwintansi tertanggal 02 Agustus 2004 (Pembayaran uang sewa rumah Jalan Mesjid No. 166 K Medan, ditanda tangani oleh Datuk Elham), diberi tanda, bukti.....
.....**P-23 ;**

24. Kwintansi tertanggal 02 Agustus 2004 (Pembayaran uang sewa rumah Jalan Mesjid No. 168 Medan, ditanda tangani oleh Datuk Elham), diberi tanda bukti.....
..... **P-24 ;**

25. Kwintansi tertanggal 02 Agustus 2004 (Pembayaran uang sewa rumah Jalan Mesjid No. 166 K Medan, ditanda tangani oleh Datuk Abdillah), diberi tanda bukti.....

P-25 ;

26. Kwintansi tertanggal 24 Agustus 2004 (Pembayaran uang sewa rumah Jalan Mesjid No. 168 Medan, ditanda tangani oleh Datuk Abdillah), diberi tanda bukti.....
..... **P-26 ;**

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 45 dari 58



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Kwintansi tertanggal 29 Maret 2004 (Pembayaran uang sewa rumah Jalan Masjid No. 166 K & 168 Medan, ditanda tangani oleh Datuk Abdillah), diberi tanda bukti.....

P-27 ;

28. Surat Pernyataan tertanggal 06 November 2008 yang ditandatangani oleh Datuk Abdu Rahman, Aja Masta, Wan Elvira, Jak Faisal, diberi tanda bukti.....

..... **P-28 ;**

29. Kwintansi tertanggal 22 April 2009 (Pembayaran uang sewa rumah Jalan Masjid No. 166 K & 168 Medan, ditanda tangani oleh Datuk Jack Faisal dan Aja Masita),.....diberi tanda bukt **P-29 ;**

30. Kwintansi tertanggal 21-7-2009 (Pembayaran uang sewa rumah Jalan Masjid No. 166 K & 168 Medan, ditanda tangani oleh Datuk Jack Faisal dan Aja Masita),.....diberi tanda bukti **P-30 ;**

Menimbang, bahwa sedangkan untuk memperkuat dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengajukan foto copy surat-surat yang telah disesuaikan dengan surat aslinya atau turunan resminya dan telah diberi meterai secukupnya kecuali T.I/T.II-6 tidak ada aslinya, yaitu :

1. Penetapan Pengadilan Agama Medan Nomor: 35/Pdt.P/2004/PA-Mdn tanggal 13 Oktober 2004, diberi tanda bukti..... **T I, II-1 ;**
2. Akta Jual Beli Bangunan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 42 tanggal 15 Agustus 2005 yang dibuat dihadapan Rudi Aroha Sitepu, SH, Notaris di Medan, diberi tanda bukti..... **T**

I, II-2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor: 91 Tanggal 24 Mei 2012, dibuat dihadapan Syamsurizul A. Bispo, SH, Notaris dan PPAT di Medan, diberi tanda bukti ... **T I, II-3 ;**
4. Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor: 92 Tanggal 24 Mei 2012, dibuat dihadapan Syamsurizul A. Bispo, SH, Notaris dan PPAT di Medan, diberi tanda bukti**T I, II-4 ;**
5. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2307/Kel. Kesawan, terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 14-03-2013, Surat Ukur No. 00210/ Kesawan/2013 tanggal 05-03-2013 seluas 54 m2, diberi tanda bukti..... **T I, II-5 ;**
6. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2311/Kel. Kesawan, terdaftar atas nama Jimmy pada tanggal 20-03-2013, Surat Ukur No. 00213/ Kesawan/2013 tanggal 13-03-2013 seluas 54 m2, diberi tanda bukti....
..... **T I, II-6 ;**
7. Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 18 Juni 2001 yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup yang didaftarkan dalam buku untuk itu oleh Djaidir, SH, Notaris di Medan di bawah Nomor: 16.943/W/2001 tanggal 18 Juni 2001, diberi tanda bukti..... **T I, II-7 ;**
8. Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 8 Juni 2000 yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup yang didaftarkan dalam buku untuk itu oleh Djaidir, SH, Notaris di Medan di bawah Nomor: 16.788/W/2000 tanggal 8 Juni 2000, diberi tanda bukti..... **T I, II-8;**
9. Surat dari Kuasa Hukum Tergugat I bernomor: 04/KH-MR/II/2013 tanggal 11 Pebruari 2013 perihal: Pembayaran Uang Sewa Ruko, yang

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman

Halaman 47 dari 58



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditujukan kepada Datuk Jack Faisal, diberi tanda bukti **T I, II-9 ;**

10. Surat Kuasa Hukum Tergugat I bernomor: 07/KH-MR/II/2013 tanggal 23 Pebruari 2013 perihal: Pembayaran Uang Sewa Ruko (II), yang ditujukan kepada Datuk Jack Faisal (i.c Tergugat II), diberi tanda bukti **T I, II-10 ;**

11. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan Nomor: 45/HGB/BPN-12.71.2013 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Jimmy, Atas Tanah di Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan tertanggal 08-02-2013, ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan a.n H. Subagyo, SH, M.Si, diberi tanda bukti **T**

I, II -11 ;

12. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan Nomor: 46/HGB/BPN-12.71.2013 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Jimmy, Atas Tanah di Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan tertanggal 08-02-2013, ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan a.n H. Subagyo, SH, M.Si, diberi tanda bukti.....

T I, II -12 ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan perkara ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan, haruslah dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya setelah Para Penggugat dan Para Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing, lalu kedua belah pihak telah mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Para Penggugat, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai perbaikan surat gugatan Penggugat yang telah diserahkan dipersidangan pada tanggal 23 Oktober 2013 sebagaimana terlampir dalam berita acara ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui hukum acara perdata untuk luar Pulau Jawa dan Madura (R.Bg) tidak mengatur perihal merubah atau memperbaiki surat gugatan, namun Hakim dapat mempedomani ketentuan Pasal 127 RV (Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering) atau Reglemen Hukum Acara Perdata yang merupakan sumber hukum acara perdata bila R.Bg tidak mengaturnya ; Bahwa Pasal 127 RV menyatakan bahwa perubahan gugatan diperbolehkan sepanjang tidak mengubah atau menambah pokok gugatan ataupun petitum (onderwerp van den eis) ; Bahwa pengertian onderwerp van den eis ini dalam praktik juga meliputi dasar daripada tuntutan, termasuk peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan (Sidikno Mertokusumo, 1988, halaman 77) ; Permasalahan perubahan dan perbaikan surat gugatan ini dipertegas dan diperjelas lagi oleh Mahkamah Agung RI yang mengeluarkan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II Edisi 2007 yang pada bagian II Teknis Peradilan huruf K halaman 58 Tentang Perubahan Gugatan yang menyatakan bahwa perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan asas-asas hukum secara perdata, tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materiil (Pasal 127 Rv : asal tidak mengubah atau menambah petitum, pokok perkara dan dasar dari gugatan ; Perubahan gugatan dilarang :

- a. Apabila berdasarkan atas keadaan/fakta/peristiwa hukum yang sama dituntut hal lain (dimohon suatu pelaksanaan hal yang lain) ;
- b. Penggugat mengemukakan/mendalilkan keadaan fakta hukum yang baru dalam gugatan yang dirubah ;

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman

Halaman 49 dari 58



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada saat Para Penggugat memperbaiki gugatannya, pemeriksaan perkara ini belumlah dimulai dengan membacakan isi surat gugatan Para Penggugat, dan pihak Para Tergugat belum lagi diberi kesempatan untuk menjawab atau memberikan jawabannya ; Sedangkan perbaikan mengenai perubahan itu sendiri menurut pendapat Majelis Hakim tidaklah merugikan kepentingan Para Tergugat untuk membela dirinya ; Bahwa bila diteliti dengan cermat perubahan yang dilakukan Para Penggugat hanya menyangkut masalah penyempurnaan redaksional dari posita gugatannya, yang masih masuk dalam konteks dan ruang lingkup permasalahan hubungan perjanjian sewa menyewa yang menjadi dalil pokok gugatan Para Penggugat, hal mana tidak merugikan Para Tergugat untuk mempertahankan kepentingannya, sehingga tidak bertentangan dengan ketentuan hukum acara yang berlaku karena secara prinsip tidak merubah substansi atau pokok tuntutan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka perbaikan surat gugatan Para Penggugat sebagaimana yang dipertimbangkan diatas dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam kesempatan mengajukan jawabannya, sekaligus juga mengajukan gugat balas (rekonpensi) terhadap Para Penggugat, sehingga dengan demikian Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan bagian Konpensi kemudian baru bagian Rekonpensi sepanjang hal-hal yang belum dipertimbangkan pada bagian Konpensi ;

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Para Penggugat mengandung kekaburan (obscuur libell), sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena :

A. Gugatan Para Penggugat A Quo Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan historical gugatan Para Penggugat pada halaman 1 s/d 4, jelaslah dasar penguasaan Para Penggugat atas tanah dan bangunan No. 166 K dan 168 dimaksud, tidak dapat dipisahkan dari dasar penguasaan Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowijaya ;
- Bahwa disamping itu dasar Para Penggugat menguasai ruko in casu adalah berdasarkan perjanjian sewa menyewa dengan Datuk Elham Mustafa yang saat ini masih hidup, sehingga gugatan ini juga seharusnya wajib menarik Datuk Elham Mustafa sebagai pihak dalam perkara ini ;
- Bahwa oleh karena Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowijaya serta Datuk Elham Mustafa tidak ditarik dalam perkara ini sebagai pihak, maka gugatan Para Penggugat mengandung cacat Plurium litis consortium (kurang pihak) ;

B. Gugatan Para Penggugat Mengandung Kekaburan (Obscuur Libel) ;

- Bahwa pada halaman 1 angka 1 tertulis “ Bahwa Penggugat I dan Penggugat II sejak lahir hingga saat ini telah bertempat tinggal pada 2 (dua) unit bangunan ruko permanen 3 tiga lantai yang mana” ; Hal ini berarti sejak lahir hingga saat ini Para Penggugat menempati dua unit bangunan ruko in casu ;
- Bahwa pada halaman 4 huruf k tertulis “ Bahwa pada tahun 2002, Penggugat I bekerja di Jakarta sedangkan Penggugat II tetap bertempat tinggal dan menjalankan usaha percetakan Rita bersama keluarganya di bangunan ruko yang terletak Jl. Mesjid No. 168 dan 166 K Medan, hingga saat ini atas izin Penggugat I “ ; Yang berarti ternyata Penggugat I hanya pernah bertempat tinggal di ruko in casu setidaknya hingga tahun 2002 karena sejak tahun 2002 telah bekerja di Jakarta, sehingga otomatis tidak lagi tinggal di Medan ;
- Bahwa kontradiksi ini juga terjadi pada halaman 4 alinea pertama dan kedua angka 4, dimana tertulis jika perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Juni 2000 dan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman 51 dari 58

Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2002 masing-masing antara Datuk Elham Mustafa dengan Penggugat I akan tetapi pada angka 4 tertulis jika Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Juni 2002 dilakukan antara Datuk Elham Mustafa dengan Penggugat II ; Kontradiksi ini menimbulkan kesulitan dalam memahami dalil Para Penggugat, sehingga Para Tergugat tidak dapat menangkap maksud dan tujuan sebenarnya dari dalil ini ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut, Para Penggugat telah menyangkalnya dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat mengenai tuntutan hak akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II ; Bahwa kesalahan yang dilakukan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah pelanggaran terhadap hak- hak Penggugat I dan Penggugat II yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat ; Sedangkan Heng Wing Kiat dan Sunaryo Harianto Ongkowijaya serta Datuk Elham Mustafa tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I dan Penggugat II ; Bahwa selain itu Penggugat mempunyai hak untuk menentukan sendiri siapa pihak yang digugatnya dalam perkara perdata, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 ;
2. Bahwa gugatan kabur atau tidak jelas adalah gugatan yang menggabungkan antara perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji atau gugatan yang memuat tuntutan dalam petitum hal-hal yang tidak diuraikan dalam posita, sedangkan alasan Tergugat untuk menyatakan gugatan Penggugat kabur bukanlah mengenai hal yang demikian, bahkan tidak ada hubungannya dengan hal yang mengakibatkan gugatan kabur ; Dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat I dan Penggugat II sejak lahir hingga saat ini telah bertempat tinggal pada objek sengketa, tidak ada hubungannya dengan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan perbuatan ingkar janji atau gugatan yang memuat tuntutan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum hal-hal yang tidak diuraikan dalam posita ; Demikian pula dalil yang menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa antara Datuk Elham Mustafa dengan Pengugat I dan Penggugat II, bukanlah hal yang menjadi alasan untuk dinyatakan gugatan kabur, karena hanya sebuah kesalahan pengetikan (clerical error) ; Apalagi dalam dalil-dalil lainnya beberapa kali Penggugat menyebutkan kedua perjanjian tersebut terjadi antara Datuk Elham Mustafa dengan Pengugat I ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan eksepsi Para Tergugat, mengenai gugatan Para Penggugat mengandung cacat Plurium litis consortium (kurang pihak), karena tidak mengikut sertakan Heng Wing Kiat, Sunaryo Harianto Ongkowijaya dan Datuk Elham Mustafa sebagai pihak dalam perkara ini, akan Majelis Hakim pertimbangkan berikut ini ;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah pengalihan hak kepemilikan atas kedua bangunan ruko permanen 3 (tiga) lantai beserta tanah pertapakannya yang terletak di Jalan Masjid No. 166 K dan No. 168, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota yang dilakukan Tergugat II kepada Tergugat I ; Bahwa kedua bangunan objek perkara tersebut merupakan objek perjanjian sewa menyewa antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Datuk Elham Mustafa ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatannya, Penggugat I dan Penggugat II menyatakan mempunyai hak sewa atas kedua bangunan ruko 3 (tiga) lantai beserta tanah pertapakannya masing-masing seluas \pm 54 M2 yang terletak di Jalan Masjid No. 168 dan No. 166 K tersebut, berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat I dengan Datuk Elham Mustafa pada tanggal 08 Juni 2000 dan tanggal 18 Juni 2001 ; Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan apalagi seizin dan persetujuan Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat II telah mengalihkan hak/kepemilikan atas kedua bangunan ruko tersebut beserta tanah pertapakannya kepada Tergugat I, dimana Tergugat I telah meminta Penggugat II untuk mengosongkan kedua bangunan ruko tersebut dengan alasan Tergugat II mengaku sebagai pihak

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Halaman

Halaman 53 dari 58



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berhak atas kedua bangunan ruko tersebut, karena telah menerima pengalihan hak dari Tergugat II, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 91 dan 92, tanggal 24 Mei 2012 yang dibuat antara Tergugat II dan Tergugat I di hadapan Syamsurizal A. Bispo, SH, Notaris/PPAT di Medan ; Padahal Penggugat I dan Penggugat II menyewa kedua bangunan ruko tersebut bukan dari Tergugat II melainkan dari Datuk Elham Mustafa, sehingga Penggugat I dan Penggugat mempunyai hak atas kedua bangunan ruko tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan kepada dalil gugatan Para Penggugat tersebut, yang membuat perjanjian dan ikut menjadi pihak dan bertanda tangan pada Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 08 Juni 2000 dan tanggal 18 Juni 2001 tersebut adalah Andi Putra (Penggugat I) dengan Datuk Elham Mustafa ; Sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut dengan sendirinya Datuk Elham Mustafa harus ikut ditarik sebagai salah satu pihak Tergugat dalam perkara ini, karena Datuk Elham Mustafa yang merupakan pihak yang menyewakan kedua bangunan ruko tersebut kepada Penggugat I;

Menimbang, bahwa karena Datuk Elham Mustafa tidak ikut digugat, maka gugatan Para Penggugat mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium atau kurang pihak ; Dengan demikian eksepsi Para Tergugat mengenai gugatan Para Penggugat kurang pihak, cukup beralasan dan dapat diterima, sehingga eksepsi lainnya tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat kurang pihak sebagaimana pertimbangan diatas, maka dengan tidak perlu mempertimbangkan pokok perkaranya, gugatan Penggugat haruslah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak dapat diterima dengan membebaskan Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut dalam gugatan rekonpensi yang telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa gugatan rekonpensi pada prinsipnya merupakan kumulasi atau gabungan dua tuntutan yang bertujuan untuk menghemat biaya, mempermudah prosedur serta untuk menghindari putusan-putusan yang saling bertentangan satu sama lain ; Gugatan rekonpensi pada dasarnya mempunyai alasan praktis untuk menetralsir tuntutan konpensi, dengan kata lain gugatan rekonpensi dapat saja diajukan secara terpisah oleh pihak Penggugat Rekonpensi dengan nomor dan berkas perkara yang lain daripada perkara konpensi ;

Menimbang, bahwa karena gugatan dalam konpensi sebagaimana pertimbangan diatas dinyatakan tidak dapat diterima, maka sepatutnyalah gugatan dalam rekonpensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima dengan membebaskan biaya dalam rekonpensi ini kepada Penggugat Rekonpensi sebagaimana amar putusan ini ;

Memperhatikan ketentuan Hukum Acara Perdata dan Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat Kurang Pihak ;



Putusan
Perk.Reg.
No.
327/Pdt.G
/2013/PN.
Mdn

H
a
l
a
m
a
n

5
5

d
a
r
i

5
8



Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI :

- Menghukum Para Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam konpensi maupun dalam rekonpensi yang diperhitungkan sejumlah Rp. 1.906.000,- (satu juta sembilan ratus enam ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada hari **Rabu**, tanggal **16 April 2014**, oleh kami **INDRA CAHYA, SH, MH.**, sebagai Hakim Ketua, **WISMONOTO, SH.**, dan **KARLEN PARHUSIP, SH.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **22 April 2014** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh **ENNY RESWITA, SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat I dan Penggugat II ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

WISMONOTO, SH.,

HAKIM KETUA

INDRA CAHYA, SH, MH.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KARLEN PARHUSIP, SH.,



PANITERA PENGGANTI

ENNY RESWITA, SH.,

Perincian Biaya Perkara :

- Ongkos PanggilRp. 1.895.000,-
- Materai Rp. 6.000,-
- Redaksi Rp. 5.000,-
- Jumlah Rp. 1.906.000,-

Terbilang : (satu juta sembilan ratus enam ribu rupiah) ;

Putusan Perk.Reg.No. 327/Pdt.G/2013/PN.Mdn

