



**Hukum Perdata :**

*Menurut U.U.P.A. pasal 5 bagi tanah berlaku hukum adat, hal mana berarti rumah dapat diperjual-belikan terpisah dari tanah (pemisahan horisontal).*

Putusan Mahkamah Agung tgl. 25-5-1983 No. 2339 K/Sip/1982.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG**

**MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

mengadili dalam tingkat kasasi telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. *Kwan Gun Seo alias Kwan Cun Siu,*
2. *Kwan Min Chiang alias Akeang,* keduanya tinggal di kampung Bugis Atas, RT. IV, Jalan Hasanuddin No. 22 Sumbawa Besar, diwakili oleh kuasanya Kwan King Goan, tinggal di Jalan Hasanuddin No. 22 Sumbawa Besar, penggugat-penggugat untuk kasasi dahulu tergugat-tergugat-terbanding ;

**M e l a w a n :**

*Widiawati,* tinggal di kampung Bugis, Atas RT. XV, Desa Bugis, kecamatan Sumbawa, tergugat untuk kasasi dahulu penggugat-pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Melihat surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang tergugat untuk kasasi sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang penggugat-penggugat untuk kasasi sebagai tergugat-tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa penggugat asli dan tergugat-tergugat asli (mertua dan menantu) adalah sama-sama menyewa rumah serta pekarangan sengketanya seluas 190 m<sup>2</sup>, yang letak dan batas-batasnya seperti diperinci dalam



surat gugatan dari H.M. Jambek ;

bahwa kemudian pemiliknya bermaksud untuk menjual, maka tahun 1972 penggugat asli memberikan uang kepada tergugat asli I sebanyak Rp. 150.000,- untuk membayar harta sengketa dan biaya mengurus surat-suratnya ;

bahwa pada tahun 1975 keluarlah sertifikatnya yaitu tanggal 24 Pebruari 1975 No. SK. 51/DA/HM/1975 atas nama penggugat asli ;

bahwa setelah rumah/pekarangan tersebut dibeli maka penggugat asli menyuruh tergugat asli untuk menempati, sedangkan penggugat asli mencari rumah lain untuk ditempati karena keluarga penggugat asli masih kecil sedangkan surat-surat rumah penggugat asli diserahkan kepada tergugat asli untuk dipegang ;

bahwa penggugat asli minta kepada tergugat-tergugat asli rumah sengketa karena tergugat-tergugat asli telah memiliki rumah sendiri tetapi tergugat-tergugat asli tetap mempertahankan ;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Sumbawa Besar agar memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat ;
2. Menyatakan hukum bahwa rumah dan pekarangan seketa adalah hak milik penggugat yang dibeli dari H.M. Jambek ;
3. Menyatakan hukum bahwa penguasaan rumah/pekarangan sengketa oleh tergugat-tergugat hanyalah sebagai pinjaman ;
4. Menghukum tergugat-tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan kembali rumah/pekarangan sengketa penggugat dalam keadaan aman bila perlu dengan bantuan alat Negara (Polisi) begitu pula surat yang berhubungan dengan rumah/pekarangan sengketa tersebut yang dipegang oleh tergugat-tergugat ;
5. Menyatakan pula bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun tergugat-tergugat mengajukan banding atau kasasi ;
6. Menghukum tergugat-tergugat untuk membayar semua biaya perkara ini ;

bahwa gugatan tersebut telah ditolak seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, yaitu dengan putusannya tanggal 23 Mei 1981 No. 7/Pdt-G/1981/PN. Sbb. ;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan penggugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusannya tanggal 6 Maret 1982 No. 262/Pdt/1981/PTD, yang amarnya berbunyi



sebagai berikut :

Menerima permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding dari penggugat-pembanding tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar tertanggal 23 Mei 1981 No.7/Pdt. G/1981/PN. SBB. antara kedua belah pihak yang dimohonkan banding ;

Dan dengan memberikan peradilan sendiri :

Mengabulkan gugatan penggugat-pembanding untuk sebagian ;  
Menyatakan hukum bahwa rumah dan tanah pekarangan sengketa adalah hak milik penggugat-pembanding ;

Menyatakan hukum bahwa penguasaan rumah serta tanah pekarangan sengketa oleh para tergugat terbanding hanyalah sebagai peminjam ;

Menghukum para tergugat-terbanding atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan kembali rumah serta pekarangan sengketa kepada penggugat pembanding dalam keadaan aman, beserta surat-surat yang berhubungan dengan rumah serta pekarangan sengketa yang dipegang oleh para tergugat-pembanding, bila perlu dengan bantuan alat Negara ;

Menghukum para tergugat-terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, yang dalam tingkat banding saja diperhitungkan sejumlah Rp. 6.075,- (enam ribu tujuh puluh lima rupiah) ;

Menolak gugatan penggugat-pembanding untuk selain dan selebihnya ;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 7 Juli 1982 kemudian terhadapnya oleh tergugat-tergugat terbanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juli 1982 diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 29 Juli 1982 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 8/Pdt--Kasasi/1982/PN SBB yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri pada tanggal 29 Juli 1982 itu juga ;

bahwa setelah itu oleh penggugat-pembanding yang pada tanggal 31 Juli 1982 telah diberi tahu tentang memori kasasi dari tergugat-tergugat-terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar pada tanggal 10 Agus-



tus 1982 ;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa dengan berlakunya Undang-undang No. 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang telah mencabut Undang-undang No. 19 tahun 1964 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (yang lama) dan hukum acara kasasi seperti yang dimaksudkan dalam pasal 49 (4) Undang-undang No. 13 tahun 1965 sampai kini belum ada, maka Mahkamah Agung menganggap perlu untuk menegaskan hukuman acara kasasi yang harus dipergunakan ;

bahwa mengenai hal ini berdasarkan pasal 40 Undang-undang No. 14 tahun 1970, maka pasal 70 Undang-undang No. 13 tahun 1965 harus ditafsirkan sedemikian rupa, sehingga yang dinyatakan tidak berlaku itu bukan Undang-undang No. 1 tahun 1950, secara keseluruhan, melainkan sekedar mengenai hal-hal yang telah diatur dalam Undang-undang No. 13 tahun 1965 kecuali kalau bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970 ;

bahwa dengan demikian, maka yang berlaku sebagai hukum acara kasasi adalah hukum acara kasasi yang diatur dalam Undang-undang No. 1 tahun 1950, sekedar tidak bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970 ;

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. bahwa dalam bukti T.1 jelas dalam kwitansi tersebut disebut "sudah terima dari Ny. Akeang buat bayar pembelian rumah Jl. Hasanuddin No. 22 Sumbawa".

Ini membuktikan bahwa yang melakukan jual-beli tersebut adalah Ny. Akeang (T. II asal) dengan Ny. H. Jambek (pemilik rumah) ;

2. bahwa begitu juga dengan bukti T.2 yaitu surat perjanjian yang dibuat tanggal 31 Juli 1974 antara Ny. Kwan Gun Sin (Ny. Akeang) sebagai pihak I (pemilik) dengan Widiawati (pihak ke dua) dimana dalam surat tersebut telah jelas diterangkan bahwa Widiawati sebagai pihak ke II tidak dibenarkan mengadakan segala bentuk perjanjian/transaksi dengan pihak ke II tanpa izin dari Ny. Kwan Gun Siu/Ny. Akeang



(Pihak I) ;

Semua ini sudah jelas menunjukkan bahwa pemilik rumah dan tanah tersebut adalah Ny. Kwan Gun Siu (Ny. Akeang/tergugat asal/penggugat untuk kasasi) ;

3. bahwa pembuktian dari penggugat untuk kasasi yaitu bukti-bukti surat-surat ditambah dengan seorang saksi Modo yang didengar diatas sumpah, ini sudah merupakan bukti yang sempurna, sedangkan tergugat untuk kasasi dipersidangan hanya mengajukan surat-surat bukti saja tanpa ada saksi, itupun dapat dilemahkan oleh bukti-bukti dari penggugat untuk kasasi ;

4. bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa: "Walaupun bukti-bukti telah membuktikan bahwa rumah dan tanah dibeli olehnya tapi belum terbukti bahwa rumah dan tanah adalah miliknya";

5. bahwa hal ini tidak tepat, karena tidak mungkin penggugat untuk kasasi membeli rumah pada tergugat untuk kasasi, sedangkan penggugat untuk kasasi sendiri tidak punya rumah ;

Perlu diketahui :

1. bahwa penggugat untuk kasasi dengan tergugat untuk kasasi adalah mertua dan menantu yang semula diperkirakan tidak akan kejadian hal serupa ini terhadap mertuanya sehingga surat-surat rumah di atas namakan pada menantunya ;

2. bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi sangat keliru terhadap bukti T.III (sertifikat) dimana tergugat untuk kasasi sebagai pemilik, jika benar demikian ini merupakan penyelewengan hukum, karena tidak sesuai dengan yang sebenarnya yaitu dalam jual beli.

Yang beli penggugat untuk kasasi sertifikat atas nama tergugat untuk kasasi ;

Menimbang :

mengenai keberatan-keberatan ad. 1 dan 5

bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Denpasar salah menerapkan hukum.

Pengadilan Tinggi dalam pertimbangannya berpendapat tanah dan rumah merupakan satu kesatuan, sedangkan menurut U.U. P.A. Pasal 5 bagi tanah berlaku hukum adat, hal mana berarti rumah dapat diperjual-belikan terpisah dari tanah (pemisahan horizontal).

Menurut surat-surat bukti T.I yang dijual hanya rumah saja, tanpa tanah.



Disamping itu tergugat-tergugat asal menurut hukum sebagai orang asing tidak diperkenankan untuk memperoleh tanah dengan hak milik sebagai alas hak.

Oleh karena itu penggugat asal tidak dapat meminta agar tergugat-tergugat asal dihukum untuk mengosongkan tanah sengketa, karena ternyata tergugat-tergugat asal sejak semula menempati rumah sengketa dengan menyewa dari H. Jambek.

Semula rumah tersebut ditempati dengan penggugat asal, akan tetapi penggugat asal yang kawin adat dengan anak tergugat asal, kemudian keluar dari rumah tersebut ;

**mengenai keberatan-keberatan ad. 2. 3. 4.**

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan ad. 1 dan 5 tersebut diatas, maka menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk menerima permohonan kasasi yang diajukan oleh penggugat-penggugat untuk kasasi : Kwan Gun Seo alias Kwan Gun Siu dan kawan tersebut, dan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 6 Maret 1982 No. 262/Pdt/1981/PTD, yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar tanggal 23 Mei 1982 No. 7 &/Pdt-G/1981/PN-SBB, sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya berbunyi seperti yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tergugat untuk kasasi/penggugat asal adalah pihak yang dikalahkan, harus membayar semua biaya perkara baik yang timbul dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun biaya dalam tingkat kasasi ;

Memperhatikan pasal 40 Undang-undang No. 14 tahun 1970, Undang-undang No. 13 tahun 1965 dan Undang-undang No. 1 tahun 1950 ;

#### **MEMUTUSKAN**

Menerima permohonan kasasi dari penggugat-penggugat untuk kasasi: 1. Kwan Gun Seo alias Kwan Gun Sio. 2. Kwan Min Chiang alias Akeang tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 6 Maret 1982 No. 262/Pdt/1981/PTD. ;

Dan dengan mengadili sendiri :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;





2. Menyatakan penggugat adalah pemilik sah dari pekarangan sengketa, sesuai dengan sertifikat hak milik No. 37/1975 seluas 190 m<sup>2</sup> ;

3. Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya ;

Menghukum tergugat untuk kasasi/penggugat asal untuk membayar semua biaya perkara baik yang timbul dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun biaya dalam tingkat kasasi dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 10.000.- (sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 23 Mei 1983 dengan Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja SH, Ketua Muda yang ditunjuk oleh Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Th. Ketut Suraputra SH dan Ny. H. Poerbowati Djoko Soedomo SH, sebagai Hakim-Hakim Anggauta, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Kamis tanggal 16 Juni 1983 oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh Th. Ketut Suraputra SH dan Ny. H. Poerbowati Djoko Soedomo SH, Hakim-Hakim Anggauta dan I.G.A. Retisni Radika SH, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.