



UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN SEWA MENYEWA TOKO AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PENGUASA

(Studi : Putusan MA RI No. 4275 K/Pdt/1998)

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

Parawita Dian Anggraini

NIM. 970710101073

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI.

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2002

Asal	Hadiah	Rasio
	Pembelian	346-02
Terima Tanggal	01 FEB 2002	ANG
No. Induk	0173	u

E1

**UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN
SEWA MENYEWAWA TOKO AKIBAT PERBUATAN
MELAWAN HUKUM OLEH PENGUASA
(STUDI : PUTUSAN MA RI NO. 4275 K/Pdt/1998)**



**UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN
SEWA MENYEWA TOKO AKIBAT PERBUATAN
MELAWAN HUKUM OLEH PENGUASA
(STUDI : PUTUSAN MA RI NO. 4275 K/Pdt/1998)**

Oleh :

PARAWITA DIAN ANGGRAINI
NIM. 970710101073

Pembimbing :

ARIE SUDJATNO, S.H.
NIP. 130 368 777

Pembantu Pembimbing :

I WAYAN YASA, S.H.
NIP. 131 832 298

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2002

MOTTO

Meskipun langit runtuh, keadilan harus dilaksanakan

(William Watson, 2 Februari, Intisari)

Bumi cukup persediaan untuk memenuhi kebutuhan manusia, tetapi tak akan cukup untuk memenuhi keserakahan manusia

(Tempo, majalah bulanan, edisi Mei 1987)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

1. *Ayahanda Sambudi Haryoko dan Ibunda Sri Mulatsih tercinta, atas curahan kasih sayang, perhatian, kesabaran, pengorbanan dan do'a yang tiada putus untukku;*
2. *Almamaterku Universitas Jember yang merupakan tempat membentuk diriku didalam menimba ilmu dan pengetahuan;*
3. *Guru-guru dan Dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan bekal ilmu dan bimbingan serta membimbingku dalam mencapai cita;*
4. *Adik-adikku Yanti dan Fajar tersayang, atas dukungan semangat dan do'a untukku;*
5. *Mas Eko Priyanto yang telah memberikan motivasi, semangat dan perhatian dalam penyusunan skripsi ini;*
6. *Sahabat dan rekan-rekan seperjuangan.*

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa
Tanggal : 22
Bulan : Januari
Tahun : 2002

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum
Universitas Jember

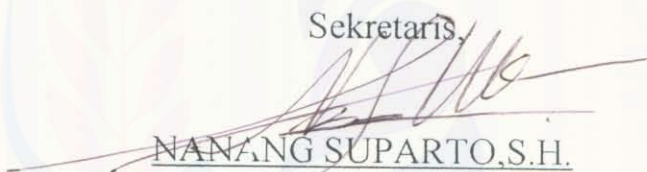
Panitia Penguji :

Ketua,



SUGIJONO, S.H.
NIP. 131 403 358

Sekretaris,



NANANG SUPARTO, S.H.
NIP. 131 415 666


Anggota Panitia Penguji :

1. ARIE SUDJATNO, S.H.
NIP. 130 368 777



.....

2. I WAYAN YASA, S.H.
NIP. 131 832 298



.....

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN
SEWA MENYEWAWA TOKO AKIBAT PERBUATAN
MELAWAN HUKUM OLEH PENGUASA
(STUDI : PUTUSAN MA RI NO. 4275 K/Pdt/1998)**

Oleh :

PARAWITA DIAN ANGGRAINI
NIM. 970710101073

Pembimbing,


ARIE SUDJATNO, S.H.
NIP. 130 368 777

Pembantu Pembimbing,


I WAYAN YASA, S.H.
NIP. 131 832 298

Mengesahkan,

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

DEKAN,




SOEWONDHO, S.H., M.S.

NIP. 130 879 632

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah Yang Maha Kuasa, berkat rahmat dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul :

“UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN SEWA MENYEWA TOKO AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PENGUASA (STUDI : PUTUSAN MA RI NO. 4275 K/Pdt/1998)”.

Maksud dan tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk melengkapi dan memenuhi sebagian dari syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Selama proses penulisan skripsi ini penulis menemui beberapa kendala, namun berkat ridho Allah SWT, bimbingan, bantuan dan saran dari berbagai pihak sehingga penulis mampu melewatinya. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang tulus dan ikhlas kepada :

1. Bapak Arie Sudjatno, S.H., selaku Pembimbing yang telah memberikan petunjuk dan bimbingan yang berharga selama penulisan skripsi;
2. Bapak I Wayan Yasa, S.H., selaku Pembantu Pembimbing yang telah memberikan petunjuk, bimbingan, saran serta nasehat yang bermanfaat dalam penulisan skripsi ini;
3. Bapak Sugijono, S.H., selaku Ketua Panitia Penguji yang telah berkenan menguji skripsi penulis;
4. Bapak Nanang Suparto, S.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji yang juga telah turut berkenan menguji skripsi penulis;
5. Bapak Soewondho, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember beserta Pembantu Dekan I, II dan III;
6. Ibu Rini Anggraini, S.H. selaku Dosen Wali yang telah membimbing dan mengarahkan selama penulis menjadi mahasiswa;

7. Bapak dan Ibu Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu untuk masa depanku juga seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah membantu kelancaran administrasi dalam penulisan skripsi ini;
8. Bapak Moedjoko, S.H selaku Kepala Bagian Hukum PemKab Jember atas segala informasinya mengenai skripsi ini;
9. Bapak dan Ibuku tercinta, serta seluruh keluarga atas segala do'a, restu dan dorongan, semangat sehingga terselesaikannya skripsi ini;
10. Sahabat-sahabatku Nina, Rensy, Lina, Sofi, Sucik, Era, Pandu, Ririn, Yuni, Santi, Riza, Ali, Heri, Tommi dan rekan-rekan di Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan 1997 yang telah membantu kelancaran penyelesaian skripsi ini;
11. Teman-teman kost di Jl. Jawa II/19 Jember;
12. Semua pihak yang telah memberikan bantuannya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Semoga Allah SWT senantiasa menganugerahkan balasan rahmat dan hidayah-Nya atas segala jasa dan amal baik mereka.

Akhirnya dengan kerendahan hati penulis berharap semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya. Amin.

Jember, Januari 2002

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN	xii
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penulisan	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metodologi	6
1.4.1 Pendekatan Masalah	6
1.4.2 Sumber Data	6
1.4.3 Metode Pengumpulan Data	6
1.4.4 Analisis Data	7
II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	8
2.1 Fakta	8
2.2 Dasar Hukum	13
2.3 Landasan Teori	17

2.3.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	17
2.3.2 Pengertian dan Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa.....	18
2.3.3 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	20
a. Timbulnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	20
b. Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa	22
c. Asas-asas Umum yang terdapat dalam Perjanjian Sewa Menyewa	23
d. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa	24
III.PEMBAHASAN.....	26
3.1 Permohonan Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Toko.....	26
3.2 Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Toko Akibat Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa	31
3.3 Dasar Pertimbangan dikeluarkannya Putusan MA RI No. 4275 K/Pdt/1998.....	36
IV.KESIMPULAN DAN SARAN.....	44
4.1 Kesimpulan.....	44
4.2 Saran.....	45
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN - LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI No. 4275 K/Pdt/1998 TANGGAL 25 OKTOBER 1999.
2. UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1992 TENTANG PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN.
3. PERATURAN PEMERINTAH NO. 44 TAHUN 1994 TENTANG PENGHUNIAN RUMAH OLEH BUKAN PEMILIK.

RINGKASAN

Perumahan selain berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupan keluarga, perumahan juga merupakan tempat untuk menyelenggarakan kegiatan bermasyarakat diberbagai aspek. Dalam aspek ekonomi misalnya dengan mendirikan bangunan perniagaan atau perbelanjaan atau biasa disebut toko.

Bangunan toko ini menjadi sengketa karena tanah yang dipakai oleh penguasa ini milik perseorangan dengan bukti SHM No.81 dan tanpa adanya izin terlebih dahulu kepada pemilik asli bangunan toko, maka perbuatan yang dilakukan oleh penguasa merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*), setelah itu timbullah perjanjian sewa menyewa toko. Pemilik asli harus menyewa bangunan toko yang tanahnya hak miliknya sendiri dan perjanjian itu dilakukan dengan adanya paksaan dan tak adanya kebebasan dalam membuat perjanjian, sehingga status pemilik bangunan toko yang semula sebagai pemilik menjadi penyewa.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk membahas permohonan pembatalan terhadap perjanjian sewa menyewa toko dan membahas penyelesaian terhadap sengketa perjanjian sewa menyewa toko akibat perbuatan melawan hukum oleh penguasa serta membahas dan mengkaji dasar pertimbangan Mahkamah Agung dalam memutus perkara ini.

Metode yang digunakan untuk penulisan skripsi ini adalah dengan metode pendekatan secara yuridis normatif, yang pengumpulan datanya diperoleh melalui studi literatur atau penelitian kepustakaan, kemudian dilakukan analisis data dengan metode deskriptif kualitatif dan menarik kesimpulan dengan metode deduktif.

Untuk dapat dimohonkan pembatalan harus memuat alasan-alasan yang kuat dan nyata yakni adanya unsur paksaan dan tidak adanya kebebasan dalam membuat perjanjian sewa menyewa toko, sehingga dari alasan inilah permintaan permohonan pembatalan dapat dilakukan yaitu ada dua cara : dengan mengajukan gugatan kepada

hakim agar perjanjian itu dapat dimohonkan pembatalan dan menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian sewa menyewa tersebut.

Penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh pemilik toko akibat perbuatan melawan hukum penguasa dapat dilakukan melalui negosiasi. Penyelesaian dengan cara ini tidak mendapatkan tanggapan dari penguasa sehingga akhirnya pemilik asli mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, kemudian ke Pengadilan Tinggi setelah itu ke Mahkamah Agung yang putusannya dimenangkan oleh pemilik asli.

Mahkamah Agung dalam memberikan putusan untuk menyelesaikan masalah ini mendasarkan pada pasal-pasal yang berkaitan dengan permasalahan yang digunakan dalam membahas perkara ini. Penulis sependapat dengan putusan Mahkamah Agung karena putusan sudah didasarkan pada undang-undang yang berlaku.

Kesimpulan dari hasil pembahasan ini adalah bahwa perjanjian sewa menyewa toko dapat dimohonkan pembatalan karena didalam perjanjian tersebut mengandung unsur paksaan dan tidak adanya kebebasan dalam membuat perjanjian. Upaya penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa menyewa toko akibat perbuatan melawan hukum oleh penguasa adalah negosiasi dan melalui badan peradilan sedangkan dasar pertimbangan Mahkamah Agung dalam memutus perkara ini didasarkan pada undang-undang yang berlaku.

Saran yang dapat disumbangkan dalam penyelesaian skripsi ini yaitu pemerintah semestinya dapat memberikan pengayoman dan menjadi panutan bagi masyarakat; dan seharusnya undang-undang yang berkaitan dengan permasalahan ini perlu dikaji kembali karena obyeknya kurang jelas. Hal ini untuk membedakan antara toko dan rumah/perumahan.



I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat didalam Undang-Undang Dasar 1945 dilaksanakan pembangunan nasional, yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan se'uruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan pancasila.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat.

Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 pada pasal 1 ayat (2) tentang Perumahan dan Pemukiman menyebutkan bahwa : perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. 1)

Perumahan selain berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupan keluarga, perumahan juga merupakan tempat untuk menyelenggarakan kegiatan bermasyarakat diberbagai aspek. Dalam aspek ekonomi misalnya dengan mendirikan bangunan perniagaan atau perbelanjaan atau biasa disebut toko.

Toko sebagai sarana usaha untuk memenuhi kebutuhan masyarakat baik kebutuhan primer maupun sekunder. Untuk mendirikan sebuah toko memerlukan

1). Lihat lampiran 2, hal : 2

modal yang cukup besar baik itu tempatnya maupun isi dari pada toko yang akan dikelola. Apabila seseorang mempunyai modal yang cukup dan mampu melihat peluang pasar yang cukup besar, maka dia dapat membuka toko dengan cara menyewa toko.

Untuk itu menurut pasal 1548 KUH Perdata bahwa perjanjian sewa menyewa ialah :

suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Perjanjian sewa menyewa ini harus memuat tiga hal pokok yakni adanya barang, waktu tertentu dan harga (Vollmar, 1984: 322). Sewa menyewa merupakan perjanjian bilateral (2 pihak) yaitu adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Tujuan daripada perjanjian sewa menyewa hanyalah memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa, sehingga status hak atas benda yang diserahkan oleh yang menyewakan kepada pihak penyewa dapat pula bukan benda yang berstatus hak milik. Jadi benda yang disewakan oleh pihak yang menyewakan itu dapat berupa hak sewa.

Hak sewa menurut pasal 44 UUPA No. 5 tahun 1960 adalah seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Hak sewa yang dimaksud pasal tersebut adalah untuk keperluan bangunan yakni tanah tersebut disewa dengan maksud untuk mendirikan bangunan misalnya berupa toko.

Tanah hak milik perseorangan yang digunakan sebagai toko lalu dibongkar secara paksa oleh pihak penguasa dalam hal ini adalah pemerintah, kemudian didirikan bangunan pertokoan baru yang berada diatas tanah milik perseorangan dan

pada akhirnya si pemilik tanah tersebut harus pula menggunakan toko tersebut dengan hak sewa. Hal ini jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*).

Menurut pasal 1365 KUH Perdata, menyatakan bahwa :“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salannya menerbitkan kerugian itu, membayar kerugian tersebut”.

Pasal tersebut ternyata tidak memberikan rumusan tentang perbuatan melawan hukum tetapi hanya mengatur mengenai seseorang yang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadapnya dapat menuntut ganti kerugian. Jadi dengan adanya perbuatan melawan hukum akan timbul suatu perikatan (Moegni Djodirdjo, 1982:17).

Suatu perbuatan yang melawan hukum tidak hanya dilakukan oleh manusia pribadi, tetapi penguasa dapat juga melakukan perbuatan melawan hukum dan karenanya dapat dipertanggung jawabkan berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata.

Penguasa dalam hal ini adalah pemerintah mempunyai kewajiban-kewajiban untuk melindungi dan mengatur para warganya, karena didalam suatu negara harus ada kerjasama yang baik antara penguasa atau pemerintah dengan warganya, sehingga akan tercapai suatu hubungan negara yang baik pula.

Hubungan negara dalam hal ini adalah pemerintah dengan perseorangan (warga negara) terkadang tidak berjalan sebagaimana mestinya, bahkan seringkali terjadi benturan-benturan kepentingan dan yang paling banyak dirugikan adalah hak-hak pribadi para warga negara. Darwan Prinst (1996:106) mengatakan bahwa suatu negara hukum warga negara harus dilindungi dari hal-hal :

- a. salah penerapan undang-undang;
- b. pelampauan kewenangan (*overschrijding bevoegdheit*);
- c. penyalahgunaan kekuasaan (*misbruik van macht* atau *detournement de pouvoir*);
- d. kesewenang-wenangan (*willekeur*) oleh penguasa.

Penguasa yang melakukan tindakan sewenang-wenang dapat menimbulkan perbuatan melawan hukum yang dikenal dengan *onrechtmatige overheidsdaad*. Jika orang perseorangan terpaksa harus menerima perbuatan atau sikap penguasa dalam kualitasnya sebagai penguasa yang merugikan dirinya, dalam hal pemerintah turut serta dalam lalu lintas keperdataan (sewa menyewa), maka dapat dituntut disidang pengadilan karena telah merugikan perseorangan. Menurut J Satrio (1993:197) dalam hubungan hukum yang demikian pemerintah berdiri sama tinggi dengan individu yang bersangkutan.

Didalam melakukan perjanjian harus ada kebebasan diantara dua pihak yang berjanji serta tidak ada unsur paksaan (*dwang*), kekeliruan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) dalam setiap perjanjian, karena apabila hal itu terjadi maka perjanjian itu dapat dimohonkan pembatalan.

Dalam kasus ini perjanjian sewa menyewa toko timbul akibat perbuatan melawan hukum oleh penguasa yang berawal dari sebuah bangunan hak milik perseorangan, dibongkar secara paksa. Kemudian didirikan bangunan pertokoan baru termasuk bangunan toko yang berdiri diatas tanah hak milik perseorangan tersebut. Selanjutnya semua bangunan baru itu diberikan dengan hak sewa termasuk juga sipemilik bangunan (toko) tersebut yang harus menyewa bangunan hak miliknya sendiri. Isi dari perjanjian sewa menyewa toko ini telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pemerintah, sehingga mau tidak mau sipemilik harus menyetujui isi perjanjian. Dengan demikian status pemilik bangunan toko yang semula pemilik menjadi penyewa.

Berdasarkan uraian diatas dan disiplin ilmu penulis, maka penulis ingin membahas lebih lanjut dalam suatu karya ilmiah dengan memilih judul **“UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TOKO AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PENGUASA (Studi : Putusan MA RI No. 4275 K/Pdt/1998)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. apakah dalam perjanjian sewa menyewa toko dapat dimohonkan pembatalan ?
2. bagaimanakah penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa toko akibat perbuatan melawan hukum oleh penguasa ?
3. bagaimanakah dasar pertimbangan MA RI dalam memutus perkara No. 4275 K/Pdt/1998 ?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah :

1.3.1 Tujuan Umum

1. untuk memenuhi serta melengkapi salah satu persyaratan yang bersifat akademis untuk mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi siapa saja yang berminat dan berkepentingan sehubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus penulisan skripsi ini yaitu :

1. untuk membahas permohonan pembatalan dalam perjanjian sewa menyewa toko;
2. untuk membahas penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa toko akibat perbuatan melawan hukum oleh penguasa;
3. untuk membahas dan mengkaji dasar pertimbangan MA RI dalam memutus perkara No. 4275 K/Pdt/1998.

1.4 Metodologi

Metodologi merupakan unsur yang mutlak harus ada dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari dan menganalisa serta memahami lingkungan yang dihadapi (Soekanto,2001:1). Oleh karena itu metodologi akan menjadi pedoman dalam penulisan skripsi ini.

1.4.1 Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan metode yuridis normatif yaitu pendekatan dengan menelaah peraturan perundang-undangan sebagai dasar dalam pembahasan dan pemecahan terhadap permasalahan yang ada dalam skripsi ini.

1.4.2 Sumber Data

Sumber data dalam penulisan skripsi ini adalah sumber data sekunder, yaitu sumber data yang berupa tulisan meliputi :

1. bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti misalnya Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan lain-lain;
2. bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya hasil-hasil penelitian serta hasil karya kalangan hukum dan sebagainya;
3. bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder misalnya kamus (Soekanto, 2001:13).

1.4.3 Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh dan mengumpulkan data dalam rangka penulisan skripsi ini, dilakukan melalui studi literatur atau penelitian kepustakaan yaitu dengan mempelajari serta menganalisis tulisan-tulisan ilmiah dan mempelajari dokumen yaitu Putusan MA RI No. 4275 K/Pdt/1998 yang terdapat didalam Varia Peradilan No.189 Juni 2001 dengan tujuan untuk mendapatkan, mengembangkan, dan membandingkan suatu kebenaran secara teoritis dan ilmiah, termasuk peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan materi penulisan skripsi ini.

1.4.4 Analisis Data

Setelah data yang diperlukan ini terkumpul maka selanjutnya disusun secara sistematis dan teratur, kemudian dilakukan analisis terhadap data tersebut dengan memakai metode deskriptif kualitatif. Yang dimaksud dengan metode deskriptif kualitatif adalah suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang dibahas berdasarkan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah dilakukan analisis kemudian dilanjutkan dengan melakukan pembahasan terhadap permasalahan.

Akhirnya untuk mengakhiri tulisan ini ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menarik dan menyimpulkan dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus.

II.FAKTA,DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

M. Noer Talar mempunyai sebidang tanah Hak Milik di kodya Payakumbuh dengan sertifikat Hak Milik No. 81/Nagari Koto nan Gadang, luasnya 187 M2 yang terletak dijalan Raya Sudirman Payakumbuh. Diatas tanah ini berdiri sebuah bangunan “Rumah Makan Gumarang” yang berdampingan dengan toko-toko lainnya dalam kawasan Pasar Payakumbuh. Pada 26 Juni 1981 terjadi kebakaran toko dan Pasar Payakumbuh. Bangunan pasar dan toko-toko disekitarnya habis terbakar, kecuali bangunan RM Gumarang yang selamat tidak habis terbakar.

Melalui SK. Walikota KDH Tk II Payakumbuh No 293/SK/Pyk/1981 dan SK DPRD Tk II Payakumbuh No. 02/KPTA/DPRD, Agustus 1981 dibangun kembali Pasar dan toko yang habis terbakar diatas lahan yang lama dengan Inpres No. 8/1981, ternyata dalam area tanah yang akan dibangun tersebut diantaranya terletak tanah 178 M2 yang diatasnya berdiri bangunan RM Gumarang milik M. Noer Tahar, RM. Gumarang, yang tidak terbakar dinyatakan tidak layak huni atau *bouwvallig* oleh tim Pemda, sehingga harus dibongkar, selanjutnya akan dibangun kembali sebagai Pasar Baru dan komplek Pertokoan modern di kota Payakumbuh yang mendapat persetujuan dari Gubernur SUMBAR dan Pemerintah Pusat (SK Gubernur SUMBAR No. 247/CSB/1981 Agustus 1981 dan SK Menteri Dalam Negeri No. 216 tahun 1981-Agustus 1981. Untuk pelaksanaan proyek diserahkan kepada “**PT Pembangunan Perumahan**” berdasar kontrak tanggal 1 April 1982 No. 07/Sektr.PP.Btk/IV/1982. 2)

Semula M Noer Tahar menolak bangunannya akan dibongkar oleh Pemda, tetapi untuk kelancaran pelaksanaan pembangunan Pasar dan toko, maka Walikota

2). Lihat lampiran 1, hal : 1

KDH Tk II Payakumbuh dengan Surat No. 168/SK/Tk/Pyk/1982 tanggal 22 April 1982, dibentuk Team Pelaksanaan pemindahan R.M. Gumarang pada 24 April 1982, memindahkan barang-barang R.M. Gumarang ketempat penyimpanan di Kantor LLAJR Kodya Payakumbuh. Bulan Mei 1982, bangunan R.M. Gumarang dibongkar paksa oleh kontraktor tanpa persetujuan pemilik, selanjutnya diatas tanah tersebut berdiri bangunan toko yang baru, termasuk diatas tanah SHM No. 81 milik Noer Tahar bekas R.M. Gumarang berdiri bangunan toko yaitu Toko B.51 yang telah dibangun oleh PEMDA Tk II Payakumbuh bergandengan dengan sejumlah toko-toko lainnya, kemudian pihak kontraktor menyerahkan bangunan tersebut kepada PEMDA Tk II Payakumbuh, selanjutnya diserahkan kepada pedagang termasuk bangunan toko nomor B.51 yang berdiri diatas tanah Hak Milik M. Noer Tahar, sebagai pemilik tanah M Noer Tahar juga harus menyewa bangunan tersebut. 3)

M. Noer Tahar semula menolak menyewa bangunan toko No. B.51 yang tanahnya hak miliknya sendiri, tetapi karena dilakukan dengan paksa akhirnya M. Noer Tahar menyetujui untuk menyewa bangunan toko tersebut yang redaksinya telah disiapkan terlebih dahulu oleh PEMDA dalam perjanjian sewa menyewa toko tanggal 29 Februari 1988, karena sewanya tidak secara teratur dibayar oleh M.Noer Tahar kepada PEMDA, sehingga PEMDA menutup tokonya M. Noer Tahar karena menunggak uang sewa toko. Penutupan toko B.51 oleh PEMDA yang disewa oleh Tahar menimbulkan kerugian yang besar, sehingga ia tidak dapat berdagang, karena kejadian penutupan toko B.51, maka M. Noer Tahar melalui kuasanya mengajukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Payakumbuh terhadap para tergugat :

1. Pemerintah RI qq Gubernur KDH Tk. SUMBAR qq Walikota KDH Tk II Payakumbuh sebagai Tergugat ke I.
2. PT. Pembangunan Perumahan sebagai tergugat ke II.

3). Lihat lampiran 1, hal : 2

Gugatan perdata di Pengadilan Payakumbuh dimohon memberi putusan yang pokoknya sbb :

1. mengabulkan seluruh gugatan.
2. menyatakan putusan provisi sah dan berharga.
3. menyatakan penggugat adalah pemilik tanah Jl. Sudirman 142 yang sekarang berdiri bangunan toko No. B. 51
4. menyatakan Tergugat I melakukan “Perbuatan Melawan Hukum” sebagai penguasa.
5. menghukum para Tergugat membongkar bangunan toko No. B.51 tersebut dan menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada Penggugat.
6. menyatakan tidak sah menurut hukum “Surat Perjanjian Sewa Menyewa” petak toko tanggal 29 februari 1988.
7. menghukum Tergugat I membayar uang ganti rugi akibat dibongkarnya bangunan milik Penggugat (ex RM Gumarang)..... dst. 4)

PENGADILAN NEGERI

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Provisi : Menyatakan gugatan provisi tidak dapat diterima.

Dalam Eksepsi : Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

1. mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah Jl. Sudirman 142 sekarang berdiri Toko No. B.51.
3. menyatakan Tergugat I melakukan “Perbuatan Melawan Hukum dari Penguasa” (onrechtmatige overheidsdaad)

4). Lihat lampiran 1, hal : 3

4. menghukum Tergugat I menyerahkan tanah Jl. Jenderal Sudirman 142 kepada Penggugat.
5. menyatakan Tergugat I berkewajiban menjual bangunan Toko No. B.51 Jln. Jenderal Sudirman 142 kepada Penggugat, sebaliknya Penggugat wajib membeli bangunan toko B.51 dengan harga wajar, bila perlu ditentukan oleh Panitia Independen,.....dst.
6. menghukum Tergugat I, bila tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka Tergugat I harus membongkar bangunan Toko B.51 tersebut.
7. menyatakan “Surat Perjanjian sewa menyewa” No. 02/Inpres/Pasar/1988 batal.
8. menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu, walaupun ada upaya hukum lain.

Dalam Rekonvensi :

Dalam Eksepsi : Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan “gugatan rekonvensi” tidak dapat diterima.
2. Dst.....dst.....dst. 5)

PENGADILAN TINGGI :

1. Pihak Tergugat menolak Putusan Pengadilan Negeri tersebut diatas dan mengajukan pemeriksaan banding dimana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi SUMBAR di Padang dalam putusannya memberikan pertimbangan hukum yang pada pokoknya menyatakan bahwa setelah memperhatikan Berita Acara Persidangan; bukti-bukti; pertimbangan hukum ; dan putusan Pengadilan Negeri payakumbuh yang dimohon banding, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pada dasarnya putusan Pengadilan Negeri dapat disetujui Pengadilan Tinggi, kecuali, mengenai diktum putusan ke 8 : yang menyatakan

5). Lihat lampiran 1, hal : 6-7

bahwa putusan tersebut dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain, diktum ini harus dibatalkan dengan alasan bahwa meskipun syarat-syarat pasal 191 (1) RBG telah terpenuhi, maka Pengadilan perlu berhati-hati agar dikemudian hari tidak sulit bila putusan Pengadilan Negeri tersebut diubah, karena pelaksanaan putusan berupa pembongkaran bangunan (vide Jurisprudensi MA-RI No. 1051 K/Sip/1974).

2. Berdasar pertimbangan diatas, Putusan Pengadilan Negeri yang dimohon banding, sepanjang mengenai hal-hal yang dipertimbangkan diatas, perlu diperbaiki yang akan disebut dalam amar putusan sedangkan diktum putusan Pengadilan Tinggi adalah sama dengan diktum Putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh. 6)

MAHKAMAH AGUNG RI

Berdasar atas pertimbangan hukum Majelis Mahkamah Agung memberi putusan yang amarnya pada pokoknya demikian :

Mengadili :

1. menolak permohonan kasasi dari Pemerintah RI qq Gubernur KDH Tk I SUMBAR qq Walikota KDH Tk II Payakumbuh
2. mengabulkan permohonan kasasi M. Noer Tahar
3. membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Sumbar di Padang No. 147/Pdt.G/1996/PT.Pdg dan Putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh No. 2/Pdt.G/1992/PN. Payakumbuh.

Mengadili Sendiri :

Dalam Konvensi :

Dalam Provisi : Gugatan provisi tidak dapat diterima.

Dalam Eksepsi : Eksepsi Tergugat I dan II tidak dapat diterima.

Dalam Pckok Perkara :

1. mengabulkan gugatan untuk sebagian

6). Lihat lampiran 1, hal : 7

2. menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah Jln. Jend. Sudirman No. 142, dimana berdiri petak Toko No. B 51
3. menyatakan Tergugat I melakukan “Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa”
4. menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah dan Toko No. B.51, di Jln . Jend Sudirman 142 tersebut kepada Penggugat sebagai Kompensasi tanah dan bangunan milik Penggugat yang dibongkar paksa
5. menyatakan batal demi hukum Surat Perjanjian Sewa menyewa Toko No. 02/Inpres/Pasar/1988.
6. menyatakan ganti rugi tidak dapat diterima
7. menolak gugatan selebihnya.

Dalam Rekonvensi :

Dalam Eksepsi : Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima. 7)

2.2 Dasar Hukum

Dasar Hukum yang digunakan dalam skripsi ini adalah :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya :
 - a. Pasal 1313, berbunyi :

suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.
 - b. Pasal 1320, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :
 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

7). Lihat lampiran 1, hal : 8-9

3. suatu hal tertentu;
 4. suatu sebab yang halal / yang diperkenankan / tidak dilarang.
- c. Pasal 1321, berbunyi :
- tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.
- d. Pasal 1323, berbunyi :
- paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ke tiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat.
- e. Pasal 1325, berbunyi :
- paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak saudara dalam garis keatas maupun kebawah.
- f. Pasal 1449, berbunyi :
- perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.
- g. Pasal 1454 ayat (1), berbunyi :
- dalam semua hal, dimana suatu tuntutan untuk menyatakan batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus hingga suatu waktu yang lebih pendek, waktu itu adalah lima tahun. Waktu tersebut berlaku untuk :
1. dalam halnya kebelum dewasa, sejak hari kedewasaan;
 2. dalam halnya pengampunan, sejak hari pencabutan pengampunan;
 3. dalam halnya paksaan, sejak hari paksaan itu telah berhenti;
 4. dalam halnya kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu;

5. dalam halnya perbuatan seorang perempuan yang bersuami, yang dilakukan tanpa kuasa si suami, sejak hari pembubaran perkawinan;
 6. dalam halnya kebatalan, yang dimaksud dalam pasal 1341, sejak hari diketahuinya bahwa kesadaran yang diperlukan untuk kebatalan itu ada.
- h. Pasal 1454 ayat (2), berbunyi :
- waktu yang disebutkan diatas ini, yang ditetapkan untuk memajukan tuntutan, tidaklah berlaku terhadap kebatalan yang dimajukan selaku pembelaan atau tangkisan, yang mana selalu dapat dikemukakan.
- i. Pasal 1365, berbunyi :
- tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.
- j. Pasal 1366, berbunyi :
- setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatian.
- k. Pasal 1548, berbunyi :
- sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut itu disanggupi pembayarannya.
- l. Pasal 1576 ayat (2), berbunyi :
- Jika ada suatu perjanjian yang demikian, sipenyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa, selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi.

2. Undang-Undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman
 - a. Pasal 1 ayat (1), berbunyi :
rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
 - b. Pasal 1 ayat (2), berbunyi :
perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
 - c. Pasal 6 ayat (2), berbunyi :
pembangunan rumah atau perumahan oleh bukan pemilik hak atas tanah dapat dilakukan atas persetujuan dari pemilik atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis.
 - d. Pasal 12 ayat (1), berbunyi :
penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik.
 - e. Pasal 12 ayat (2), berbunyi :
penghunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan baik dengan cara sewa menyewa maupun dengan cara bukan sewa menyewa.
 - f. Pasal 14, berbunyi :
sengketa yang berkaitan dengan pemilikan dan pemanfaatan rumah diselesaikan melalui badan peradilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. 8)
3. Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik.
 - a. Pasal 2 ayat (1), berbunyi :
penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik.

8) Lihat lampiran 2, hal :3,5,6,7

b. Pasal 3, berbunyi :

penghunian rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atau izin pemilik dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak atau tidak sah. 9)

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum semula ditafsirkan secara sempit, namun sejak tahun 1919 dengan Arrest HR tanggal 31 Januari 1919 perbuatan melawan hukum diartikan secara luas. Perbuatan melawan hukum dalam arti luas (Moegni Djodirjo, 1982 : 35) adalah kalau :

1. bertentangan dengan hak orang lain.

Yang dimaksud bertentangan dengan hak orang lain adalah bertentangan dengan subyektif recht adalah wewenang yang diberikan kepada seseorang oleh kaidah hukum. Wewenang tersebut meliputi hak atas kebendaan, hak atas kehormatan serta nama baik dan hak-hak kekayaan, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri ;

2. bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.

Berbuat atau melalaikan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku adalah tingkah laku yang bertentangan dengan undang-undang.

3. bertentangan dengan kesusilaan baik.

Yang dimaksud kesusilaan baik adalah norma-norma kesusilaan, sepanjang norma-norma tersebut oleh pergaulan hidup diterima sebagai peraturan hukum yang tak tertulis.

4. bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat.

Dengan diterapkannya rumusan yang luas dari perbuatan melawan hukum maka perbuatan yang bertentangan dengan sesuatu yang menurut hukum tak tertulis harus diindahkan dalam lalu lintas masyarakat adalah termasuk perbuatan melawan hukum.

9) Lihat lampiran 3, hal : 2

2.3.2 Pengertian dan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa.

a. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa

Mengenai pengertian dari perbuatan melawan hukum oleh penguasa sebenarnya adalah sama dengan perbuatan melawan hukum pada umumnya tetapi hal ini dilakukan oleh penguasa. Penguasa adalah orang yang memimpin suatu lembaga dan bertanggung jawab kepada masyarakat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Sudarsono, 1999 :345).

Menurut Wirjono Projodikoro (2000 :45) penguasa adalah seseorang yang berkuasa untuk memberikan perintah yang masuk dalam lingkungan tugas pada umumnya. Jadi perbuatan melawan hukum oleh penguasa adalah perbuatan pemerintah yang melawan hukum perbuatan mana dilakukan oleh badan hukum publik.

Pada umumnya badan ini bertanggung jawab seperti seorang individu, dalam hal badan ini bertindak sebagai pemerintah, biasanya badan ini bertanggung jawab untuk sesuatu yang dilakukan atau dilalaikannya yang berlawanan dengan kewajiban hukumnya sendiri, tetapi untuk tiap-tiap pelanggaran kepentingan menurut hukum (Andi Hamzah, 1986: 463).

b. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa

Menurut Darwan Prinst (1996: 107-128) unsur-unsur perbuatan melawan hukum oleh penguasa itu dapat diperinci sebagai berikut :

1. Melanggar hak subjektif orang lain.

Tindakan/perbuatan penguasa yang dikualifikasi sebagai melanggar hak subjektif orang lain, adalah tindakan/perbuatan-perbuatan :

- a. tidak/kurang mengindahkan hak milik orang lain;
misalnya tindakan membongkar bangunan tanpa prosedur hukum.
- b. melanggar norma kepastan dalam pemerintahan.
- c. menyebabkan orang lain mati/cedera ketika menjalankan tugas secara kurang hati-hati.
- d. memberi ganti rugi yang lebih rendah dari harga sepatasnya.

Tindakan penguasa yang memberikan ganti rugi atas harta benda warganya lebih rendah dari harga yang pantas jelas merupakan perbuatan melawan hukum.

2. Lalai melaksanakan kewajiban.

Penguasa lalai melaksanakan kewajibannya, apabila :

- a. lalai mengerjakan, memelihara, menyelenggarakan apa yang menjadi kewajibannya.
- b. tidak melakukan pengamanan/tidak memberi tanda-tanda bahaya pada tempat-tempat umum yang dapat menimbulkan bahaya bagi orang atau barang.
- c. berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya.

3. Bertindak sewenang-wenang.

Penguasa (pejabat) dikualifikasi sebagai bertindak sewenang-wenang apabila dalam tindakannya itu anasir-anasir kepentingan negara tidak cukup. Tindakan-tindakan itu adalah :

- a. bertindak melampaui batas kekuasaan.
Misalnya mengambil alih sesuatu milik warganya tanpa prosedur hukum, seperti tidak memberi ganti rugi, memaksa warga menyerahkan harta bendanya tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- b. melanggar hak penguasaan orang lain.
Misalnya tindakan pejabat yang semena-mena memisahkan seseorang warga dari harta bendanya yang selama ini dikuasainya, tanpa melalui prosedur hukum yang benar.
- c. menyerahkan milik seseorang warga kepada orang lain tanpa persetujuan pemiliknya.
- d. membuat peraturan yang bukan menjadi wewenangnya.
- e. melakukan tindakan-tindakan yang tidak cukup anasir-anasir kepentingan negara. Misalnya dalam tindakan-tindakan penggusuran atau pembebasan tanah.
- f. melakukan pembongkaran bangunan-bangunan tanpa prosedur hukum.

4. Melanggar undang-undang.

Penguasa bertindak bertentangan dengan undang-undang apabila tindakannya itu melanggar :

- a. hukum privat, baik hukum formal maupun hukum materilnya;
- b. hukum publik, baik hukum formal maupun hukum materilnya.

Perbuatan melawan hukum oleh penguasa harus diukur dengan undang-undang/peraturan-peraturan formal yang berlaku dan kepatutan atau tindakan-tindakan lain yang dilakukan tanpa prosedur yang sesuai menurut undang-undang.

Misalnya pembatalan hak dan penguasaan tanah tanpa prosedur yang sesuai undang-undang.

2.3.3 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Menurut Subekti (1984:164) perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang disebut terakhir itu disanggupi pembayarannya (Subekti, 1995: 39).

Dalam masyarakat, perjanjian sewa menyewa adalah sangat penting yaitu dalam hal sewa menyewa sipemilik barang hanya menyerahkan pemakaian dan pemungutan hasil dari barang, padahal hak milik atas barang itu tetap berada ditangan yang mengenakan, sebaliknya pihak penyewa wajib memberi uang sewa kepada pemilik barang .

a. Timbulnya Perjanjian Sewa Menyewa.

Perjanjian pada umumnya adalah merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Subekti (1987: 1) suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Hukum perjanjian berlaku suatu asas konsensualitas yang berarti pada dasarnya perjanjian yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya

kesepakatan. Demikian pula dengan perjanjian sewa menyewa yang timbul dari kata sepakat, karena sewa menyewa merupakan perjanjian yang konsensual.

Dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa harus dilakukan secara timbal balik, yaitu antara pihak yang menyewakan dan pihak si penyewa terjadi suatu hubungan hukum yang mewajibkan kedua belah pihak tersebut berprestasi secara timbal balik (Abdulkadir M, 2000 : 227), sehingga hubungan hukum tersebut akan menimbulkan hak dan kewajiban sewa menyewa.

Hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa ini ada dua antara lain :

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah :

- a. menyerahkan barang yang disewakan kepada sipenyewa;
- b. memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
- c. memberikan kepada sipenyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Kewajiban utama bagi si penyewa ada dua, ialah :

- a. memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya;
- b. membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian (Subekti, 1995:42-43).

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima uang sewa dari si penyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa, harga sewa tidak harus berupa uang tetapi bisa juga barang atau jasa, sedangkan hak dari si penyewa adalah memelihara barang yang menjadi milik pihak yang menyewakan dan menikmati serta mempergunakan barang milik yang menyewakan dengan sebaik-baiknya.

b. Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualitas. Perkataan ini berasal dari kata latin *consensus* yang berarti sepakat. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas. Undang-undang

menetapkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis atau dengan akta notaris, tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu perkecualian. Yang lazim bahwa perjanjian sewa menyewa itu sudah sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian sewa menyewa itu.

Menurut pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. mengenai suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal / yang diperkenankan / tidak dilarang.

Syarat pertama dan kedua pasal 1320 KUH Perdata disebut syarat subyektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subyek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi perjanjian dapat dibatalkan, tetapi jika tidak dimintakan pembatalan kepada hakim perjanjian itu tetap mengikat pihak-pihak, walaupun diancam pembatalan sebelum lampau waktu lima tahun.

Syarat ketiga dan keempat pasal 1320 KUH Perdata disebut syarat obyektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi obyek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal. Kebatalan ini dapat diketahui apabila perjanjian tidak mencapai tujuan karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, kemudian diperkarakan dimuka hakim dan hakim menyatakan perjanjian batal, karena tidak memenuhi syarat obyektif (Abdulkadir M, 2000 : 233).

Suatu perjanjian yang dibuat secara sah selalu mempunyai akibat hukum, menurut ketentuan pasal 1338 (1) KUH Perdata adalah perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Didalam praktek kenyataannya perjanjian sewa menyewa toko ini tidak demikian. Perjanjian sewa menyewa toko ini tidak sah karena merupakan produk

perbuatan melawan hukum oleh penguasa, yaitu adanya unsur-unsur paksaan (*dwang*) dalam melakukan perjanjian.

Perjanjian itu harus menganut sistem terbuka, yaitu dengan memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar undang-undang, kepentingan umum dan kesusilaan.

Perjanjian sewa menyewa toko ini tidak mempunyai itikad baik, dalam arti pelaksanaan perjanjian itu tidak mengindahkan norma-norma kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan dan kesusilaan yang berarti kesopanan, keadaban yaitu terdapatnya unsur-unsur paksaan yakni orang yang memberikan perjanjian tetapi secara tidak bebas karena takut terhadap suatu ancaman yang bukan paksaan fisik dilakukan oleh penguasa, maka perjanjian sewa menyewa toko ini tidak sah.

c. Asas-asas Umum yang Berlaku dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut (dalam Abdulkadir M, 1990 : 84) :

1. asas kebebasan berkontrak.

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam undang-undang, tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

2. asas pelengkap.

Asas ini mengandung arti bahwa ketentuan undang-undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang, tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, maka berlakulah ketentuan undang-undang. Asas ini hanya mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak saja.

3. asas konsensual

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

4. asas obligatoir.

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijke overeenkomst*), yaitu melalui penyerahan (*levering*).

d. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Suatu perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat oleh pihak yang menyewakan dan pihak sipenyewa tidak akan berlaku secara terus menerus, karena suatu saat perjanjian sewa menyewa itu akan berakhir. Menurut Wirjono Prodjodikoro (1991:60) perjanjian sewa menyewa ini dapat berakhir, ada dua macam yaitu :

1. dengan sendirinya pada waktu tertentu;
2. setelah dihentikan dengan memperhatikan suatu tenggang waktu.

Dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa ini maka hapuslah perjanjian itu.

Menurut ketentuan pasal 1381 KUH Perdata perjanjian dapat hapus karena :

1. pembayaran;
2. penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. pembaharuan utang ;
4. perjumpaan utang atau kompensasi;
5. pencampuran utang ;
6. pembebasan utangnya ;
7. musnahnya barang yang terutang ;
8. kebatalan atau pembatalan;
9. berlakunya suatu syarat batal ;
10. lewatnya waktu.

Hapusnya perikatan salah satunya adalah karena kebatalan atau pembatalan.

Menurut C.S.T. Kansil (2000:235) kebatalan atau pembatalan perikatan dapat terjadi terhadap perjanjian seperti :

1. pembatalan perjanjian yang dibuat oleh orang tidak cakap hukum, yaitu yang dilakukan oleh anak yang belum dewasa, berada dibawah pengampuan (*curaalete*) dan seorang wanita yang berada dalam perkawinan atau berstatus sebagai istri.
2. apabila perjanjian itu bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.
3. Apabila perjanjian itu mempunyai unsur paksaan (*dwang*), kekeliruan(*dwaling*), atau penipuan(*bedrog*).

Kalau suatu perjanjian batal demi hukum, tak ada suatu perikatan hukum yang dilahirkan karenanya dan barang sesuatu yang tidak ada suatu perikatan hukum yang dilahirkan karenanya maka barang sesuatu yang tidak ada tentu saja tidak bisa dihapus (Subekti, 1987 :75). Oleh karena itu perjanjian sewa menyewa yang merupakan produk perbuatan melawan hukum dari penguasa dapat dinyatakan batal demi hukum karena syarat ketiga dan keempat (suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal) dalam syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi karena terdapatnya unsur paksaan(*dwang*) dalam perjanjian tersebut.



III. PEMBAHASAN

3.1 Permohonan Pembatalan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko

Melihat fakta yang terjadi, yaitu bahwasanya M Noer Tahar sebagai pihak penyewa dan penguasa dalam hal ini adalah Pemda Tk II Payakumbuh sebagai pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan sehingga melahirkan perjanjian sewa menyewa toko, akan tetapi kesepakatan ini didasari adanya unsur-unsur paksaan didalam membuat perjanjian.

Bentuk dari paksaan itu antara lain :

1. M Noer Tahar disuruh menandatangani blangko surat berupa pernyataan yang redaksinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh Walikota (Pemda Tk II Payakumbuh) yang isinya M Noer Tahar harus mengakui bahwa bangunan lama telah terbakar atau *bouwvalli*. Semula M Noer Tahar menolak menandatangani perjanjian itu. Pada tanggal 24 April 1982 Pemda Tk II Payakumbuh melakukan pembongkaran secara paksa bangunan tersebut sehingga barang-barang inventaris rumah makan Gumarang dan CV. Gumarang hilang. 10)
2. Bahwa setelah selesai pembangunan pertokoan tersebut, Pemda Tk II Payakumbuh menyodorkan surat perjanjian yang redaksinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh Pemda Tk II Payakumbuh dan M Noer Tahar dipaksa untuk menandatangani, karena Pemda Tk II Payakumbuh sendiri tidak yakin sebagai pemilik tanah. Hal ini terbukti pada salah satu pasal sewa menyewa yang disodorkan berbunyi : maka pihak ke-2 bersedia mengembalikan / menyerahkan hak sewa petak toko tersebut kepada Pemda Tk II Payakumbuh, untuk selanjutnya hak sewanya diserahkan kepada pihak yang lebih berhak menurut hukum. 11)

10). Lihat lampiran 1, hal : 12

11). Lihat lampiran 1, hal : 12

3. Pada tanggal 3 Maret 1988, Pemda Tk II Payakumbuh memaksa M Noer Tahar untuk menandatangani surat pernyataan yang isinya antara lain : bahwa M Noer Tahar telah menunggak uang sewa toko kepada Pemda Tk II Payakumbuh selama 36 bulan terhitung sejak April 1985 sampai dengan Maret 1987, tetapi kenyataannya M Noer Tahar menempati toko tersebut mulai bulan Agustus 1989. Petugas Pemda Tk II Payakumbuh menyatakan bila masih mau jualan harus menandatangani surat tersebut, karena takut kehilangan mata pencahariannya maka M Noer Tahar terpaksa menandatangani. 12)

Kedua belah pihak dalam membuat perjanjian harus dilakukan secara bebas, karena perjanjian itu menganut sistem terbuka yaitu dengan memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. M Noer Tahar dan pihak Pemda Tk II Payakumbuh tidak melakukan perjanjian secara bebas dalam arti M Noer Tahar bersedia menandatangani perjanjian sewa menyewa tersebut karena dibawah paksaan dan tekanan yang dilakukan oleh penguasa (Pemda Tk II Payakumbuh).

Orang yang dipaksa harus ditimbulkan dari rasa takut pada waktu ancaman itu dilakukan baik rasa takut akan kerugian dikemudian hari (sesudah perjanjian ditutup), yang dicoba untuk dihindarkan dengan menutup perjanjian tersebut. Ancaman (paksaan) disini harus merupakan sarana pemaksa yang tidak dibenarkan oleh hukum.

Menurut J Satrio (1995 : 343) undang-undang sendiri tak secara terang-terangan mengatakan demikian, tetapi mengingat adanya ketentuan pasal 1326 yang mengatakan, bahwa orang tak dapat menuntut pembatalan perjanjian yang ditutup atas dasar rasa segan terhadap lawan perjanjiannya atau dengan perkataan lain unsur “rasa segan” tidak dikualifisir sebagai paksaan. Maksudnya bahwa jenis paksaan lain yang tak mengakibatkan cacatnya perjanjian yaitu kalau tekanan itu dibenarkan oleh

12). Lihat lampiran 1, hal : 12

undang-undang. Sarana ancamanya bisa berupa perbuatan yang dibenarkan oleh undang-undang maupun yang dilarang, tetapi kalau sarana yang dibenarkan itu dipakai sebagai sarana pemaksa untuk mencapai tujuan melalui penutupan perjanjian yang tidak dibenarkan, maka sarana tersebut menjadi *onrechtmatige*.

Bahwa suatu paksaan untuk dapat mengakibatkan dibatalkannya perjanjian harus berupa tindakan yang mempunyai sifat yang tak dibenarkan. Syarat untuk adanya paksaan yaitu :

1. melalui suatu sarana, yang tak dibenarkan oleh undang-undang, berusaha mencapai tujuan yang tidak dibenarkan oleh undang-undang ;
2. melalui sarana yang dibenarkan oleh undang-undang berusaha untuk mencapai tujuan yang tidak dibenarkan ;
3. melalui sarana yang tak dibenarkan untuk mencapai tujuan yang dibenarkan.

Kalau dalam kasus M Noer Tahar ini unsur paksaan yang berlaku adalah syarat yang pertama yaitu melalui suatu sarana yang tidak dibenarkan oleh undang-undang, berusaha mencapai tujuan yang tidak dibenarkan oleh undang-undang. Pemda Tk II Payakumbuh mengancam kepada M Noer Tahar selaku pemilik asli bangunan yang sekarang berupa toko tersebut akan memberikan toko yang tanahnya hak miliknya sendiri kepada orang lain jika tidak mau menandatangani surat perjanjian sewa menyewa tersebut.

Hal tersebut diatas sudah tidak sesuai lagi dengan pasal 1320 KUH Perdata, karena sejak awal perjanjian tersebut sudah tidak memenuhi syarat sahnya melakukan perjanjian, yaitu ada empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. mengenai suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal / yang diperkenankan / tidak dilarang.

Untuk melakukan suatu perjanjian, kedua belah pihak yang membuat kesepakatan itu, harus diberikan secara bebas. Dalam pasal 1321 KUH Perdata sudah dijelaskan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena

kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Menurut Subekti (1987 : 23) dalam hukum perjanjian ada tiga sebab yang membuat perizinan tidak bebas, yaitu : paksaan, kekhilafan dan penipuan.

Paksaan yang dilakukan oleh penguasa dalam hal ini adalah Pemda Tk II Payakumbuh terhadap M Noer Tahar dalam perjanjian sewa menyewa toko ini menimbulkan ketakutan akan kekayaannya terancam terhadap suatu kerugian yang terang dan nyata.

Bahwasanya setelah melihat bukti-bukti atau alasan-alasan yang ada karena adanya unsur paksaan serta tidak adanya kebebasan dalam melakukan perjanjian, maka perjanjian sewa menyewa toko yang dilakukan oleh M Noer Tahar dengan Pemda Tk II Payakumbuh dapat dilakukan pembatalan.

Menurut J Satrio (1995 : 172) yang dimaksud dengan pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak yang oleh undang-undang, dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu. Pembatalan karena adanya unsur paksaan tercantum dalam pasal 1323 KUH Perdata yang isinya sebagai berikut :

Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat.

Hal ini juga didukung oleh pasal 1449 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.

Sehubungan dengan hal tersebut maka perjanjian sewa menyewa toko yang dibuat oleh M Noer Tahar sebagai pihak penyewa dengan pihak penguasa dalam hal ini adalah Pemda Tk II Payakumbuh selaku yang menyewakan tidak sah dan dapat dimohonkan pembatalan. Alasan permohonan pembatalan karena perjanjian sewa menyewa toko tersebut merupakan produk melawan hukum oleh penguasa (Pemda Tk II Payakumbuh bertindak sewenang-wenang sehingga merugikan kepentingan

perseorangan dalam hal ini M Noer Tahar), mengingat terdapatnya unsur paksaan dan tidak adanya kebebasan dalam melakukan kesepakatan.

Ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat untuk melakukan pembatalan. Tiga syarat itu adalah :

- a. perjanjian harus bersifat timbal balik (*bilateral*) ;
- b. harus ada wanprestasi (*breach of contract*) ;
- c. harus dengan putusan hakim (*verdict*).

Dalam perjanjian timbal balik, kedua belah pihak ada kewajiban memenuhi prestasi. Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi terhadap pihak lainnya dapat menuntut pembatalan. Dalam hal pembatalan ini, tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan harus minta bantuan hakim yaitu dengan mengajukan gugatan pembatalan (Abdulkadir M, 1990 : 130).

Menurut Subekti (1987 : 25) ada dua cara untuk meminta permohonan pembatalan perjanjian sewa menyewa yakni :

1. pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan ;
2. menunggu sampai ia digugat didepan hakim untuk memenuhi perjanjian tersebut.

M Noer Tahar sebagai pihak yang dirugikan oleh penguasa (Pemda Tk II Payakumbuh) dapat melakukan salah satu cara tersebut diatas, agar perjanjian sewa menyewa toko dapat dimohonkan pembatalannya.

M Noer Tahar dapat mengemukakan alasan-alasannya pada waktu didepan sidang pengadilan yakni karena unsur paksaan dan tidak adanya kebebasan dalam melakukan perjanjian sewa menyewa kepada hakim yang akan memutus perkara ini.

Pembatalan yang dilakukan secara pembelaan / tangkisan tidak dibatasi waktunya, karena dapat diketahui dalam hal paksaan untuk meminta permohonan pembatalan menurut pasal 1454 KUH Perdata dibatasi sampai suatu batas waktu tertentu yaitu 5 (lima) tahun, yakni untuk dalam hal paksaan sejak hari paksaan itu telah terhenti.

Akibat dari pembatalan perjanjian sewa menyewa toko tersebut, setelah dinyatakan batal oleh hakim, maka orang dan barang-barangnya dipulihkan dalam keadaan semula seperti sewaktu sebelum perjanjian sewa menyewa toko ini dibuat.

3.1 Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Toko Akibat Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa

Hukum perdata memang mengatur tentang kepentingan khusus yaitu kepentingan pribadi-pribadi yang mengadakan hubungan hukum. Apabila terjadi suatu sengketa mengenai perjanjian misalnya perjanjian sewa menyewa rumah, maka hal ini adalah tugas hukum perdata melalui hukum acaranya.

Sengketa sewa menyewa adalah suatu sengketa yang terjadi antara pemilik rumah dan penyewa rumah yang biasanya berakibat pemutusan atau peninjauan kembali hubungan sewa menyewa, karena pengertian toko dan perumahan adalah sama yakni sesuai dengan pasal 1 ayat (2) dan pasal 1 ayat (6) UU No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman.

Upaya yang ditempuh oleh M Noer Tahar sebagai pemilik asli bangunan berupa toko B.51, dalam menyelesaikan sengketanya yakni melalui negosiasi. Secara umum negosiasi dapat diartikan sebagai suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses peradilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerjasama yang lebih harmonis dan kreatif (Joni Emirzon, 2001 : 44).

Para pihak berhadapan langsung secara seksama dalam mendiskusikan permasalahan yang mereka hadapi dengan cara kooperatif dan saling terbuka, tujuannya untuk mencari jalan keluar yang terbaik terhadap permasalahan yang dihadapi agar dapat terselesaikan secara kekeluargaan. Sekalipun upaya yang dilakukan oleh M Noer Tahar sudah ditempuh, tetapi Pemda Tk II Payakumbuh tidak pernah menanggapi upaya yang telah dilakukan M Noer Tahar. 13)

13). Lihat lampiran 1, hal : 13

Oleh karena penyelesaian sengketa yang dilakukan secara negosiasi tidak ada kesepakatan kedua belah pihak, maka M Noe. Tahar sebagai pihak yang dirugikan oleh Pemda Tk II Payakumbuh mengajukan gugatan kepengadilan. Hal ini sesuai dengan UU No. 4 tahun 1992 pasal 14 yang berbunyi : “Sengketa yang berkaitan dengan pemilikan dan pemanfaatan rumah diselesaikan melalui badan peradilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Sengketa mengenai pemanfaatan rumah yang dimaksud adalah yang terjadi selama masa berlakunya perjanjian antara pemilik dan penghuni rumah. Dengan diundangkannya UU No. 14 tahun 1970 tentang ketentuan-ketentuan pokok kekuasaan kehakiman dalam pasal 10 berbunyi kekuasaan kehakiman dilakukan dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer dan peradilan tata usaha negara. Hal ini digunakan sebagai landasan dalam menyelesaikan sengketa.

Menurut Satrio (1994 : 210) bahwa dalam hal pemerintah atau bagian daripadanya turut serta dalam lalu lintas hukum dalam kedudukannya seperti anggota masyarakat pada umumnya atau ada kalanya dikatakan “sebagai partikelir” atau sebagai pihak yang kedudukannya sama dengan orang perseorangan dan perbuatan / sikapnya menimbulkan kerugian kepada orang partikelir, maka berlakulah ketentuan pasal 1365 KUH Perdata dan pasal 1366 KUH Perdata terhadap pemerintah. Dengan demikian dalam kedudukannya seperti itu pasti pemerintah dapat melakukan tindakan melawan hukum.

Hal tersebut diatas dapat ditindak melalui pengadilan perdata dan tidak menutup kemungkinan juga pengadilan tata usaha negara dilibatkan apabila yang digugat itu adalah SK dikeluarkannya perintah untuk mempongkar bangunan toko tersebut, tetapi karena pokok gugatannya meminta ganti kerugian karena merasa dirugikan oleh Pemda Tk II Payakumbuh dengan mengambil tanah dan bangunan toko yang semula milik M Noer Tahar, kemudian diambil begitu saja secara paksa tanpa ada persetujuan dari pemilik. Hal ini bertentangan dengan pasal 12 ayat (1) UU No. 4 tahun 1992 jo pasal 2 ayat (1) PP No. 44 tahun 1994 yang berbunyi “ Penghunan rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin

pemilik”. Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah penghunian rumah tanpa persetujuan pemilik dalam rangka mewujudkan ketertiban dan kepastian hukum.

Hal ini juga didukung dengan pasal 6 ayat (2) UU No. 4 tahun 1992 yang berbunyi “Pembangunan rumah/ perumahan oleh bukan pemilik hak atas tanah dapat dilakukan atas persetujuan dari pemilik hak atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis”.

Untuk mendapatkan persetujuan dari pemilik asli, maka Pemda Tk II Payakumbuh membuat suatu perjanjian sewa menyewa yang redaksinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh Pemda Tk II Payakumbuh.

M Noer Tahar sebagai pemilik dari tanah dan bangunan toko B.51 diharuskan menandatangani surat perjanjian sewa menyewa toko, walaupun pada awalnya menolak untuk menandatangani tetapi pada akhirnya menyetujuinya dengan terpaksa.

Didalam salah satu pasal sewa menyewa tersebut berbunyi”.....maka pihak ke-2 bersedia mengembalikan/ menyerahkan hak sewa betak toko tersebut kepada Pemda Tk II Payakumbuh, untuk selanjutnya hak sewanya diserahkan kepada pihak yang lebih berhak menurut hukum”, yang intinya kalau misalnya M Noer Tahar tidak mau menyewa bangunan toko B.51 yang berdiri diatas tanah miliknya sendiri, maka Pemda Tk II Payakumbuh akan menyewakan bangunan tersebut kepada orang lain, karena Pemda Tk II Payakumbuh sendiri tidak yakin sebagai pemilik tanah. 14)

Dalam perjalanan sewanya, uang sewanya tidak secara teratur dibayar oleh M Noer Tahar kepada Pemda Tk II Payakumbuh. Akibatnya Pemda Tk II Payakumbuh menutup tokonya M Noer Tahar karena menunggak membayar uang sewa. Penutupan toko B. 51 oleh Pemda Tk II Payakumbuh yang disewa oleh M Noer Tahar tersebut menimbulkan kerugian yang besar, sehingga M Noer Tahar tidak dapat berdagang.

Berbagai upaya yang dilakukan oleh M Noer Tahar untuk mencari keadilan sudah dilakukannya termasuk bernegosiasi agar pemecahan masalah bisa dilakukan

14). Lihat lampiran 1, hal : 12

secara kekeluargaan, akan tetapi usaha negosiasi tidak ada kesepakatan kedua belah pihak, maka M Noer Tahar sebagai pihak yang dirugikan mengajukan gugatan tersebut ke Pengadilan Negeri.

Menurut Subekti (1995:50) kemungkinan bagi para pencari keadilan untuk mengajukan persoalan perumahan itu kedepan pengadilan apabila Kepala Daerah (K.U.P sebagai bawahannya) dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum didalam soal penghentian sewa atau penggosongan tersebut gugatan yang diajukan kepada pengadilan itu lalu didasarkan pada suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemda/ penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*).

Dalam perjalanannya untuk mencari keadilan, yang terbukti dipersidangan Pengadilan Negeri Payakumbuh adalah perbuatan tergugat I (Pemda Tk II Payakumbuh) yang melawan hukum oleh penguasa tersebut telah menimbulkan akibat hukum berupa adanya perjanjian sewa menyewa toko B.51 antara tergugat I dengan penggugat (M Noer Tahar). Perjanjian sewa menyewa adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dinyatakan batal serta tidak mempunyai akibat hukum, karena perjanjian ini timbul dari perbuatan melawan hukum oleh penguasa dan juga adanya kekhilafan/ kesesatan/ dwaling. 15)

Hal ini diatur dalam pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”, sehingga salah satu syarat terjadinya persetujuan tidak dipenuhi, karena tidak adanya kebebasan melakukan persetujuan dari penggugat sesuai dengan pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal / yang diperkenankan / tidak dilarang.

15). Lihat lampiran 1, hal : 5

Surat perjanjian sewa menyewa karena tidak mempunyai kekuatan hukum, maka gugatan yang menuntut dibayarnya tunggakan uang sewa toko B.51 oleh tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. Dalam putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh tanggal 8 Agustus 1996 No. 2/Pdt. G/ 1992/PN. Payakumbuh adalah salah satunya menyatakan surat perjanjian sewa menyewa No. 02/INPRES/PASAR/1988 tanggal 29 Pebruari 1988, batal. 16)

Pemda Tk II Payakumbuh sebagai tergugat menolak terhadap putusan PN Payakumbuh dengan mengajukan pemeriksaan banding. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi SUMBAR di Padang berpendapat bahwa pada dasarnya putusan Pengadilan Negeri dapat disetujui Pengadilan Tinggi sehingga diktum putusannya sama dengan Pengadilan Negeri. Para pihak penggugat dan tergugat menolak putusan Pengadilan Tinggi SUMBAR yang menguatkan dengan memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh dan mereka mengajukan pemeriksaan kasasi.

Dalam pemeriksaan kasasi petak toko B.51 dibangun sebagai product “perbuatan melawan hukum oleh tergugat sebagai penguasa”, maka sewa menyewa toko antara penggugat dengan tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Tidak sahnya perjanjian sewa menyewa ini, tercantum pada pasal 3 PP No. 44 tahun 1994 yang berbunyi : “Penghunian rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atau izin pemilik dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak atau tidak sah”. Pengertian sah adalah adanya persetujuan atau izin dari pemilik. Jadi apabila tidak ada persetujuan dari pemilik maka penghunian itu tidak sah.

Untuk batal demi hukum terhadap perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara tertulis ditetapkan suatu formalitas atau bentuk cara tertentu yang dinamakan perjanjian formil. Apabila perjanjian yang demikian itu tidak memenuhi formalitas yang diterapkan oleh undang-undang, maka ia batal demi hukum (Subekti, 1987 : 25), tetapi adapula perjanjian tersebut batal demi hukum apabila suatu syarat obyektif tidak terpenuhi (hal tertentu atau causa yang halal / yang diperkenankan / tidak dilarang).

16). Lihat lampiran 1, hal : 7

Dalam hal demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Tujuan para pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat mereka satu sama lain, telah gagal. Tak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain didepan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada. Hakim ini diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian/ perikatan.

Upaya didalam menyelesaikan sengketa perjanjian sewa menyewa toko alibat perbuatan melawan hukum oleh penguasa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan pasti ada yang menang dan ada yang kalah. Ditingkat Pengadilan Negeri Payakumbuh yang menang adalah Penggugat (M Noer Tahar), kemudian Pengadilan Tinggi SUMBAR di Padang yang menang adalah M Noer Tahar dan putusan Mahkamah Agungpun akhirnya dimenangkan oleh M Noer Tahar.

3.2 Dasar Pertimbangan dikeluarkannya Putusan MA PI No. 4275 K/Pdt/1998

Dasar hukum pemeriksaan kasasi yang dilakukan oleh Mahkamah Agung diatur dalam pasal 10 ayat (3) Undang-undang pokok kekuasaan kehakiman No.14 tahun 1970, yang berbunyi : “Terhadap putusan-putusan yang diberikan tingkat terakhir oleh pengadilan-pengadilan lain daripada Mahkamah Agung, kasasi dapat diminta kepada Mahkamah Agung”. Hal ini juga diatur dalam pasal 29 Undang-undang No. 14 Tahun 1985 tentang Kekuasaan Mahkamah Agung yang menyatakan: “ Mahkamah Agung memutus permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan tingkat banding atau tingkat terakhir dari semua lingkungan peradilan”. Selanjutnya mengenai alasan kasasi diatur dalam pasal 30 Undang-undang No. 14 tahun 1985 yang menyatakan : Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan pengadilan karena :

- a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

- c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

Pemeriksaan dalam tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung bukanlah merupakan pemeriksaan tingkat ketiga. Dalam tingkat kasasi perkara tidak menjadi “mentah” lagi, sebaliknya mengenai faktanya sudah tidak dapat ditinjau lagi. Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi hanya meneliti dari segi penerapan hukumnya saja, yaitu apakah putusan atau penetapan pengadilan yang dimohonkan kasasi itu “melanggar hukum” atau “tidak”.

Pada umumnya dalam suatu putusan Hakim memuat beberapa macam putusan atau dengan kata lain merupakan penggabungan dari putusan *declaratoir* dan putusan *constitutif* atau penggabungan antara putusan *declaratoir* dengan putusan *condemnatoir* dan sebagainya.

Setiap putusan pengadilan melalui peringatan hakim yang diucapkan dalam persidangan terbuka, harus disertai pertimbangan-pertimbangan yang menjadi dasar-dasar dan alasan-alasan dari keputusan tersebut. Ketentuan ini sesuai dengan pasal 23 ayat (1) Undang-Undang No. 14 tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi :

“Setiap putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan yang bersangkutan atau sumber tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”.

Didalam pasal 178 ayat 1 HIR/ pasal 189 Rbg dan 50 Rv menyebutkan bahwa dalam menjatuhkan putusan kasasi hakim harus mempertimbangkan :

1. hakim harus mencukupkan segala alasan hukum;
2. mewajibkan kepada hakim mengadili dan memberikan putusan atas semua bagian dari apa yang digugat atau dituntut.
3. melarang hakim untuk menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak digugat atau meluluskan yang lebih daripada yang digugat.

Menurut pasal 184 HIR/ pasal 195 Rbg putusan yang termuat dalam surat keputusan hakim harus berisi :

- a. surat keterangan singkat tetapi jelas dari isi gugatan;
- b. jawaban tergugat atas isi gugatan itu;
- c. alasan-alasan keputusan;
- d. keputusan hakim tentang pokok-pokok perkara dan tentang cakros perkara;
- e. keterangan apakah pihak-pihak yang berperkara hadir pada waktu keputusan itu dijatuhkan;
- f. kalau keputusan itu didasarkan atas suatu undang-undang harus disebutkan;
- g. tanda tangan hakim panitera.

Oleh karena putusan Pengadilan Tinggi yang intinya menguatkan putusan Pengadilan Negeri, maka penggugat mengajukan keberatan-keberatan dan meminta untuk pemeriksaan kasasi dan dikabulkan. Dasar pertimbangan hakim Mahkamah Agung diambil dari alasan keberatan penggugat dalam memori kasasi yaitu :

1. Keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi I, dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :
 1. bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dalam memberikan pertimbangan hukum, karena keberatan Pemohon Kasasi tidak hanya masalah ganti rugi, tetapi termasuk juga dilepaskannya tanggung jawab Turut Termohon Kasasi;
 2. bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum karena dalam pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa perbuatan Turut Termohon Kasasi ikut melaksanakan pembongkaran atas bangunan milik Pemohon Kasasi tidak dapat dipertanggung jawabkan adalah keliru, sedangkan Pemohon Kasasi telah mengajukan protes kepada instansi terkait;
 3. bahwa Judex Facti telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh undang-undang;
 4. bahwa Judex Facti tidak memikirkan dengan rasa keadilan bahwa bangunan

Penggugat telah dibongkar dan menjadi sengketa hampir 18 tahun;

5. bahwa Judex Facti melampaui batas wewenang, karena putusan Judex Facti terdapat 2 diktum yang bertentangan yaitu menyerahkan tanah kepada Pemohon Kasasi dan diktum lainnya Pemohon Kasasi diwajibkan membeli bangunan dengan harga yang wajar, karena menurut pengarah Pak Ketua Mahkamah Agung RI putusan harus jelas sehingga sewaktu eksekusi dilaksanakan tanpa harus meminta pendapat Pengadilan Tinggi/ Mahkamah Agung RI;
6. bahwa Judex Facti salah menerapkan hukum, karena tanah Pemohon Kasasi lebih luas dari bangunan petak No. 13-51 yaitu 112m² sesuai dengan sertifikat hak milik. 17)
2. Keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II, dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :
 1. bahwa Judex Facti kurang mempertimbangkan azas-azas yang hidup dalam masyarakat, karena Pemda Tk II Kodya Payakumbuh tidak menempuh jalan dengan pembebasan tanah dengan pemberian ganti rugi ataupun melalui cara pencabutan hak atas tanah sesuai dengan Inpres No. 9 tahun 1973;
 2. bahwa Judex Facti tidak cermat dalam pertimbangan hukumnya, antara lain bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi tersebut kami Tergugat tidak sependapat yang mana atas persetujuan para pihak telah dibangun kembali Pusat Pertokoan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Payakumbuh dengan alokasi dana kredit Inpres Pasar No. 8 tahun 1981 sejumlah Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) setelah pembangunan fisik pertokoan selesai 100%, maka bangunan toko diserahkan kepada pihak-pihak yang berhak oleh Pemerintah Daerah dengan status hak sewa atas bangunan toko tersebut dan pihak Penggugat telah menyetujui perjanjian sewa menyewa tersebut tertanggal 29 Pebruari 1988 yang dengan kesadaran/

17). Lihat lampiran 1, hal : 18-19

leluasa sendiri juga telah mendaftarkan kepada Panitera pada Pengadilan Negeri Payakumbuh yang mana perjanjian tersebut dibuat atas dasar pertimbangan dari Ketua Pengadilan Negeri Payakumbuh, karena berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas jelaslah Tergugat I membuat perjanjian kepada pihak Penggugat tersebut telah sah menurut hukum (sesuai pasal 1320 KUH Perdata). 18)

Berdasarkan uraian diatas, maka keberatan-keberatan Pemohon kasasi I antara lain : 1, 2, 3, dan 4 tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, sedangkan mengenai keberatan ad. 5 dan ad. 6 ini dapat dibenarkan karena *Judex Facti* keliru menerapkan hukum dengan alasan :

1. dalam dalil-dalil Penggugat dan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan , tanah sengketa yang merupakan milik Penggugat dikenal dengan jalan Jenderal Sudirman No. 142, sertifikat Hak Milik No. 81/ Nagari Kota Nan Gadang, luas 187 m2, Gs No. 41/ 1968, dimana sekarang diatasnya berdiri bangunan petak B-51 dan petak-petak lainnya;
2. bahwa Tergugat I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu membongkar paksa bangunan lama milik Penggugat, maka adalah adil bila bangunan petak B-51 beserta tanah tempat bangunan itu berdiri diserahkan kepada Penggugat menjadi milik Penggugat sebagai kompensasi tanpa pembayaran apapun dari pihak Penggugat kepada Tergugat I dan II;
3. bahwa mengenai tuntutan ganti kerugian, oleh karena tidak dikuatkan dan didukung oleh alat-alat bukti yang diperiukan, maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. 19)

Mengenai keberatan-keberatan yang tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, tidak

18). Lihat lampiran 1, hal : 19

19). Lihat lampiran 1 , hal : 20

dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum.

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: M' Noer Tahar. Untuk itu Mahkamah Agung akan mengadili sendiri, putusannya adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik satu-satunya atas tanah yang dikenal sebagai jalan Jenderal Sudirman No. 142 dimana berdiri toko No. B-51;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dari penguasa (onrechtmatige overheidsdaad);
4. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah dan toko No. B.51 terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 142 tersebut diatas kepada Penggugat sebagai kompensasi tanah dan bangunan milik Penggugat yang dibongkar paksa;
5. Menyatakan batal demi hukum Surat Perjanjian sewa menyewa No. 02/INPRES/Pasar/1988 tanggal 23 Pebruari 1988;
6. Menyatakan gugatan ganti rugi tidak dapat diterima;
7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya. 20)

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 4275 K/Pdt/1998 serta data-data dan bukti-bukti yang terungkap didalam persidangan maka penulis sependapat dengan apa yang telah diputuskan Mahkamah Agung yaitu membatalkan putusan *Judex Facti* dengan mengabulkan permohonan Kasasi I dan menolak gugatan Tergugat.

Penulis mendasarkan hal ini, bahwasanya M Noer Tahar sebagai pemilik mempunyai hak milik dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 81 atas kepemilikan bangunan toko, sehingga kalau Pemda menyerobot tanah hak inilik orang lain

20). Lihat lampiran 1, hal : 21

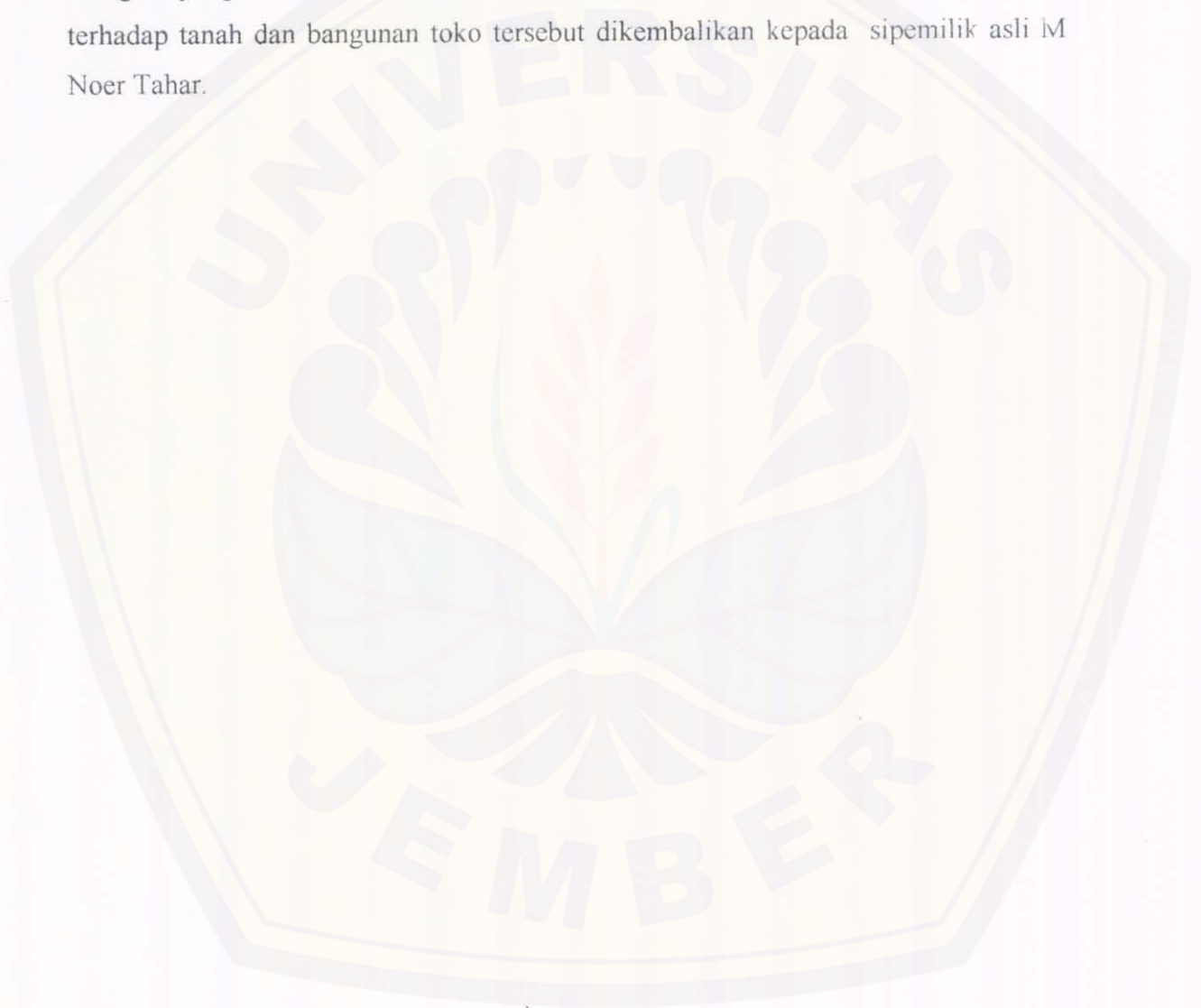
tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena hal ini Pemda Tk II Payakumbuh tidak meminta persetujuan terlebih dahulu kepada M Noer Tahar sebagai pemilik sah daripada bangunan toko tersebut. Hal ini jelas-jelas melanggar UU No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman yaitu pada pasal 12 ayat (1) yang dijelaskan bahwa “Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik”, 21) dimaksudkan untuk memperjelas hubungan status rumah dan tanah dan karena Pemda Tk II Payakumbuh bertindak sewenang-wenang yang jelas-jelas melanggar hak subjektif orang lain, untuk itu Pemda Tk II Payakumbuh dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata.

Putusan Mahkamah Agung yang menyatakan menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah dan toko No. B.51 terletak di jalan Jenderal Sudirman No. 142 tersebut diatas kepada Penggugat sebagai kompensasi tanah dan bangunan milik Penggugat yang dibongkar secara paksa. Menurut penulis, Mahkamah Agung sudah cukup adil dalam memberikan putusannya, karena bangunan yang dibongkar paksa dengan dinyatakan bouwvallig atau tidak layak huni oleh Pemda Tk II Payakumbuh, padahal alasan itu hanya dicari-cari oleh Pemda kemudian didirikan bangunan baru berupa toko B.51 adalah adil jika bangunan toko tersebut diserahkan kembali kepada pemiliknya tanpa kompensasi/ membayar apapun kepada Pemda, karena pada awalnya si pemilik asli M Noer Tahar menolak bangunannya dibongkar dan semula menolak dibangun menjadi pertokoan hingga sekarang ini.

Pernyataan tidak sah dan batal demi hukum Surat Perjanjian Sewa Menyewa, karena hal ini tidak sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata dan karena merupakan produk melawan hukum dari penguasa yakni berupa paksaan dalam membuat perjanjian serta tidak adanya kebebasan dalam melaksanakan perjanjian sesuai dengan pasal 1321 KUH Perdata. Jadi perjanjian sewa menyewa toko tersebut harus batal demi hukum yang berarti batalnya karena melanggar undang-undang yakni melanggar pasal 12 ayat (1) UU No. 4 tahun 1992 jo PP No. 44 tahun 1994 pasal 2 ayat (1).

21). Lihat lampiran 2, hal : 6

Mengenai ganti rugi tidak dapat diterima, hal ini berkaitan dengan pasal 1576 ayat (2) yang intinya adalah si penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa, selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi. Penulis juga berpendapat bahwa dengan mengembalikan tanah dan rumah yang dibangun oleh Pemda Tk II Payakumbuh sebagai wujud ganti kerugian yang dialami oleh M Noer Tahar sudah dirasa cukup sebagai kompensasi terhadap tanah dan bangunan toko tersebut dikembalikan kepada sipemilik asli M Noer Tahar.





IV. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, serta dilandasi oleh hasil analisa data dan kerangka pemikiran yang mendasar dalam tulisan ini maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Perjanjian sewa menyewa yang merupakan perjanjian timbal balik (bilateral) yaitu adanya pihak penyewa dan pihak yang menyewakan dapat dimintakan permohonan pembatalan karena adanya unsur-unsur paksaan dan tidak adanya kebebasan dalam melakukan perjanjian pada awal terbentuknya perjanjian, syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi. Selain itu munculnya perjanjian sewa menyewa toko ini merupakan produk dari perbuatan melawan hukum oleh penguasa.
2. Upaya untuk menyelesaikan sengketa perjanjian sewa menyewa toko akibat perbuatan melawan hukum oleh penguasa pada awalnya dilakukan dengan jalan negosiasi dengan tujuan untuk mencari kesepakatan secara kekeluargaan, akan tetapi karena tidak ada tanggapan dari pihak Pemda Tk II Payakumbuh, akhirnya upaya terakhir yang dilakukan oleh M Noer Tahar yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa perkaranya adalah Pengadilan Negeri Payakumbuh. Kalau menyelesaikan sengketa melalui pengadilan maka sudah pasti ada yang menang dan ada yang kalah. Di Pengadilan Negeri perkara ini dimenangkan oleh Penggugat (M Noer Tahar). Tergugat (Pemda Tk II Payakumbuh) menolak putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh sehingga Pemda Tk II Payakumbuh mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi SUMBAR di Padang. Ternyata yang menang adalah M Noer Tahar. Keduanya tidak menerima putusan Pengadilan Tinggi SUMBAR, maka keduanya mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung dan putusanpun akhirnya dimenangkan oleh M Noer Tahar. Didalam putusan itu dinyatakan bahwa surat perjanjian sewa menyewa toko

akibat perbuatan melawan hukum oleh penguasa adalah tidak sah dan batal demi hukum.

3. Pertimbangan hukum yang dilakukan oleh Mahkamah Agung dalam menyelesaikan perkara No. 4275 K/Pdt 1998 telah tepat dan sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Tindakan yang dilakukan oleh penguasa merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada perjanjian sewa menyewa toko

4.2 Saran

Berdasarkan uraian kesimpulan tersebut diatas, maka sesuai dengan rumusan masalah yang ada, penulis mencoba memberikan saran yang memiliki relevansi dengan permasalahan diatas yaitu, sebagai berikut :

1. Pemerintah itu seharusnya dapat memberikan pengayoman kepada masyarakat, agar masyarakat sebagai pihak yang sering dirugikan karena kesewenang-wenangan kekuasaan pemerintah dalam menjalankan tugasnya sebagai pemerintah dapat menjadi panutan dan kepercayaan masyarakat lebih meningkat serta hukum dapat lebih ditegakkan secara adil.
2. Untuk penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa toko semestinya dasar hukum yang mengatur yakni Undang-undangnya diperjelas kembali, karena selama ini yang khusus mengatur sewa menyewa toko tidak ada. Hal ini untuk membedakan antara perumahan dan toko itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

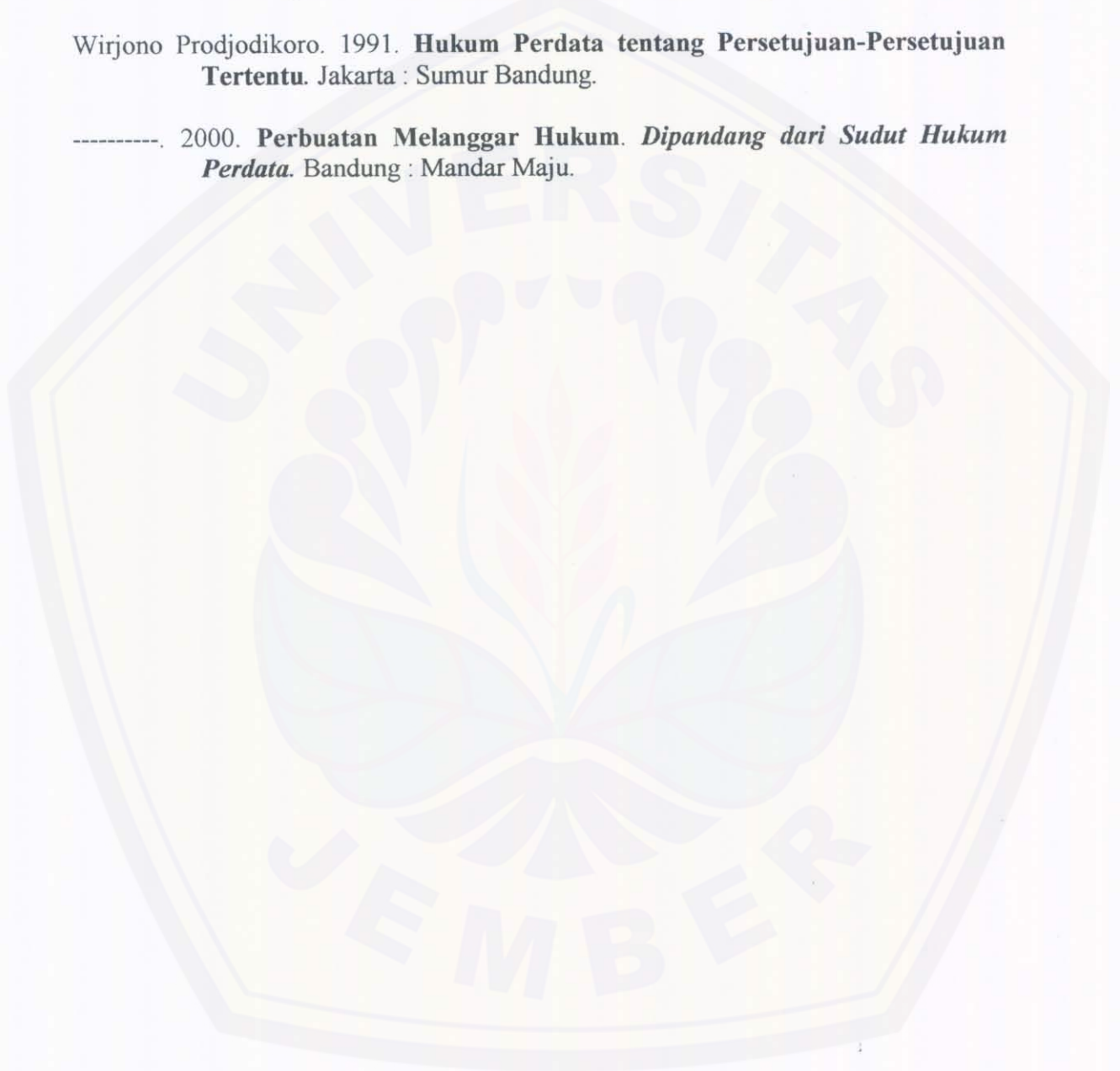
- Abdulkadir Muhammad. 1990. **Hukum Perikatan**. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , 2000. **Hukum Perdata Indonesia**. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Andi Hamzah. 1986. **Kamus Hukum**. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- C.S.T. Kansil. 2000. **Modul Hukum Perdata**. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Darwan Prinst. 1996. **Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata**. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- J Satrio. 1993. Hukum Perikatan. **Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang Bagian Pertama**. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- , 1995. Hukum Perikatan. **Perikatan yang Lahir dari Perjanjian**. Buku I. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Joni Emirzon. 2001. **Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan**. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Moegni Djojodirdjo. 1982. **Perbuatan Melawan Hukum**. Jakarta : Pradnya Paramita.
- R. Subekti. 1984. **Pokok-Pokok Hukum Perdata**. Jakarta : Intermasa.
- , 1987. **Hukum Perjanjian**. Jakarta : Intermasa.
- , 1995. **Aneka Perjanjian**. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- , 1995. **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**. Jakarta : Pradnya Paramita.
- Soerjono Soekanto. 2001. **Penelitian Hukum Normatif**. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Sudarsono. 1999. **Kamus Hukum**. Jakarta : Rineka Cipta.
- Tim Penyusun. 1998. **Pedoman Penulisan Karya Ilmiah**. Jember : Badan Penerbit Universitas Jember.


Varia Peradilan. No. 189 Juni 2001. **Perbuatan Melawan Hukum Penguasa. Kasus Walikota Bongkar Paksa Bangunan.** Jakarta : IKAHI

Vollmar. 1984. **Pengantar Studi Hukum Perdata.** Jakarta : Rajawali.

Wirjono Prodjodikoro. 1991. **Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu.** Jakarta : Sumur Bandung.

-----, 2000. **Perbuatan Melanggar Hukum. Dipandang dari Sudut Hukum Perdata.** Bandung : Mandar Maju.





LAMPIRAN-LAMPIRAN

HUKUM PERDATA :

"PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGUASA" KASUS WALIKOTA BONGKAR PAKSA BANGUNAN

KASUS POSISI :

- M. Noer Tahar, pendudukan Kodya Payakumbuh memiliki sebidang tanah Hak Milik dengan bukti sertifikat Hak Milik No. 87/Nagari Koto nan Gadang, luasnya ± 187 M2 yang terletak di Jalan Raya Sudirman Payakumbuh. Diatas tanah ini berdiri sebuah bangunan "Rumah Makan Gumarang" yang berdampingan dengan toko-toko lainnya dalam kawasan Pasar Payakumbuh.
- Pada 26 Juni 1981 terjadi kebakaran yang menimpa sebagian besar toko-toko dan Pasar Payakumbuh, dimana Rumah Makan (RM) Gumarang terletak.
- Bangunan pasar dan toko-toko disekitarnya habis terbakar, kecuali bangunan RM Gumarang yang selamat tidak habis terbakar.
- Dengan SK. Walikota KDH Tk II Payakumbuh No. 293/SK/Pyk/1981 dan SK DPRD Tk II Payakumbuh No.02/KPTA/DPRD. bulan Agustus 1981 telah diputuskan untuk membangun kembali pasar dan toko-toko yang habis terbakar tersebut menjadi Pasar Baru dan Komplek Pusat Pertokoan, sesuai dengan inpres No. 8/1981 diatas lahan bekas pasar lama dan toko-toko yang terbakar tersebut.
- Kemudian ternyata dalam area tanah yang akan dibangun Pasar Baru dan Komplek Pusat Pertokoan yang baru tersebut, diantaranya terletak tanah ± 178 M2 yang atasannya berdiri bangunan RM Gumarang miliknya M. Noer Tahar.
- Berdasar pemeriksaan petugas PEMDA atas bangunan, RM. Gumarang, yang tidak terbakar ternyata oleh Tim PEMDA dinilai sebagai bangunan yang tidak layak atau bouwvallig, sehingga harus dibongkar seperti bangunan toko lainnya yang terbakar, selanjutnya akan diremajakan kembali sebagai Pasar baru dan komplek Pertokoan modern di kota Payakumbuh yang mendapat persetujuan dari Gubernur SUMBAR dan Pemerintah Pusat (SK Gubernur SUMBAR No. 247/CSB/1981 Agustus 1981 dan SK Menteri Dalam Negeri No. 215 tahun 1981 - Agustus 1981.
- Untuk pelaksanaan proyek pembangunan Pasar baru dan Komplek Pusat Pertokoan bekas kebakaran tersebut telah ditetapkan "PT Pembangunan Perumahan" berdasar kontrak tanggal 1 April 1982 No. 07/Sektr.PP.Btk/IV/1982.

- M. Noer Tahar, pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No. 81/Koto Nan Gadang dan R.M. Gumarang menolak bangunannya akan dibongkar karena adanya proyek Pasar Baru diatas.
 - Untuk kelancaran pelaksanaan pembangunan Pasar yang baru & pertokoan tersebut, maka Walikota KDH Tk II Payakumbuh dengan Surat No. 168/SK/Tk/Pyk/1982 tanggal 22 April 1982, dibentuk Team Pelaksanaan pemindahan R.M. Gumarang pada 24 April 1982, Team memindahkan barang-barang R.M Gumarang bertempat penyimpanan di Kantor LLAJR Kodya Payakumbuh.
 - Dan pada Mei 1982, tanpa persetujuan pemilik, bangunan RM Gumarang dibongkar paksa oleh kontraktor seperti bangunan-bangunan lainnya sehingga rata. Selanjutnya diatas tanah tersebut dibangun Pasar Baru dan Pusat pertokoan, yang terdiri dari sejumlah bangunan toko yang baru.
 - Diatas tanah SHM No. 81/milik Noer Tahar bekas RM Gumarang berdiri bangunan toko yang baru yaitu Toko B.51 yang telah dibangun oleh PEMDA Tk II Payakumbuh bergandengan dengan sejumlah toko-toko lainnya.
 - Setelah bangunan Pasar Baru dan pertokoan selesai pem-bangunannya, maka pihak kontraktor menyerahkan bangunan tersebut kepada PEMDA Tk II Payakumbuh yang selanjutnya diserahkan kepada para pedagang dengan cara menyerahkan bangunan toko kepada PEMDA Tk II Payakumbuh, tidak terkecuali bangunan toko nomor B.51 yang berdiri diatas tanah Hak Milik M. Noer tahar, SHM No. 81, ex RM. Gumarang maka M. Noer Tahar harus pula menyewa bangunan tersebut.
 - M. Noer Tahar, semula menolak menyewa bangunan toko Nomor B.51, ex RM Gumarang, yang tanahnya hak miliknya sendiri tersebut, namun akhirnya M. Noer Tahar menyetujui untuk menyewa bangunan toko tersebut yang tercantum dalam Perjanjian sewa-menyewa toko tanggal 29 Februari 1988. Dan sewanya tidak secara teratur dibayar oleh M. Noer Tahar kepada PEMDA, sehingga PEMDA menutup tokonya M. Noer Tahar karena menunggak uang sewa toko.
 - Penutupan toko B.51 oleh PEMDA yang disewa oleh Tahar tersebut, menimbulkan kerugian yang besar, sehingga ia tidak dapat berdagang. Karena kejadian penutupan toko tersebut, maka M. Noer Tahar melalui kuasanya mengajukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Payakumbuh terhadap para tergugat:
- I. Pemerintah RI qq Gubernur KDH Tk I SUMBAR qq Walikota KDH Tk II Payakumbuh sebagai Tergugat ke I.

II. PT.PEMBANGUNAN PERUMAHAN sebagai Tergugat ke II. Penggugat M. Noer Tahar, mohon agar Pengadilan Negeri Payakumbuh memberi putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. Primair :

1. Mengabulkan seluruh gugatan.
2. Menyatakan putusan provisi sah dan berharga.
3. Menyatakan penggugat adalah pemilik tanah Jl. Sudirman 142 yang sekarang berdiri bangunan toko No. B.51
4. Menyatakan Tergugat I melakukan "Perbuatan Melawan Hukum" sebagai penguasa.
5. Menghukum para Tergugat membongkar bangunan toko No. B.51 tersebut dan menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada Penggugat.
6. Menyatakan tidak sah menurut hukum "Surat Perjanjian Sewa Menyewa" petak toko tanggal 29 februari 1988.
7. Menghukum Tergugat I membayar uang ganti rugi akibat dibongkarnya bangunan milik Penggugat (ex RM Gumarang)dst.

B. Subsidiar :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadilnya.

PENGADILAN NEGERI :

- Pihak Tergugat I menanggapi gugatan Penggugat diatas disamping memberikan eksepsi juga menyangkal dalil gugatan Penggugat.
- Eksepsi dari Tergugat I pada pokoknya mempersoalkan :
 1. Masalah tidak lengkapnya para pihak Tergugat, seharusnya DPRD Kodya Payakumbuh harus digugat.
 2. Gugatan Penggugat adalah kabur.
 3. Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara di seharusnya adalah Pengadilan TUN, karena pembongkaran RM Gumarang didasarkan atas SK Walikota No. 640/441/Ba/1982.
 4. Eksepsi dari Tergugat II, kedudukan Tergugat II hanya sebagai kontraktor pembangunan Proyek Pasar baru dan pertokoan berdasar kontrak Pemborongan No.07/Seki/PP/BTK/1982.
- Selanjutnya Tergugat mengajukan gugatan rekompensi, yang intinya sebagai berikut :

- bahwa pembangunan kembali Pusat Pertokoan (setelah sebelumnya terbakar), termasuk toko No. B.51 yang dihuni Tergugat Rekonpensi, diserahkan kepada pihak yang berhak dengan status hak sewa.
- Ketentuan Hak Sewa Toko B. 51 telah diterima dan disetujui oleh Tergugat Rekonpensi dalam "Perjanjian sewa-menyewa Toko".
- Ternyata kemudian, Tergugat Rekonpensi tidak pernah memenuhi kewajibannya membayar uang sewa toko yang dihuninya.
- Dengan dalil diatas "Penggugat Rekonpensi" (Walikota KDH Tk II Payakumbuh) mohon Pengadilan Negeri memberi putusan :
 1. Mengabulkan gugatan rekonpensi.
 2. Menghukum Tergugat Rekonpensi (M. Noer Tahar) membayar tunggakan uang sewa toko No. B.51 sebesar Rp.60.412.010.24,-
- Majelis Hakim Pengadilan Negeri dengan berpegang pada "Putusan Sela" Pengadilan Negeri tanggal 4 Juni 1992 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi SUMBAR No. 102/Pdt.G/1992/PT.Pdg dan putusan kasasi Mahkamah Agung 26 Juli 1995, yang amarnya menyatakan : bahwa Pengadilan Negeri Payakumbuh berwenang mengadili perkara ini serta memerintahkan kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini.
- Majelis Hakim Pertama yang mengadili perkara ini dalam putusannya memberikan pertimbangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat sudah menyangkut materi pokok sengketa, sehingga eksepsi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.
 - Mengena gugatan kompensi, Majelis Hakim berpendirian.
 - Fakta yang terbukti disidang bahwa Tergugat mengakui tanah yang diatasnya dibangun toko No. B.51 adalah hak milik Penggugat, SHM No. 81. Bangunan RM. Gumarang yang berdiri diatas tanah tersebut yang kemudian dibongkar tanpa izin Pemiliknya (Penggugat) kemudian dibangun Toko B.51 oleh Tergugat I, merupakan "Perbuatan Melawan Hukum Penguasa", karena Walikota KDH Tk II Payakumbuh telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari Walikota tersebut dan melanggar hak subjektif orang lain.
 - Dengan demikian, maka Tergugat I sebagai Perangkat Negara yang menjalankan hak, wewenang, kewajiban telah "be, buat melanggar hukum oleh Penguasa", karena telah membangun toko diatas tanah

- milik Penggugat tanpa melakukan pembebasan tanah dan memberi ganti rugi kepada Pemilik tanah (Penggugat) seperti yang telah diatur dalam peraturan Undang-undang : UU No. 28/1961 jo Inpres No.9/1973 jo PERMENDAGRI No.15/1975.
- Perbuatan Tergugat I yang melawan hukum oleh Penguasa tersebut, telah menimbulkan akibat hukum berupa adanya "Perjanjian sewa-menyewa Toko B.51" antara Tergugat I dengan Penggugat No. 02/Inpres/1988. Perjanjian sewa menyewa adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dinyatakan batal karena perjanjian ini timbul dari "Perbuatan Melawan Hukum Penguasa" dan juga adanya kekhilafan/kesesatan/dwalingkaping sehingga salah syarat terjadinya persetujuan, tidak dipenuhi karena tidak adanya "Kebebasan" melakukan persetujuan dan Penggugat.
- Tanah Hak Milik - SHM No.81/Nagari Kotc nan Gadang luas 18 M2 miliknya Penggugat dan diatasnya dibangun Toko Baru No.51, oleh Tergugat I yang sebelumnya Tergugat I membongkar bangunan RM Gumarang tanpa izin pemilik tanah tersebut (Penggugat). Dengan cara ini maka penguasaan Tergugat I atas tanah tersebut adalah perbuatan melanggar hukum oleh Tergugat I. Dengan demikian, maka menurut Majelis tanah tersebut harus dikembalikan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah menurut hukum. Akibat hukumnya, bangunan Toko No. B.51 yang dibangun oleh Tergugat I diatas tanah milik Penggugat tersebut harus dibongkar.
- Namun bilamana bangunan Toko B.51 ini dibongkar, akan herakiberusaknya sejumlah toko-toko lainnya yang satu sama lain bergandengan.
- Dengan adanya hal ini, maka menurut Hakim sesuai dengan tuntutan Penggugat aequo et bono, maka penyelesaian kasus ini adalah adil bilamana Penggugat diwajibkan membayar bangunan Toko B.51 yang dibangun oleh Tergugat I dengan harga yang wajar jika perlu ditetapkan oleh "Panitia Independen".
- Bilamana kewajiban tersebut diingkari oleh Tergugat I, karena Tergugat I menetapkan harga bangunan toko No.B.51 terlalu tinggi demi menjaga keseimbangan antara kedudukan Tergugat I (Penguasa) dengan Penggugat (warga), maka perlu diberikan sanksi hukum.
- Karena Tergugat I telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum Penguasa" (onrechtmatige overhedisdad), maka penguasaan Tergugat I terhadap tanah milik Penggugat (Sertifikat Hak Milik

No.21/Nagari Koto nan Gadang) luas 187 M2 serta pembangunan kembali Toko No. B.51 (ex RM Gumarang) adalah tidak sah.

Surat Perjanjian sewa menyewa No.02/Inpres/1988 tanggal 29 Februari 1988 antara tergugat I dengan Penggugat atas petak Toko No. B.51 yang dibangun oleh Tergugat I tanpa hak tersebut, karena tidak memenuhi salah satu syarat terjadinya Persetujuan, yaitu tidak adanya kebebasan kehendak dari Penggugat, maka Perjanjian sewa menyewa tersebut adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan dinyatakan batal serta tidak mempunyai akibat hukum.

Tentang tuntutan ganti rugi yang dimohon oleh Penggugat dalam Surat gugatannya, Majelis berpendapat bahwa Tergugat I adalah alat/orang Badan Hukum Publik yang tidak mempunyai kekayaan sendiri, karena itu Tergugat I tidak dapat dituntut membayar ganti rugi. Seharusnya tuntutan ganti rugi tersebut ditujukan kepada Negara RI qq Daerah Tk I SUMBAR qq Daerah Tk II Payakumbuh, sebagai "Badan Hukum Publik" yang menyanggah dana untuk membayar ganti rugi akibat "Perbuatan Melawan Hukum Penguasa" dari alat perlempokannya. Dengan alasan ini, maka tuntutan ganti rugi, dinyatakan tidak dapat diterima.

Mengenai "Gugatan Rekompensi", Majelis Hakim berpendirian, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam "gugatan kompensi", bahwa "Surat Perjanjian Sewa Menyewa" No.02/Inpres/1988, tanggal 29 Februari 1988 atas petak toko No. B.51 tidak mempunyai kekuatan hukum, karena itu gugatan yang menuntut dibayarnya tunggakan uang sewa Toko B.51 oleh Tergugat Rekompensi, harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasar atas pertimbangan hukum yang intinya disebutkan diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

Dalam Provisi : Menyatakan gugatan provisi tidak dapat diterima.

Dalam Eksepsi : Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah Jl. Sudirman 142 sekarang berdiri Toko No. B.51.
3. Menyatakan Tergugat I, melakukan "Perbuatan Melawan Hukum dari Penguasa" (onrechtmatige overheidsdaad)
4. Menghukum Tergugat I menyerahkan tanah Jl. Jenderal Sudirman 142 kepada Penggugat.

5. Menyatakan Tergugat I berkewajiban menjual bangunan Toko No. B.51 Jln. Jenderal! Sudirman 142 kepada Penggugat, sebaiknya Penggugat wajib membeli bangunan toko B. 51 dengan harga wajar, bila perlu ditentukan oleh Panitia Independen,dst.

6. Menghukum Tergugat I, bila tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka Tergugat I harus membongkar bangunan Toko B.51 tersebut.

7. Menyatakan "Surat Perjanjian sewa menyewa" No. 02/Inpres/ Pasar/1988 - batal.

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu, walaupun ada upaya hukum lain.

DALAM REKOMPENSI :

Dalam Eksepsi : Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan "gugatan rekompensi" tidak dapat diterima.
- Dst.....dst.....dst.....dst.

PENGADILAN TINGGI :

• Pihak Tergugat menolak Putusan Pengadilan Negeri tersebut diatas dan mengajukan pemeriksaan banding dimana Majelis Hakim pengadilan Tinggi SUMBAR di Padang dalam putusannya memberikan pertimbangan hukum yang pada pokoknya menyatakan bahwa setelah memperhatikan Berita Acara Persidangan; bukti-bukti; pertimbangan hukum; dan putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh yang diimpon banding, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pada dasarnya putusan Pengadilan Negeri dapat disetujui Pengadilan Tinggi, kecuali mengenai diktum putusan ke 8 : yang menyatakan bahwa putusan tersebut dapat dijalankan terlebih dulu walaupun ada upaya hukum lain, diktum ini harus dibatalkan dengan alasan bahwa meskipun syarat-syarat pasal 191 (1) RBG telah terpenuhi, maka Pengadilan perlu berhati-hati agar dikemudian hari tidak sulit bila putusan Pengadilan Negeri tersebut diubah, karena pelaksanaan putusan berupa pembongkaran bangunan (vide Jurisprudensi MA-RI No.1051 K.Sip/1974).

• Berdasar pertimbangan diatas, Putusan Pengadilan Negeri yang dimohon banding, sepanjang mengenai hal-hal yang dipertimbangkan diatas, perlu diperbaiki yang akan disebut dalam amar putusan sedangkan diktum putusan Pengadilan Tinggi adalah

sama dengan diktum Putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh.

MAHKAMAH AGUNG RI :

Para pihak Pengugat dan Tergugat menolak Putusan Pengadilan Tinggi SUMBAR yang menguatkan dengan memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri tersebut diatas dan mereka mengajukan pemeriksaan kasasi dengan mengemukakan beberapa keberatan dalam Memori Kasasinya.

Majelis Mahkamah Agung yang mengadili perkara ini ditingkat kasasi dalam putusannya menilai bahwa putusan *Judex facti* salah menerapkan hukum, sehingga putusan *judex facti* tersebut harus dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan pertimbangan hukum yang intisarinya sebagai berikut :

Tanah sengketa, terletak di Jalan Jend. Sudirman No. 142 adalah milik Penggugat, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik SHM No. 81/ Nagari Koto nan Gadang luas 187 M2, dimana sekarang, diatasnya berdiri bangunan petak Toko B.51 dan bangunan tomo-toko lainnya yang dibangun oleh Tergugat I. Karena Tergugat I telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum" yaitu telah membongkar paksa bangunan lama milik Penggugat, maka adalah adil bilamana bangunan Toko No. B.51 beserta tanah tempat bangunan tersebut berdiri diserahkan kepada Penggugat menjadi milik Penggugat sebagai Kompensasi tanpa pembayaran apapun dari pihak Penggugat kepada Tergugat.

Oleh karena petak Toko No. B.51 dibangun sebagai product "Perbuatan Melawan Hukum" oleh Tergugat sebagai penguasa, maka sewa menyewa Toko tanggal 29 Februari 1988 antara Penggugat dengan Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Mengenai tuntutan uang ganti rugi karena tidak didukung bukti-bukti, maka harus dinyatakan tidak dapat diterima. Berdasar atas pertimbangan hukum yang intinya dikutip diatas, akhirnya Majelis Mahkamah Agung memberi putusan yang amarnya pada pokoknya demikian :

Mengadili :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemerintah RI qq Gubernur KDH Tk I SUMBAR qq Walikota KDH Tk II Payakumbuh.
- Mengabulkan permohonan kasasi M. Noer Tahar.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi SUMBAR di Padang

No. 147/Pdt.G/1996/PT.Pdg dan Putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh No. 2/Pdt.G/1992/PN.Payakumbuh.

Mengadili Sendiri :

Dalam Konvensi :

Dalam Provisi : Gugatan provisi tidak dapat diterima.

Dalam Eksepsi : Eksepsi Tergugat I dan II tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan untuk sebagian.
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah Jin. Jend. Sudirman No. 142, dimana berdiri petak Toko No. B.51.
3. Menyatakan Tergugat I melakukan "Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa".
4. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah dan Toko No. B.51, di Jln. Jend. Sudirman 142 tersebut kepada Penggugat sebagai Kompensasi tanah dan bangunan milik Penggugat yang dibongkar paksa.
5. Menyatakan batal demi hukum Surat Perjanjian Sewa menyewa Toko No. 02/Inpres/Pasar/1988.
6. Menyatakan ganti rugi tidak dapat diterima.
7. Menolak gugatan selebihnya.

Dalam Rekonsensi :

Dalam Eksepsi : Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

Menyatakan gugatan Rekonsensi tidak dapat diterima.

CATATAN :

- Dari putusan Majelis Mahkamah Agung tersebut diatas dapat diangkat "Abstrak Hukum" sebagai berikut :
- Walikota KDH Tk II dengan persetujuan DPRD dan Gubernur KDH Tk I, melakukan pembangunan kembali "bangunan pasar dan kompleks pertokoan" yang telah habis terbakar; Namun ada sebuah bangunan Rumah Makan Gumarang yang tidak habis terbakar, tetapi kondisinya dinyatakan tidak layak huni oleh PEMDA setempat (bouwvallig).

Dalam melaksanakan proyek pembangunan yang diserahkan kepada Kontraktor "PT. Pembangunan Perumahan", maka tanpa didahului melakukan tindakan pembebasan tanah dengan memberi ganti rugi dan tanpa izin dari pemilik tanah dan bangunan

PM. Gumarang, maka Walikota memerintahkan membongkar dengan paksa bangunan tersebut yang selanjutnya diatas tanah itu dibuat "bangunan baru" berupa Toko No. B.51. Pemilik tanah dan bangunan lama diizinkan menempati kembali dengan hak sewa kepada PEMDA setempat.

Perbuatan Walikota KDH Tk II tersebut merupakan "Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa" (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang berakibat hukum : mewajibkan Walikota KDH Tk II PEMDA untuk menyerahkan tanah dan toko B.51 tersebut kepada pemilik tanah dan bangunan lama yaitu (Penggugat) sebagai Kompensasi atas pembongkaran dengan paksa yang dilakukan oleh Walikota tersebut diatas; Untuk penyerahan ini tidak perlu membayar apapun kepada PEMDA.

Hubungan hukum sewa menyewa bangunan toko No. B.51 yang dibangun oleh PEMDA/Walikota KDH Tk II antara penghuni/pemilik tanah dengan PEMDA, karena merupakan product dari "Perbuatan Melawan Hukum Penguasa", secara yuridis adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Demikian catatan dari putusan diatas.

Ali Boediarto

- Pengadilan Negeri Payakumbuh No. 2/Pdt.G/1992/PN.Payakumbuh, tanggal 8 Agustus 1996.
- Pengadilan Tinggi Sumatera Barat di Padang No. 147/Pdt.G/1996/PT.Pdg, tanggal 30 Desember 1996.
- Mahkamah Agung RI No. 4275. K/Pdt/1998, tanggal 25 Oktober 1995

Majelis terdiri dari : H. Zakir, SH, Ketua Muda Mahkamah Agung selaku Ketua Sidang didampingi Hakim Anggota : Mangatas Nasution, SH dan Ny. Hj. Emin Aminah Achdiyat, SH serta Panitia Pengganti Jamarian Stirajak, SH.

MAHKAMAH AGUNG RI

PUTUSAN

Nomor : 4275 K/Pdt/1998

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

M. NOER TAHAR, bertempat tinggal di Jalan Veteran No. 14 Payakumbuh, Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II dahulu Penggugat/Pembanding-Terbanding;

melawan

PEMERINTAH R.I. qq. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I SUMATERA BARAT qq WALIKOTAKOTAMADYA KDH. TINGKAT II PAYAKUMBUH, ber Kantor di Jalan Jenderal Sudirman No. 17 Payakumbuh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada YUSPAR, SH, Pengacara Negara alam jalan Soekarno Hatta Payakumbuh, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Maret 1996;

Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi I, dahulu Tergugat I/Pembanding-Terbanding;

dan

P.T. PEMBANGUNAN PERUMAHAN, dahulu ber Kantor sementara di jalan Jenderal Sudirman (Komplek Pertokoan Pasar Serikat) Payakumbuh, sekarang ber Kantor di jalan Batang Anai No 12 Padang,

Turut Termohon Kasasi, dahulu Tergugat II/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II sebagai Penggugat Asli telah menggugat sekarang Termohon Kasasi II juga Pemohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi sebagai Tergugat-Tergugat Asli dimaka persidangan Pengadilan Negeri Payakumbuh pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat Asli adalah pemilik tanah yang letak, luas dan batas-batasnya sesuai dengan surat gugatan berdasar sertifikat hak milik No.81/Nagari Kota Nan Cancang tanggal 21 Mei 1970, berdiri bangunan lama diatas tanah tersebut dan dibongkar oleh Tergugat Asli I dan Tergugat Asli II pada tahun 1982 ;

Bahwa Penggugat Asli memiliki tanah sengketa dan bangunan lama tersebut berdasarkan pembelian dari Sirin Gelar Dt. Bungsu pada tanggal 19 Agustus 1958 sesuai

engan akta jual beli No.38/1968 tanggal 19 Agustus 1968 dihadapan Asisten Wedana Kepala Kecamatan Payakumbuh, Sumatera Barat ;

Bahwa sejak tahun 1969 Penggugat Asli menggunakan tanah tersebut untuk usaha rumah makan Gumarang dan Kantor CV. Gumarang berdasarkan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Walikotamdya Payakumbuh No.SK. 002/TPP/PYK/1974 tanggal 9 Januari 1974, dan rekomendasi ijin kerja dari Depnaker kantor daerah Sumatera Barat No. 1416/RIK/KD/1973 ;

Bahwa pada tanggal 26 Juni 1981, terjadi kebakaran di lokasi pasar serikat dengan rumah makan Penggugat Asli bangunan disekitarnya sebagian besar terbakar, sedangkan rumah makan Gumarang tidak terbakar, kemudian bangunan Penggugat Asli dibongkar dengan alasan yang dicari-cari yaitu bangunan dinyatakan Bouwvallig hal ini tidak benar karena belum pernah diteliti oleh konsultan bahwa bangunan tersebut Bouwvallig ;

Bahwa Penggugat Asli keberatan bangunan tersebut dibongkar dan dinyatakan Bouwvallig dan Penggugat telah mengajukan keberatan akan tetapi tetap dibongkar ;

Bahwa pada bulan Desember 1981 Tergugat Asli I menyerahkan blangko surat pernyataan yang redaksinya telah disiapkan terlebih dahulu yang isinya Penggugat Asli harus mengakui bahwa bangunan lama telah terbakar atau bouwvallig, akan tetapi Penggugat Asli menolak menanda tangannya, akan tetapi pada tanggal 24 April 1982 Tergugat Asli I melakukan pembongkaran secara paksa bangunan tersebut sehingga arang-barang inventaris rumah makan Gumarang dan CV. Gumarang hilang. Setelah dibongkar rata kemudian oleh Tergugat Asli I dibangun pertokoan baru dengan dana Rpres No. 8/1981 ;

Bahwa sampai sekarang sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa masih tetap atas nama Penggugat Asli akan tetapi bangunan diatasnya dibangun oleh Tergugat Asli I dan Tergugat Asli II ;

Bahwa setelah selesai pembangunan pertokoan tersebut, Tergugat Asli I menyodorkan surat perjanjian yang redaksinya telah disiapkan lebih dahulu oleh Tergugat Asli I dan Penggugat Asli I dipaksa untuk menanda tangannya pada tanggal 9 Februari 1988 ;

Bahwa Tergugat Asli I sendiri tidak yakin sebagai pemilik tanah, hal ini terbukti alah satu pasal sewa menyewa yang disodorkan bertunyi : Maka pihak ke 2 bersedia mengembalikan/menyerahkan hak sewa petak toko tersebut kepada Pemda Tk II Payakumbuh, untuk selanjutnya hak sewanya diserahkan kepada pihak yang lebih berhak menurut hukum ;

Bahwa pada tanggal 3 Maret 1988, Tergugat Asli I menekan Penggugat Asli untuk menanda tangani surat pernyataan yang isinya antara lain :

Bahwa Penggugat Asli telah menunggak uang sewa kepada Pemerintah Daerah Tk. II Payakumbuh selama 36 bulan terhutang sejak April 1985 s/d Maret 19887 akan tetapi kenyataannya Penggugat Asli menempati toko tersebut mulai bulan Agustus 1989. Kemudian petugas Tergugat Asli I menyatakan, bila masih mau jualan, harus anda tangan surat tersebut, bahwa karena takut kehilangan mata pencaharian maka Penggugat Asli terpaksa menanda tangannya ;

Bahwa Penggugat Asli menempati bangunan baru selama 22 bulan yaitu sejak 3 Agustus 1989 s/d 25 April 1991, kemudian ditutup Tergugat Asli I tanpa alasan ;

Bahwa akibat penutupan tersebut Penggugat Asli mengalami kerugian sebesar Rp.3.560.285,- dengan perincian sebagaimana yang tertera pada surat gugatan ;

Bahwa Penggugat Asli telah berusaha untuk menyelesaikan masalah tersebut secara kekeluargaan akan tetapi Tergugat Asli I dan Tergugat Asli II tidak menanggapi sampai gugatan ini didaftarkan ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas kiranya Pengadilan negeri Payakumbuh memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengembalikan seluruh gugat Penggugat ;
2. Menyatakan putusan provisi sah dan berharga ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah satu-satunya atas tanah yang dikenal sebagai Jalan Jend. Sudirman No. 142 dimana sekarang berdiri toko No. B-51 ;
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai penguasa dan menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu membongkar secara paksa bangunan toko bertingkat milik Penggugat dan membangun toko No B-51, diatas tanah milik Penggugat yang terletak di jalan end Sudirman No 142 ;
5. Menghukum Tergugat I, dan II untuk membongkar bangunan toko No B-51 tersebut dan menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong yang dibangun tergugat dan II atau yang mendapat hak dari padanya pada Penggugat ;
6. Menyatakan tidak sah menurut hukum surat perjanjian sewa menyewa petak toko, tanggal 29 Pebruari 1988 atau setidaknnya tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi akibat dibongkarnya bangunan milik Penggugat, sebagai berikut ;
 - a. Ganti rugi bangunan yang dibongkar sebesar Rp. 43.000.000,- ;
 - b. Ganti rugi barang-barang inventaris milik Penggugat yang hilang pada tahun 1982 den tahun 1991 sebesar Rp. 75.289.500,- ;
 - c. Ganti rugi kehilangan keuntungan selama 77 bulan karena tidak dapat berusaha sebesar Rp. 462.000.000,- ;
 - d. Ganti rugi keuntungan yang hilang sebesar Rp. 6.000.000,- tiap bulan, dihitung sejak surat gugat didaftar di Pengadilan sampai dibayar lunas oleh Tergugat I dengan tanda terima yang sah dari Penggugat ;
 - e. Kerugian moral sebesar Rp. 3.000.000.000,- ;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya hukum lain ;
9. Menghukumi para tergugat untak membayar ongkos perkara ;

Tergugat II adalah membangun baru pasar bertingkat (dua lantai) di Payakumbuh (Bukti T II-1);

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa pada tanggal 26 Juni 1981 telah terjadi bencana kebakaran pada sebagian besar pusat perbelanjaan sebelah Timur Payakumbuh ;
 2. Bahwa sebagai tindak lanjut terjadinya musibah pasar Payakumbuh tersebut, Tergugat I dalam konpensasi/Pengggugat dalam rekompensi: telah mengambil langkah-langkah segera membangun pasar yang terbakar, dengan mengajukan kredit pembangunan dan pemugaran pasar kepada Gubernur KDH Tki Sumatera Barat; Bahwa sebagai realisasi permohonan bantuan kredit tersebut pada tanggal 2 November 1981, telah dilakukan penanda tangan kredit antara Pengggugat dalam Rekompensi/Tergugat I dalam Kompensi dengan Kepala cabang BPI cabang Payakumbuh ;
 4. Bahwa tanah milik Pengggugat dalam kompensi/Tergugat dalam Rekompensi dengan sertifikat hak milik No 81/Nagari Koto Nan Gadang berada di areal pembangunan kembali pusat pertokoan bekas lokasi kebakaran ;
 5. Bahwa pembangunan kembali pusat pertokoan harus disesuaikan dengan desain yang disesuaikan dengan yang telah disetujui Pemerintah Pusat, termasuk didalamnya bangunan milik Pengggugat kompensi/Tergugat Rekompensi;
 6. Bahwa dalam Pembangunan Pusat pertokoan tersebut dibangun Pemerintah Kodya Payakumbuh dengan dana Inpres Pasar No. 8 tahun 1981, dan setelah pembangunan fisik selesai 100 % bangunan diserahkan kepada pihak yang berhak dengan status hak sewa ;
 7. Bahwa ketentuan hak sewa telah diterima dan disetujui oleh para pihak yang menepati termasuk Pengggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekompensi;
 8. Bahwa Pengggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekompensi tidak pernah memenuhi kewajiban untuk membayar swa bangunan sesuai dengan persetujuan. Sehingga hutang-hutang pengggugat dalam kompensi menjadi tanggungan Tergugat I dalam kompensi ;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas kiranya Pengadilan Negeri Payakumbuh memberikan putusan sebagai berikut :
1. Mengabulkan gugatan Rekompensi untuk seluruhnya ;
 2. Menghukum Tergugat dalam Rekompensi membayar tunggakan sewa seluas Rp. 60.412.010,24,- (enam puluh juta empat ratus dua belas ribu sepuluh rupiah dan dua puluh empat sen);
 3. Menghukum Tergugat dalam Rekompensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;
- Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Payakumbuh telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 8 Agustus 1996 Nomor 2/Pdt.G/1992/PN.Payakumbuh yang amarannya berbunyi sebagai berikut :

Isidair : bila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan Pengggugat Asli tersebut Tergugat Asli I dan II mengajukan papi dan Rekompensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

SEPSI TERGUGAT I :

Pihak Tergugat I-nya tidak jelas

Bahwa dalam gugatan Pengggugat disebutkan Tergugat I adalah Pemerintah RI. qq Menteri Dalam Negeri RI, dst..... Ini tidak jelas siapakah yang dimaksud dengan Pemerintah RI ? Presiden RI ansich sebagai Kepala Kekuasaan Eksekutif ataukah Presiden PI bersama dengan setidak-tidaknya seorang Menteri in casu Menteri Dalam Negeri RI ?

Karena pihak Tergugat I-nya tidak jelas maka gugatan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Pihak Tergugatnya tidak lengkap.

Bahwa Tergugat I dalam melaksanakan pembangunan pasar Payakumbuh yang terkena musibah kebakaran termasuk pembangunan petak toko diatas tanah sertifikat hak milik No.81, mendapat persetujuan dan dukungan DPRD Kotamadya Dati II Payakumbuh dengan keputusannya tanggal 22 Agustus 1981 No.01/KPTS/ DPRD/1981 sehingga Tergugat I mendapat kredit Inpres Pasar No 8/1981.

Karena itu seharusnya DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Payakumbuh harus digugat pula, tetapi dalam gugatan tidak turut digugat ;

Gugatan Pengggugat tidak jelas (obscuur libel).

Bahwa dalam posita gugatan Pengggugat, Tergugat I telah membangun petak toko diatas sertifikat Hak Milik No. 81 tanpa seizin Pengggugat, tetapi dalam petitum angka 4 perbuatan melawan hukum itu adalah membakar secara paksa toko bertingkat milik Pengggugat dan membangun toko No. B-51 diatas tanah milik Pengggugat;

Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili.

Bahwa pembongkaran toko milik Pengggugat adalah berdasarkan Surat Walikota-madya Kepala Daerah Tingkat II Payakumbuh tanggal 23 April 1982 No 640/441/Bang/82 Surat Tergugat I tersebut diatas adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara Karena itu seharusnya Pengadilan Negeri Payakumbuh menyatakan dirinya tidak berwenang atau belum berwenang mengadili perkara ini;

SEPSI TERGUGAT II :

Bahwa antara Pengggugat dengan Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum Bahwa Tergugat II sebagai pemegang tender untuk proyek Pembangunan Pasar bertingkat berdasarkan Surat Perjanjian Borongan (Kontrak) No. 07/Sekr.PP/Btk/1982 tanggal 1 April 1982 adalah Tergugat I dan Tergugat II, tanpa menyebabkan Pengggugat sebagai salah satu pihak dalam kontrak tersebut ;

Bahwa tidak benar Tergugat II bekerja untuk membongkar bangunan sebab berdasarkan pasal 1 kontrak No. 07/Sekr.PP/Btk/IV/82 tugas dan lingkup pekerjaan

DALAM KONVENSI :

DALAM PROVISI :

Menyatakan gugatan provisi tidak dapat diterima ;

DALAM EKSEPSI :

Menyatakan Eksepsi tidak dapat diterima Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
Menyatakan Penggugat adalah pemilik satu-satunya atas tanah yang dikenal sebagai Jalan Jend. Sudirman No 142 dimana sekarang berdiri toko No. B.51 ;
Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dari penguasa (Onrechtmatige overheidsdaad) ;

Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah yang dikenal sebagai Jln.Jendral Sudirman No. 142 tersebut, diatas kepada Penggugat ;

Menyatakan Tergugat I berkewajiban menjual bangunan bertingkat II terkenal dengan petak toko No. B.51 yang terletak di jalan jenderal Sudirman No 142 kepada Penggugat, sebaliknya Penggugat wajib membeli petak toko tersebut dari Tergugat I dengan harga yang wajar, bila perlu ditentukan oleh sebuah Panitia yang independen yang dibentuk oleh kedua belah pihak, agar tidak saling merugikan pihak-pihak satu dengan yang lainnya ;

Menghukum Tergugat I apabila tidak memenuhi kewajiban tersebut untuk membongkar bangunan petak toko No. B.51 tersebut diatas ;

Menyatakan surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 02/INPRES/PASAR/1988 tanggal 29 Februari 1988, batal ;

Menyatakan putusan ini dapat dijalkan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain ;

Menyatakan gugatan selainnya atau yang melebihi dari itu tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menyatakan Eksepsi Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan gugatan Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Kompensi tidak diterima ;

DALAM KONVENSI' DAN DALAM REKONVENSI :

Menghukum Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp.160.000,- (seratus enam puluh ribu rupiah) ;

Putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Pembanding telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Padang dengan

putusannya tanggal 30 Desember 1996 Nomor 147/Pdt.G/1996/PT.PDG yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I - Pembanding dan Penggugat/Pembanding tersebut ;

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh tanggal 8 Agustus 1996 Nomor : 2/Pdt.G/1992/PN.PYK yang dimohonkan banding tersebut sehingga amar putusan selengkapnya menjadi berbunyi :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I - Pembanding dan Tergugat II - Terbanding tersebut ;

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan provisi Penggugat-Pembanding tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat-Pembanding untuk sebagian ;

2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang dikenal sebagai Jalan Jend Sudirman No 142 dimana sekarang berdiri bangunan petak toko No B.51

3. Menyatakan Tergugat I-Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige overheidsdaad);

4. Menghukum Tergugat I-Pembanding untuk menyerahkan tanah yang dikenal sebagai Jln. Jendral Sudirman No 142 tersebut diatas kepada Penggugat Pembanding ;

5. Menyatakan Tergugat I- Pembanding berkewajiban menjual bangunan bertingkat II yang dikenal dengan petak toko No B-51 yang terletak di jalan jenderal Sudirman No. 142 kepada Penggugat-Pembanding, sebaliknya Penggugat-Pembanding wajib membeli petak toko tersebut dari Tergugat I-Pembanding dengan harga yang wajar bila perlu ditentukan oleh suatu Panitia yang independen yang dibentuk oleh kedua belah pihak, agar tidak saling merugikan pihak satu dengan yang lainnya;

6. Menghukum Tergugat I -Pembanding apabila tidak memenuhi kewajiban tersebut untuk membongkar bangunan petak toko No. B.51 tersebut diatas ;

7. Menyatakan surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 02/INPRES-PASAR/1988 tanggal 29 Februari 1988, batal ;

8. Menyatakan gugatan ganti rugi akibat pembongkaran bangunan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima;

9. Menolak gugatan Penggugat-Pembanding selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi-Pembanding tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan gugatan Rekonsvensi Penggugat dalam Rekonsvensi/Tergugat I Konvensi-Pembanding tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

Menghukum Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonsvensi-Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkatan peradilan yang dalam tingkat banding ditaksir berjumlah Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah);

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Pembanding-Terbanding pada tanggal 5 April 1997 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Pembanding-Terbanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Maret 1996 diajukan permohonan kasasi secara lisan masing pada tanggal 16 April 1997 dan tanggal 17 April 1997 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 2/Pdt.G/1992/PN.PYK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Payakumbuh permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 April 1997 dan 30 April 1997 ;

Bahwa setelah itu oleh Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding-Terbanding dan Turut Termohon Kasasi, dahulu Tergugat II/Turut Terbanding yang pada tanggal 30 April 1997 dan 14 Mei 1997 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II, dahulu Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Payakumbuh masing-masing pada tanggal 7 Mei 1997, 12 Mei 1997 dan 26 Mei 1997 ;

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi I dan II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

PEMOHON KASASI I :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dalam memberikan pertimbangan hukum, karena keberatan Pemohon Kasasi tidak hanya masalah ganti rugi, tetapi termasuk juga dilepaskannya tanggung jawab Turut Termohon Kasasi ;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum karena dalam pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa perbuatan Turut Termohon Kasasi ikut melaksanakan pembongkaran atas bangunan milik Pemohon Kasasi tidak dapat dipertanggung jawabkan adalah keliru Sedangkan Pemohon Kasasi telah mengajukan protes kepada instansi terkait ;
3. Bahwa Judex Facti telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Undang-Undang;

4. Bahwa Judex Facti tidak memikirkan dengan rasa keadilan bahwa bangunan Penggugat telah dibongkar dan menjadi sengketa hampir 18 tahun ;

5. Bahwa Judex facti melampaui batas wewenang, karena putusan Judex Facti terdapat 2 diktum yang bertentangan yaitu menyerahkan tanah kepada Pemohon Kasasi dan diktum lainnya Pemohon Kasasi diwajibkan membeli bangunan dengan harga yang wajar, karena menurut pengarahannya Bapak Ketua Mahkamah Agung RI putusan harus jelas sehingga sewaktu eksekusi dilaksanakan tanpa harus meminta pendapat Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung RI ;

6. Bahwa Judex facti salah menerapkan hukum, karena tanah Pemohon Kasasi lebih luas dari bangunan petak No.13-51 yaitu 112 m2 sesuai dengan sertifikat hak milik ;

PEMOHON KASASI II :

1. Bahwa Judex Facti kurang mempertimbangkan azas-azas yang hidup dalam masyarakat, karena Pemda Tk II Kodya Payakumbuh tidak menempuh jalan dengan pembebasan tanah dengan pemberian ganti rugi ataupun melalui cara pencabutan hak atas tanah sesuai Inpres No. 9 tahun 1973 ;

2. Bahwa Judex Facti tidak cermat dalam pertimbangan hukumnya, antara lain bahwa pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi tersebut kami Tergugat tidak mendapatkan yang mana atas persetujuan para pihak telah dibangun kembali Pusat Pertokoan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Payakumbuh dengan alokasi dana kredit linpas Pasar No. 8 Tahun 1981 sejumlah Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) setelah pembangunan fisik pertokoan selesai 100%, maka bangunan toko diserahkan kepada pihak-pihak yang berhak oleh Pemerintah Daerah dengan stands hak sewa atas bangunan toko tersebut ;

Dan pihak Penggugat telah menyetujui perjanjian sewa menyewa tersebut tertanggal 29 Pebruari 1988 yang dengan kesadaran/leluasa sendiri juga telah mendaftarkan kepada Panitera pada Pengadilan Negeri Payakumbuh yang mana perjanjian tersebut dibuat atas dasar pertimbangan dari Ketua Pengadilan Negeri Payakumbuh ;

Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas-jelaslah Tergugat I membuat perjanjian kepada pihak Penggugat tersebut telah sah menurut hukum (sesuai pasal 1320 KUH Perdata) ;

Menimbang

Terhadap Pemohon Kasasi I :

mengenai keberatan ad. 1, 2, 3 dan 4 :

Bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum ;

mengenai keberatan ad. 5 dan ad. 6 :

Bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan karena Judex Facti keliru menerapkan hukum dengan alasan :

Bahwa dalam dalil-dalil Penggugat dan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan, tanah sengketa yang merupakan milik Penggugat dikenali dengan jalan Jenderal Sudirman No 142, sertifikat Hak Milik No. 81/Nagari Kota Nan Gadang, luas 187 m2, GS No. 41/1968, dimana sekarang atasannya berdirinya bangunan petak 6-51 dan petak-petak lainnya ;

Bahwa Tergugat I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu membongkar paksa bangunan lama milik Penggugat, maka adalah adil bila bangunan petak B-51 beserta tanah tempat bangunan itu berdiri diserahkan kepada Penggugat menjadi milik Penggugat sebagai kompensasi, tanpa pembayaran apapun dari pihak Penggugat kepada Tergugat I dan II;

Oleh karena petak B-51 dibangun sebagai product perbuatan melawan hukum oleh Tergugat sebagai penguasa, maka sewa menyewa toko tanggal 29 Februari 1988 antara Penggugat dengan Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa mengenai tuntutan ganti kerugian, oleh karena tidak dikuatkan dan didukung oleh alat-alat bukti yang diperlukan, maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat di terima;

Menimbang

Tersadap Pemohon kasasi II :

mengenal keberatan kasasi ad. 1 dan 2 :

Bahwa keberatan keberatan ini tidak dapat dibenarkan karena Judek Facti tidak sah, me-ne-apkan atau melanggar hukum yang berlaku lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakannya atau ada kesalahannya dalam pelaksanaan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II dan mengubah permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : M. NOER TAHAR, tersebut serta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Padang tanggal 30 Desember 1996 No. 147/Pdt.G/1996/PT.Pdg dan Pengadilan Negeri Payakumbuh tanggal 8 Agustus 1996 No. 2/Pdt.G/1992/PN Payakumbuh, sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti tersebut dibawah ini :

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I ditolak maka Pemohon kasasi II dan Turut Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 14 tahun 1970 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II : PEMERINTAH R.I. qq GUBERNUR KDH TK. I SUMATERA BARAT qq WALIKOTAMADYA KDH TK., II PAYAKUMBUH, tersebut ;

Mengembalikan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : M. NOER TAHAR, tersebut ;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Padang tanggal 30 Desember 1996 No 147/Pdt.G/1996/PT.Pdg jo Putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh tanggal 8 Agustus 1996 No. 2/Pdt.G/1992/PN Payakumbuh ;

DAN MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi :

Dalam Provisi :

Menyatakan gugatan Provisi tidak dapat diterima ;

Dalam Eksepsi :

Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan tergugat II tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengembalikan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik satu-satunya atas tanah yang dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman No. 142 dimana berdiri toko No B-51;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dari penguasa (onrechtmatige overheidsdaad) ;
4. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah dan toko No B-51 terletak di Jalan Jenderal Sudirman No 142 tersebut diatas kepada Penggugat sebagai kompensasi tanah dan bangunan milik Penggugat yang dibongkar paksa;
5. Menyatakan batal demi hukum Surat Perjanjian sewa menyewa No. 02/MPRES/Pasar/1988 tanggal 23 Februari 1988;
6. Menyatakan gugatan ganti rugi tidak dapat diterima ;
7. Menolak gugatan Penggugat selbihnya ;

Dalam Rekonvensi :

Dalam Eksepsi :

Menyatakan Eksepsi Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam konvensi tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi tidak dapat diterima ;

Menghukum Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari SENIN, TANGGAL 25 OKTOBER 1999 dengan H. Zekir, SH, Ketua Muda Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Mangatas Nasution, SH, dan Ny. Hj. Emin Aminah Achadiat, SH Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum PADA HARI ITU JUGA oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh Mangatas Nasution, SH dan Ny. Hj. Emin Aminah Achadiat, SH, Hakim-Hakim Anggota, Jema'ah Sidang, SH, Panitia Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I.

Direktur Perdata

HARIFIN A. TUMPA, SH



LEMBARAN-NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

No 23, 1992

ADMINISTRASI, PEMBANGUNAN, Kesejahteraan, Prasarana, Warganegara, (Penjelasan dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469).

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1992
TENTANG
PERIMAHAN DAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

Presiden Republik Indonesia,

Memimbang :

- a. bahwa dalam pembangunan nasional yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seluruhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. bahwa dalam rangka peningkatan harkat dan martabat, mutu kehi-

lingkungan hunian untuk membangun bangunan;
 11. Konsolidasi tanah permukiman adalah upaya penataan kembali penguasaan, penggunaan, dan pemilikan tanah oleh masyarakat pemilik tanah melalui usaha bersama untuk membangun lingkungan siap bangun dan menyediakan kaveling tanah matang sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan Pemerintah Daerah Tingkat II, khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta roncana tata ruangnya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 2

- (1) Lingkup Peraturan Undang-undang ini meliputi penataan dan pengelolaan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan maupun di daerah perdesaan, yang dilaksanakan secara terpadu dan terkoordinasi.
- (2) Lingkup peraturan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang menyangkut penataan perumahan meliputi kegiatan pembangunan baru, pemugaran, perbaikan, perluasan, pemeliharaannya, dan pemanfaatan, sedangkan yang menyangkut penataan permukiman meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, peremajaan, perluasan, pemeliharaan, dan pemanfaatannya.

BAB II

ASAS DAN TUJUAN

Pasal 3

Penataan perumahan dan permukiman berlandaskan pada asas manfaat, adil dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan hidup.

Pasal 4

Penataan perumahan dan permukiman bertujuan Untuk :

- a. memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat;
- b. memwujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- c. memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional;

d. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

BAB III PERUMAHAN

Pasal 5

(1) Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

(2) Setiap warga negara mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk berpartisipasi dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

Pasal 6

(1) Kegiatan pembangunan rumah atau perumahan dilakukan oleh pemilik hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Pembangunan rumah atau perumahan oleh bukan pemilik hak atas tanah dapat dilakukan atas persetujuan atau pemilik hak atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis.

Pasal 7

(1) Setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib:

- a. mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administratif;
- b. melakukan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan;
- c. melakukan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan.

(2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 8

Setiap pemilik rumah atau yang dikuasakannya wajib :

- a. memanfaatkan rumah sebagaimana mestinya sesuai dengan fungsinya

sebagai tempat tinggal atau hunian;
 b. mengelola dan memelihara rumah sebagaimana mestinya.

Pasal 9

Pemerintah dan badan-badan sosial atau keagamaan dapat menyelenggarakan pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan khusus dengan tetap memperhatikan ketentuan Undang-undang ini.

Pasal 10

Penghunian, pengelolaan dan pengalihan status dan hak atas rumah yang dikuasai Negara diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 11

- (1) Pemerintah melakukan pendataan rumah untuk menyusun kebijaksanaan di bidang perumahan dan permukiman
- (2) Tata cara pendataan rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 12

- (1) Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik.
- (2) Penghunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan baik dengan cara sewa-menyewa maupun dengan cara bukan sewa-menyewa.
- (3) Penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dengan cara sewa-menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis, sedangkan penghunian rumah dengan cara bukan sewa-menyewa dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis
- (4) Pihak penyewa wajib menaati ketentuan waktu sesuai dengan perjanjian tertulis
- (5) Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak bersedia meninggalkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian tertulis, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik rumah dapat meminta bantuan instansi Pemerintah yang berwenang untuk menertibkannya.
- (6) Sewa-menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya

Undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang-undang ini.

- (7) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), dan ayat (6), diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 13

- (1) Pemerintah mengendalikan harga sewa rumah yang dibangun dengan memperoleh kemudahan dari Pemerintah.

- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 14

Sengketa yang berkaitan dengan pemilikan dan pemanfaatan rumah diselesaikan melalui badan peradilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 15

- (1) Pemilikan rumah dapat dijadikan jaminan utang.
- (2) a. Pembebanan fidusia atas rumah dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 b. Pembebanan hipotek atas rumah beserta tanah yang haknya dimiliki pihak yang sama dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 16

- (1) Pemilikan rumah dapat beralih dan dialihkan dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pemindahan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta otentik.

Pasal 17

Peralihan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV PERMUKIMAN

Pasal 18

- (1) Pemuenuhan kebutuhan permukiman diwujudkan melalui pembangunan kawasan permukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap.
- (2) Pembangunan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditujukan untuk :
 - a. menciptakan kawasan permukiman yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan permukiman;
 - b. mengintegrasikan secara terpadu dan meningkatkan kualitas lingkungan perumahan yang telah ada di dalam atau di sekitarnya.
- (3) Satuan-satuan lingkungan permukiman satu dengan yang lain saling dihubungkan oleh jaringan transportasi sesuai dengan kebutuhan dengan kawasan lain yang memberikan berbagai pelayanan dan kesempatan kerja.
- (4) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan.

Pasal 19

- (1) Untuk mewujudkan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, pemerintah daerah menetapkan satu bagian atau lebih dari kawasan permukiman menurut rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang telah memenuhi persyaratan sebagai kawasan siap bangun.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi penyediaan :
 - a. rencana tata ruang yang rinci;
 - b. data mengenai luas, batas, dan pemilikan tanah;
 - c. jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan.
- (3) Program pembangunan daerah dan program pembangunan sektor mengenai prasarana, sarana lingkungan, dan utilitas umum sebagian diarahkan untuk mendukung terwujudnya kawasan siap bangun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

- (4) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 20

- (1) Pengelolaan kawasan siap bangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah.
- (2) Penyelenggaraan pengelolaan kawasan siap bangun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh badan usaha milik negara dan/atau badan lain yang dibentuk oleh Pemerintah yang ditugasi untuk itu.
- (3) Pembentukan badan lain serta penunjukan badan usaha milik negara dan/atau badan lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Dalam menyelenggarakan pengelolaan kawasan siap bangun, badan usaha milik negara atau badan lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3) dapat bekerjasama dengan badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, koperasi, dan badan-badan usaha swasta di bidang pembangunan perumahan.
- (5) Kerjasama sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak menghilangkan wewenang dan tanggung jawab badan usaha milik negara atau badan lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- (6) Persyaratan dan tatacara kerjasama sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 21

- (1) Penyelenggaraan pengelolaan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri yang bukan dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah, dilakukan oleh badan usaha di bidang pembangunan perumahan yang ditunjuk oleh Pemerintah.
 - (2) Tata cara penunjukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- Pasal 22
- (1) Wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan siap bangun Pemerintah memberikan penyuluhan dan bimbingan, bantuan dan kemudahan kepada masyarakat pemilik tanah sehingga bersedia dan mampu

melakukan konsolidasi tanah dalam rangka penyediaan kaveling tanah matang.

- (2) Pelepasan hak atas tanah di wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan siap bangun hanya dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan pemilik tanah yang bersangkutan.
- (3) Pelepasan hak atas tanah di lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri yang bukan hasil konsolidasi tanah oleh masyarakat pemilik tanah, hanya dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan dengan pemilik hak atas tanah.
- (4) Pelepasan hak atas tanah di wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan siap bangun yang belum berwujud kaveling tanah matang, hanya dapat dilakukan kepada Pemerintah melalui badan-badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2).
- (5) Tata cara pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 23

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh badan usaha di bidang pembangunan perumahan dilakukan hanya di kawasan siap bangun atau di lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri.

Pasal 24

Dalam membangun lingkungan siap bangun selain memenuhi ketentuan pada Pasal 7, badan usaha di bidang pembangunan perumahan wajib ;

- a. melakukan pematangan tanah, penataan penggunaan tanah, penataan penguasaan tanah, dan penataan pemilikan tanah dalam rangka penyediaan kaveling tanah matang;

- b. membangun jaringan prasarana lingkungan mendahului kegiatan membangun rumah, memelihara, dan mengelolanya sampai dengan pengesahan dan penyerahannya kepada pemerintah daerah;
- c. mengkoordinasikan penyelenggaraan penyediaan utilitas umum;
- d. membantu masyarakat pemilik tanah yang tidak berkeinginan melepaskan hak atas tanah di dalam atau disekitarnya dalam melakukan konsolidasi tanah;
- e. melakukan penghijauan lingkungan;
- f. menyediakan tanah untuk sarana lingkungan;
- g. membangun rumah.

Pasal 25

- (1) Pembangunan lingkungan siap bangun yang dilakukan masyarakat pemilik tanah melalui konsolidasi tanah dengan memperhatikan ketentuan pada Pasal 7, dapat dilakukan secara bertahap yang meliputi kegiatan-kegiatan :
 - a. pematangan tanah;
 - b. penataan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah;
 - c. penyediaan prasarana lingkungan;
 - d. penghijauan lingkungan;
 - e. pengadaan tanah untuk sarana lingkungan.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 26

- (1) Badan usaha di bidang pembangunan perumahan yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.
- (2) Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 24, sesuai dengan kebutuhan setempat, badan usaha di bidang pembangunan perumahan yang membangun lingkungan siap bangun dapat menjual kaveling tanah matang ukuran kecil dan sedang tanpa rumah.
- (3) Kaveling tanah matang ukuran kecil, sedang, menengah, dan besar hasil upaya konsolidasi tanah milik masyarakat dapat diperjual belikan tanpa rumah.

Pasal 27

- (1) Pemerintah memberikan bimbingan, bantuan dan kemudahan kepada masyarakat baik dalam tahap perencanaan maupun dalam tahap pelaksanaan, serta melakukan pengawasan dan pengendalian untuk meningkatkan kualitas permukiman.
- (2) Peningkatan kualitas permukiman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa kegiatan-kegiatan :
 - a. perbaikan atau pemugaran;
 - b. peremajaan;
 - c. pengelolaan dan pemeliharaan yang berkelanjutan.

(3) Penyelenggaraan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 28

- (1) Pemerintah daerah dapat menetapkan suatu lingkungan permukiman sebagai permukiman kumuh yang tidak layak huni.
- (2) Pemerintah daerah bersama-sama masyarakat mengupayakan langkah-langkah pelaksanaan program peremajaan lingkungan kumuh untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat penghuni.
- (3) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB V PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 29

- (1) Setiap warga negara mempunyai hak dan kesempatan yang sama dan seluas-luasnya untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman.
- (2) Pelaksanaan peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dilakukan secara persorangan atau dalam bentuk usaha bersama.

BAB VI PEMBINAAN

Pasal 30

- (1) Pemerintah melakukan pembinaan di bidang perumahan dan permukiman dalam bentuk pengaturan dan pembimbingan, pemberian bantuan dan kemudahan, penelitian dan pengembangan, perencanaan dan pelaksanaan, serta pengawasan dan pengendalian.
- (2) Pemerintah melakukan pembinaan badan usaha di bidang perumahan dan permukiman.
- (3) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 31

Pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang menyeluruh dan terpadu yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang terkait serta rencana, program, dan prioritas pembangunan perumahan dan permukiman.

Pasal 32

(1) Penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan dengan :

- a. penggunaan tanah yang langsung dikuasai Negara,
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- (2) Tatacara penggunaan tanah yang langsung dikuasai Negara dan tatacara konsolidasi tanah oleh pemilik tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) butir a dan b diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 33

- (1) Untuk memberikan bantuan dana/atau kemudahan kepada masyarakat dalam membangun rumah sendiri atau memiliki rumah, Pemerintah melakukan upaya pemupukan dana.
- (2) Bantuan dan/atau kemudahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa kredit perumahan.

Pasal 34

Pemerintah memberikan pembinaan agar penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman selalu memanfaatkan teknik dan teknologi, industri bahan bangunan, jasa konstruksi, rekayasa dan rancang bangun yang tepat guna dan serasi dengan lingkungan.

Pasal 35

- (1) Pemerintah dapat menyerahkan sebagian urusan di bidang perumahan dan permukiman kepada pemerintah daerah.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VII KETENTUAN PIDANA

Pasal 36

- (1) Setiap orang atau badan dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 7 ayat (1), Pasal 24, dan Pasal 26 ayat (1) dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 10 (sepuluh) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
- (2) Setiap orang karena kelalaiannya mengakibatkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).
- (3) Setiap badan karena kelalaiannya mengakibatkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1), Pasal 24, Pasal 26 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
- (4) Setiap orang atau badan dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 12 ayat (1) dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).

Pasal 37

Setiap orang atau badan dengan sengaja melanggar ketentuan harga tertinggi sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun dan denda setinggi-tingginya Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).

BAB VIII

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 38

Penerapan ketentuan pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 tidak menghilangkan kewajibannya untuk tetap memenuhi ketentuan Undang-undang ini.

Pasal 39

Jika kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak dipenuhi oleh suatu badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman, maka izin usaha badan tersebut dicabut.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 40

Pada saat mulai berlakunya Undang-undang ini, semua peraturan pelaksanaan di bidang perumahan dan permukiman yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang ini atau belum diganti atau diubah berdasarkan Undang-undang ini.

BAB X KETENTUAN PENUTUP

Pasal 41

Pada saat mulai berlakunya Undang-undang ini, Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2476) menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611) dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 42

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan dan penerapannya diatur dengan Peraturan Pemerintah selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak Undang-undang ini diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia

Disahkan di Jakarta

pada tanggal 10 Maret 1992

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

Diundangkan di Jakarta

pada tanggal 10 Maret 1992

MENTERI/SEKRETARIS NEGARA

REPUBLIK INDONESIA

S O E H A R T O

MOERDIONO

NOMOR 44 TAHUN 1994
TENTANG
PENGHUNIAN RUMAH OLEH BUKAN PEMILIK

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa penghunian rumah oleh bukan pemilik baik dengan cara sewa menyewa maupun bukan sewa menyewa merupakan suatu bentuk pemenuhan kebutuhan masyarakat akan rumah;
- b. bahwa untuk melindungi kepentingan pemilik, penyewa atau penghuni dalam penggunaan rumah perlu dilakukan upaya pengaturan yang dapat menjamin keadilan dan kepastian hukum;
- c. bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas dan dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, dipandang perlu mengaturnya lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA TENTANG
PENGHUNIAN RUMAH OLEH BUKAN PEMILIK.

BABI
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

- (1) Dalam hal rumah yang disewakan berada di atas tanah milik orang lain, maka sewa penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pemilik hak atas tanah.
- (2) Persetujuan dari pemilik hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibuat secara tertulis.
- (3) Jangka waktu sewa penyewa rumah di atas tanah hak orang lain tidak boleh melebihi jangka waktu penggunaan tanah yang diizinkan oleh pemilik hak atas tanah.

Pasal 6

- (1) Pemilik berhak menerima uang sewa rumah dari penyewa sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Pemilik wajib menyerahkan rumah kepada penyewa dalam keadaan baik sesuai dengan yang diperjanjikan.

Pasal 7

Penyewa berhak menempati atau menggunakan rumah sesuai dengan keadaan yang telah diperjanjikan.

Pasal 8

- (1) Penyewa wajib menggunakan dan memelihara rumah yang disewa dengan sebaik-baiknya.
- (2) Penyewa wajib memenuhi segala kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan rumah sesuai dengan perjanjian.
- (3) Apabila jangka waktu sewa penyewa telah berakhir, penyewa wajib mengembalikan rumah kepada pemilik dalam keadaan baik dan kosong dari penghunian.

Pasal 9

- (1) Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik.
- (2) Penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan rumah tanpa izin tertulis dari pemilik.

Pasal 10

- (1) Penyewa wajib mentaati berakhirnya batas waktu sewa sesuai dengan yang diperjanjikan.

seseorang atau badan.
Sewa menyewa rumah adalah keadaan di mana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa.
Harga sewa adalah jumlah ataupun nilai baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk lain yang telah disepakati oleh pemilik dan penyewa, dan oleh penyewa dibayarkan kepada pemilik sebagai pembayaran atas penahunian untuk jangka waktu tertentu.
Pemilik adalah orang atau badan yang mempunyai hak atas rumah.
Penyewa adalah setiap orang atau badan yang membayar harga sewa kepada pemilik berdasarkan perjanjian yang telah disepakati.
Penghuni adalah seseorang atau badan yang menempati atau memanfaatkan rumah secara sah, baik untuk tempat tinggal maupun untuk keperluan lain dalam rangka pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga.

Kepala Daerah adalah Bupati/Walikota atau Kepala Daerah Tingkat II dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 2

- 1) Penghunan rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik.
- 2) Penghunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dilakukan dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa.

Pasal 3

Penghunan rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atau izin pemilik dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak atau tidak sah.

BAB II

PENGHUNIAN RUMAH DENGAN CARA SEWA MENYEWAKAN

Pasal 4

- 1) Penghunan rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan pada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.
- 2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa.
- 3) Rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan.

PENGHUNIAN RUMAH DENGAN CARA BUKAN SEWA MENYEWA

Pasal 14

- (1) Penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa didasarkan kepada suatu persetujuan antara pemilik dengan penghuni.
- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.
- (3) Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya memuat jangka waktu penghunian.

Pasal 15

Persetujuan penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1), menimbulkan hak dan kewajiban serta larangan pemilik dan penghuni seperti hak dan kewajiban serta larangan pemilik dan penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9 dan Pasal 10, kecuali yang berkaitan dengan harga sewa.

Pasal 16

Penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa berakhir sesuai dengan ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis atau apabila tidak dituangkan dalam perjanjian tertulis penghunian berakhir sesuai dengan isi kesepakatan.

BAB IV HARGA SEWA

Pasal 17

Berkarna harga sewa rumah ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pemilik dengan penyewa.

Pasal 18

Dalam hal pembayaran harga sewa menyewa rumah dilaksanakan setiap bulan sekali, maka besarnya uang sewa tersebut berlaku paling sedikit untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan, kecuali ditetapkan lain dalam perjanjian tertulis.

2) Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya.

Pasal 11

- (1) Apabila salah satu pihak tidak mentaati ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10, maka hubungan sewa menyewa dapat diputuskan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa menyewa dengan ketentuan-ketentuan :
 - a. Jika yang dirugikan pihak penyewa maka pemilik berkewajiban mengembalikan uang sewa.
 - b. Jika yang dirugikan pihak pemilik, maka penyewa berkewajiban mengembalikan rumah dengan baik seperti keadaan semula, dan tidak dapat meminta kembali uang sewa yang telah dibayarkan.
- (2) Selain kewajiban untuk mengembalikan uang sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a, dalam perjanjian sewa-menyewa dapat pula diperjanjikan kewajiban-kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh pemilik.

Pasal 12

- (1) Apabila rumah yang disewakan sama sekali musnah selama jangka waktu sewa menyewa, maka hubungan sewa menyewa dinyatakan berakhir.
- (2) Apabila rumah yang disewakan tersebut musnah akibat kesalahan pemilik, maka pemilik wajib mengembalikan uang sewa rumah kepada penyewa.
- (3) Dalam hal rumah yang disewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) musnah dan tidak dapat dihuni lagi, penyewa dapat meminta pengembalian harga sewa sesuai dengan waktu yang tersisa, dan apabila yang musnah hanya sebagian dari rumah, hubungan sewa menyewa dapat dilanjutkan berdasarkan musyawarah.

Pasal 13

Pemindahan hak milik atas rumah yang sedang dalam hubungan sewa menyewa tidak mengakibatkan hapusnya atau terputusnya hubungan sewa menyewa rumah.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang yang dimaksud berlangsung atas dasar perizinan tersebut.
(2) Penyelesaian lebih lanjut penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) akan diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 24

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, seluruh ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Perumahan kecuali ketentuan Pasal 2 dan Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 serta segala peraturan pelaksanaannya, sepanjang yang mengatur sewa menyewa rumah, dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 25

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 26 Desember 1994
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
tid
S O E H A R T O

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 26 Desember 1994
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA
tid
M O E R D I O N O

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1994
NOMOR 73

Pasal 19

Harga sewa bagi rumah sewa yang pembangunannya memperoleh kemudahan dari Pemerintah ditetapkan oleh Kepala Daerah berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Badan Kebijakan Nasional dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.

Dalam menetapkan harga sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Kepala Daerah harus tetap memperhatikan tingkat pengembalian dana yang telah ditanamkan oleh pemilik serta kelangsungan usaha atau kegiatan sewa menyewa rumah dengan kondisi daerahnya.

Pasal 20

Dasar dan Peraturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) yang berupa baik kredit pembangunan perumahan dengan bunga yang ringan maupun bantuan pengadaan prasarana dan sarana lingkungan.

BAB V

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 21

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.

(1) Dengan berakhirnya sewa menyewa rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), penghuni rumah atau penyewa dapat memperbaharui sewa menyewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang baru dengan pemilik.

Pasal 22

Penyelesaian sengketa penghunian rumah oleh bukan pemilik dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 23

(1) Penghuni rumah terhadap rumah-rumah yang hingga saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini berlangsung atas dasar ketentuan Pasal 5 Peraturan

