



**TINJAUAN YURIDIS TENTANG SENGKETA DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH
DI PENGADILAN NEGERI PASURUAN
(Studi Kasus Perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Psr.)**

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana (S1) program studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember



Oleh :

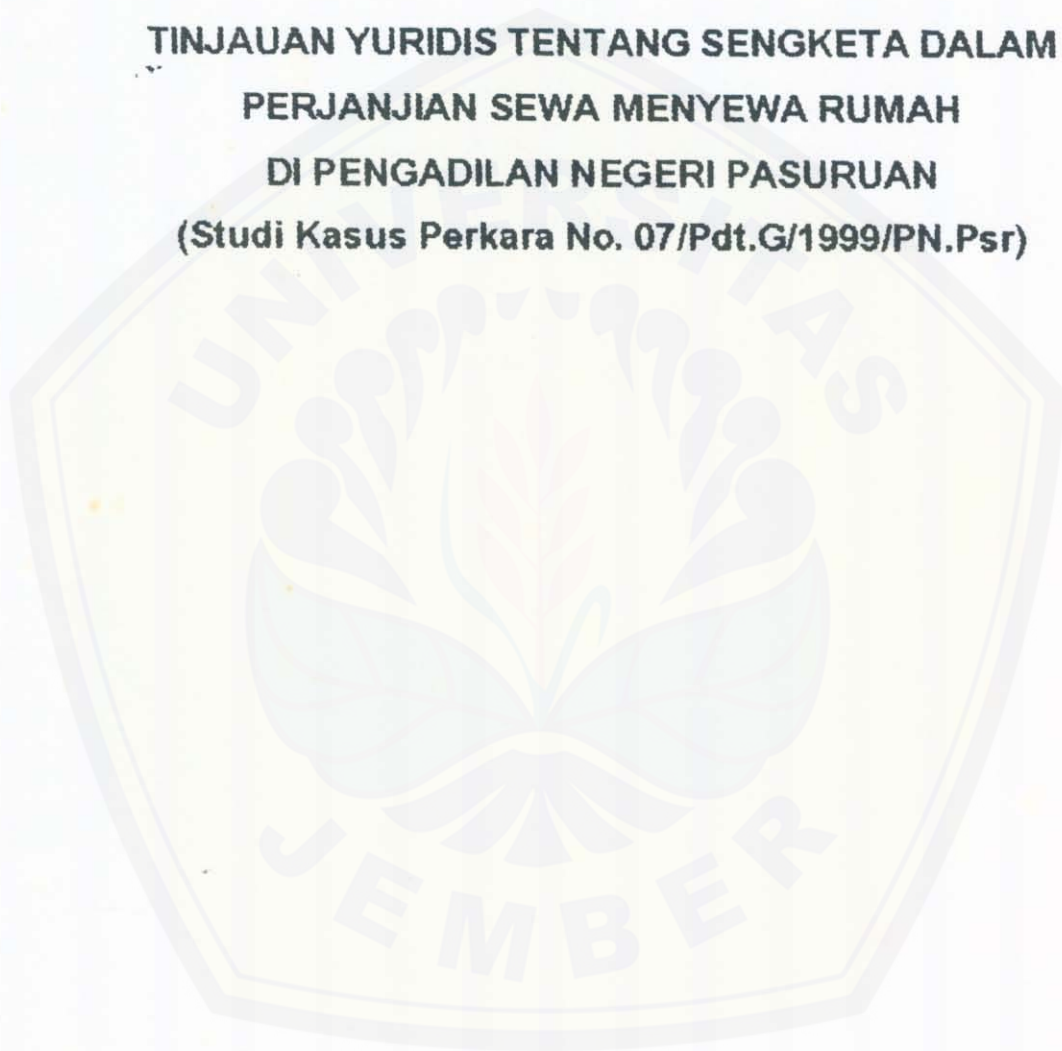
Kharisma Hadiani

NIM. C 100 95. 132

Asal :	Hadiah	Klas	S
Terima Tg :	29	346-0	
No. Induk :	07132880-10-02-1630		

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2000**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG SENGKETA DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH
DI PENGADILAN NEGERI PASURUAN
(Studi Kasus Perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Psr)**



**TINJAUAN YURIDIS TENTANG SENGKETA DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH
DI PENGADILAN NEGERI PASURUAN
(Studi Kasus Perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Psr)**

**Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat untuk
mencapai gelar Sarjana (S1) program studi Ilmu Hukum
pada Fakultas Hukum Universitas Jember**

Oleh :

KHARISMA HADIANI

NIM. C 100 95.132

Pembimbing :

ARIE SUDJATNO.S.H

NIP.130 368 777

Pembantu Pembimbing :

HIDAJATI.S.H

NIP.130 781 336

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI

Universitas Jember

Fakultas Hukum

2000

MOTTO :

"Kebenaran kita mengakui kebenaran pertama itu adalah pintu gerbang untuk mendapatkan kebenaran selanjutnya"

(HAMKA)

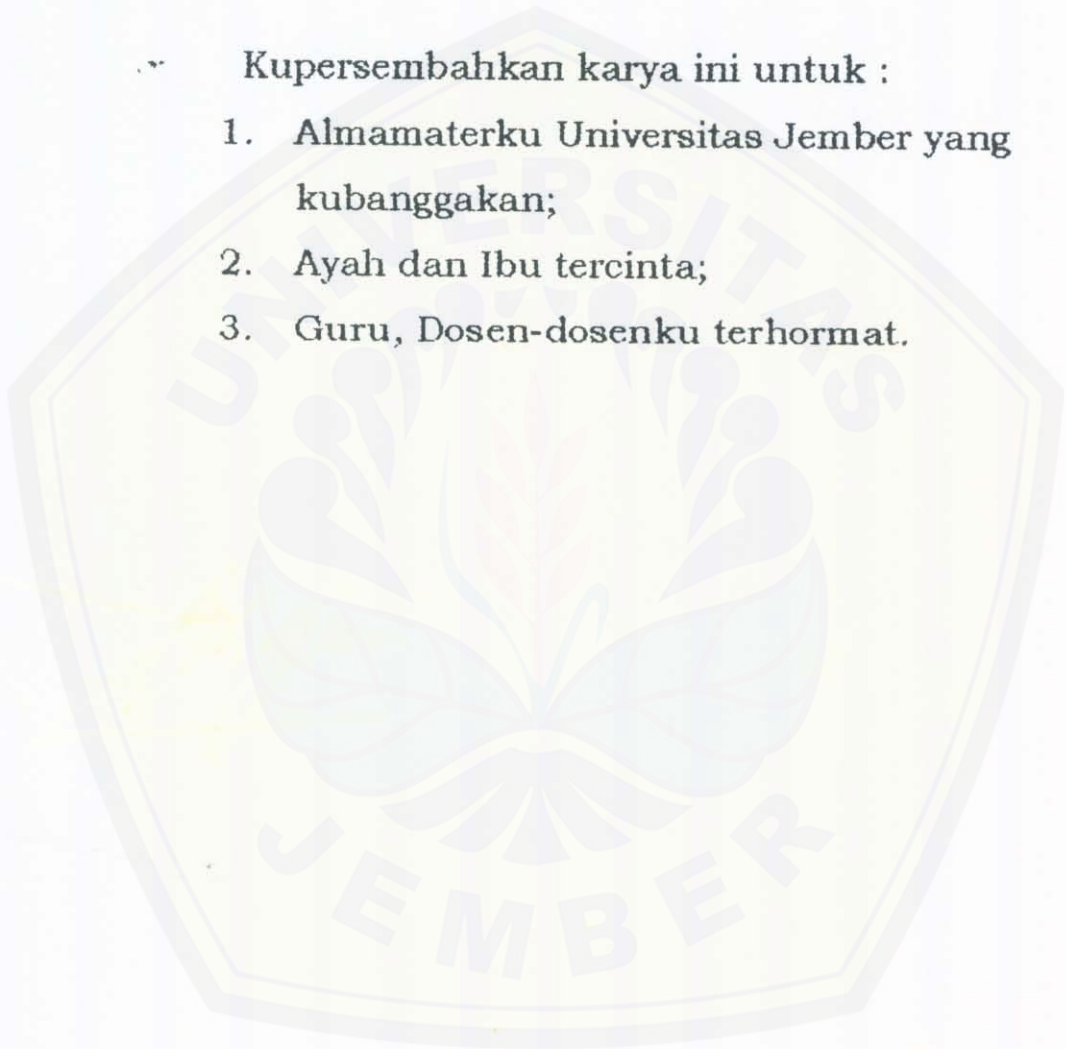
"Bersabar dan kuatkan kesabaranmu dan tetaplah bersikap tegar dengan bertaqwa kepada Allah SWT, supaya kita beuntung /sukses, karena tiada lain sabar untuk mencari dan mendapatkan petunjuk dan ridhoNya atas usaha kita"

(RISMA)

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya ini untuk :

1. Almamaterku Universitas Jember yang kubanggakan;
2. Ayah dan Ibu tercinta;
3. Guru, Dosen-dosenku terhormat.



PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : JUM'AT

Tanggal : 24

Bulan : MARET

Tahun : 2000

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Kelua

Sekretaris



SOENARJATI, S.H

NIP. 130 350 760




EDY SRIONO, S.H

NIP. 131 386 656

Anggota Panitia Penguji :

1. ARIE SUDJATNO, S.H

NIP. 130 368 777



2. HIDAJATI, S.H

NIP. 130 781 336



PENGESAHAN

Disahkan

SKRIPSI DENGAN JUDUL :

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG SENGKETA DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DI PENGADILAN
NEGERI PASURUAN**

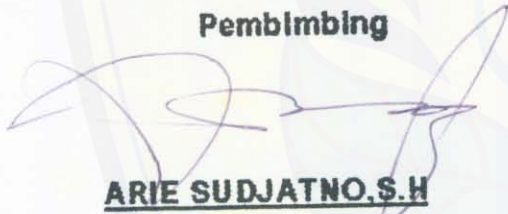
(Studi Kasus Perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Psr)

Oleh :

KHARISMA HADIANI

NIM. C 100 95.132

Pembimbing



ARIE SUDJATNO, S.H

NIP.130 368 777

Pembantu Pembimbing



HIDAJATI, S.H

NIP.130 781 338

MENGESAHKAN

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

DEKAN



SAMSI KUSAIRI, S.H

NIP. 130 261 653

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan ridho-Nya, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi dengan judul **"Tinjauan Yuridis Tentang Sengketa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Pengadilan Negeri Pasuruan (Studi Kasus Perkara No. 07/Pdt. G/1999/PN.Psr)"** yang merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Dengan tersusunnya skripsi ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang turut membantu dalam penyusunan skripsi ini, terutama kepada :

1. Bapak Arie Sudjatno, S.H., Dosen Pembimbing yang telah dengan sabar dan penuh pengertian membimbing, mengarahkan penulis selama penulisan;
2. Ibu Hldajati, S.H., Dosen Pembantu Pembimbing yang telah dengan sabar memberikan pengarahan dan nasehat dalam penyusunan skripsi ini;
3. Ibu Soenarjati, S.H., Ketua Panitia Penguji dan Bapak Edy Sriono, S.H., Sekretaris Panitia Penguji;
4. Bapak Samsi Kusairi, S.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
5. Bapak Edy Sriono, S.H., Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk selama penulis menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas jember;
6. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan dan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Widodo, S.H., Ketua Pengadilan Negeri Pasuruan yang telah memberikan izin penelitian dalam penyusunan skripsi ini;

8. Bapak Kardioto, S.H., Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Pasuruan yang telah memberikan penjelasan mengenai permasalahan yang berkaitan dengan pembahasan skripsi ini,
9. Ayah Ir. Sahadi Santo dan Ibu Kardiani Murtiningsih S.H tercinta yang dengan sabar, pengertian, penuh kasih telah memberikan doa dan semangat dalam penyelesaian skripsi ananda ini;
10. Adikku satu-satunya Khalika Hadiarti yang telah membantu memberikan keceriaan;
11. Keluarga dekatku : mbak Yayuk, mbak Westri, Rina, mas Adi, mas Arik mbak Tutik, dik Atik, dik Nining dan dik Budi atas dukungannya.
12. Sahabat-sahabatku; Nana, Ubay, mbak Arik, Manik, Susi, Nuris, dan teman-teman seperjuangan juga warga kost Jalan Jawa II No. 10 Jember, atas persahabatan dan kekeluargaannya.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan tambahan pengetahuan bagi semua pihak yang membutuhkan terutama mengenai sewa menyewa rumah dan semoga Allah SWT selalu memberikan ridho atas usaha kita serta membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu penulis.

Jember, Maret 2000

Kharisma Hadiani

DAFTAR ISI

	Halaman
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.....	xli
BAB I: PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penulisan.....	3
1.3.1 Tujuan Umum	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	4
1.4 Metode Penulisan	
1.4.1 Pendekatan Masalah.....	5
1.4.2 Sumber Data	5
1.4.3 Analisa Data	5
BAB : FAKTA, DASAR HUKUM, DAN KERANGKA TEORI	
2.1 Fakta	7
2.2 Dasar Hukum	11
2.3 Kerangka Teoritik	

2.3.1 Perjanjian Pada Umumnya	14
2.3.2 Pengertian Sewa Menyewa Rumah.....	15
2.3.3 Asas-Asas Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah...18	
2.3.4 Syarat Terjadinya Sewa Menyewa Rumah.....	19
2.3.5 Pengertian Mengulang Sewakan Rumah	21
2.3.6 Alasan hukum yang dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa rumah.....	22
2.3.7 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tanpa Batas Waktu	23
2.3.8 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad)	25
2.3.9 Pengertian Perjanjian Tidak Tertulis.....	26
BAB III : PEMBAHASAN	
3.1 Hubungan hukum dalam perjanjian sewa-menyewa rumah secara lisan tanpa batas waktu antara parra pihak setelah rumah yang dijadikan obyek sewa diulang sewakan pada pihak lain.	28
3.2 Upaya penyelesaian jika terjadi perselisihan dalam perjanjian sewa-menyewa rumah.....	33
3.3 Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan terhadap perkara sengketa sewa-menyewa rumah secara lisan tanpa batas waktu yang diulangsewakan dalam perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Psr.	42
BAB IV : KESIMPULAN	
4.1 Kesimpulan.....	46
4.2 Saran.....	47
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Pengantar Konsultasi Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasuruan, tertanggal 15 November 1999;
2. Surat Keterangan telah melakukan konsultasi dan penelitian dari Pengadilan Negeri Pasuruan, tertanggal 29 Nofember 1999;
3. Salinan Putusan Perkara No.07/Pdt.G/1999/PN.Psr.

RINGKASAN

Pemenuhan kebutuhan perumahan dilakukan dengan memiliki sendiri rumah ataupun dengan cara sewa. Penyerahan rumah obyek sewa dilakukan secara nyata tidak secara yuridis. Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 pasal 1 ayat 3 bahwa "Sewa menyewa rumah adalah keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa".

Perjanjian sewa menyewa secara lisan tanpa batas waktu, maka sewa berakhir pada waktu yang ditentukan berdasarkan kesepakatan dan pemberitahuan terlebih dahulu sebelum diserahkan kepada pemilik berdasarkan kebiasaan setempat.

Adapun permasalahan yang akan dibahas antara lain : Hubungan hukum antara para pihak setelah rumah yang dijadikan obyek sewa disewakan ulang kepada pihak lain, Upaya penyelesaian jika terjadi perselisihan dalam perjanjian sewa menyewa rumah antara para pihak dan Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan terhadap perkara sewa menyewa rumah secara lisan tanpa batas waktu yang oleh penyewa diulang sewakan kepada pihak lain perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Psr.

Metodologi yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini menggunakan pendekatan masalah yang bersifat Yuridis Normatif, dengan menggunakan data sekunder atau penelitian hukum doktriner yaitu berupa pengkajian mempelajari kasus dalam putusan perkara yang akan dibahas kemudian menerapkan ketentuan peraturan hukum yang berlaku dan teori pendukung. Ketentuan peraturan hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III bab Tujuh tentang Perikatan dalam sewa menyewa secara umum terhadap semua bentuk dan jenis barang sedangkan secara khusus, sedangkan secara

kusus perjanjian sewa rumah hunian diatur dalam Undang-Undang No. 04 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dan Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. Penyusunan data dilakukan secara sistematis dan runtut. Analisa datanya adalah deskriptif kualitatif dan menarik kesimpulan dengan metode deduktif.

Berdasarkan putusan perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Psr maka pembahasan skripsi ini dapat dijabarkan sebagai berikut :

1. Hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lisan tanpa batas waktu yang diulang sewakan kepada pihak lain dapat dilakukan apabila mendapatkan ijin tertulis dari pemilik dan bersepakat melaksanakan perjanjian menurut hukum perjanjian sewa menyewa.
2. Penyelesaian perselisihan sewa menyewa rumah dapat dilaksanakan dengan musyawarah dan bila gagal maka dapat ditempuh jalur hukum. Setelah melalui proses pembuktian di persidangan pihak Penggugat Lukto Wibisono Halim dapat membuktikan bahwa perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan para pihak telah diulang sewakan penyewa pertama Indra Kismawanti kepada pihak H. Hariyono tanpa sepengetahuan dan ijin tertulis dari pemilik rumah, kemudian rumah sewa tersebut dirubah fungsinya dan bentuk dari rumah hunian menjadi wartel serta merubah nomor rumah.
3. Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Psr menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa alasan yang sah telah memindahkan hak sewa dan hak hunian kepada Tergugat II dengan tidak menurut ketentuan perjanjian sewa menyewa yang berlaku.

Pembuatan segala bentuk perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis, berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan asas-asas perjanjian bersifat umum serta norma-norma kemasayarakatan.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pemerintah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam pemerintahan kabinet Persatuan Nasional mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat, bangsa dan negara dan pemeratakan hasil-hasil pembangunan dengan tujuan mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945

Salah satu aspek pembangunan yang akan dilaksanakan oleh pemerintah adalah dibidang perumahan. Perumahan merupakan kebutuhan sangat penting dalam kehidupan manusia dimana rumah sebagai tempat untuk berlindung, bertempat tinggal dan berdomisili, karena semakin banyak penduduk yang mendiami suatu wilayah negara maka akan semakin mendesak untuk segera dipenuhi.

Manusia sebagai makhluk sosial yang banyak mempunyai kebutuhan yang beraneka ragam dan tak terbatas jumlahnya membutuhkan orang lain untuk melaksanakan rencananya dalam melengkapi dan mencukupi dengan jalan berinteraksi bekerja sama antara satu dengan yang lain. Penggolongan kebutuhan manusia dapat dilakukan menurut kelompoknya yaitu kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder berupa kebutuhan barang mewah. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan primer manusia yang dirasakan sangatlah penting untuk dipenuhi. Dikarenakan rumah tempat untuk berlindung, berdomisili, mengadakan pembinaan terhadap keluarga.

Akan tetapi banyak anggota masyarakat yang merasa kesulitan dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan ini, antara lain dikarenakan harga rumah yang cenderung mahal sehingga harganya tidak terjangkau oleh masyarakat. Ada juga yang karena tinggal untuk sementara waktu di daerah

tersebut, sehingga alternatif lain untuk dapat memenuhinya yaitu dengan mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah antara pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa berdasarkan hukum perjanjian sewa menyewa rumah.

Perjanjian sebagaimana pada umumnya merupakan suatu setujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan (Abdulkadir Muhammad, 1992:78)

Jika diperhatikan pengertian dari perjanjian sewa-menyewa rumah maka jelas perjanjian sewa-menyewa itu hanya memberi hak pemakaian dengan cara yaitu pihak penyewa rumah berhak untuk memakai bukan untuk memiliki dan hanya didiami atau ditempati. Dengan demikian penyerahan tadi hanya bersifat kekuasaan belaka atas rumah sewa (R. Subekti, 1975:39).

(MaMaXI) Perjanjian sewa menyewa ini secara umum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan, sedangkan secara khusus diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman dan Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

Berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1458 yang dimaksud dengan sewa-menyewa adalah :

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

Pengertian Perjanjian adalah seseorang mengikatkan diri dengan orang lain atau dua orang saling berjanji satu sama lain untuk melaksanakan suatu prestasi dibidang hukum kekayaan dengan melakukan sesuatu, tidak melakukan sesuatu, dan memberi sesuatu yang menjadi ketentuan dan kesepakatan bersama (J. Satrio, 1995:10)

Mengenai bentuknya kita mengenal perjanjian tertulis dan perjanjian tidak

tertulis, yang mana didalamnya terdapat ketentuan, kesepakatan, antara para pihak yang tidak harus terikat dalam bentuk tertentu.

Penyelesaian sengketa sewa- menyewa rumah hunian berdasarkan UU No. 4 tahun 1992 jo PP NO. 44 tahun 1994 pasal 22 " Penyelesaian sengketa penghunian rumah oleh bukan pemilik dilakukan melalui Pengadilan Negeri".

Penyusunan skripsi ini penulis mengambil judul TINJAUAN YURIDIS TENTANG SENGKETA DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA RUMAH DI PENGADILAN NEGERI PASURUAN (Studi Kasus NO. 7 /Pdt. G/1999/PN. Psr) , yang nantinya akan membahas tentang sengketa sewa-menyewa rumah secara lisan tanpa batas waktu yang disewa ulangkan oleh pihak penyewa kepada orang lain atau pihak ketiga diluar perjanjian semula.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang tetuang diatas maka penulis akan mengetengahkan permasalahan berdasarkan perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Psr, antara lain :

1. Bagaimanakah hubungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan tanpa batas waktu antara para pihak setelah rumah yang dijadikan obyek sewa diulang sewakan oleh penyewa kepada pihak lain ?
2. Bagaimanakah upaya penyelesaian jika terjadi perselisihan dalam perjanjian sewa-menyewa rumah rumah?
3. Bagaimanakah Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan terhdap putusan perkara sengketa sewa menyewa rumah secara lisan tanpa batas waktu yang diulang sewakan kepadapihak lain dalam perkara No. 07/Pdt. G/1999/PN. Psr ?

1.3 Tujuan Penullsan

Dalam penyusunan skripsi ini penulis mempunyai tujuan penulisan yang

bersifat umum dan khusus, antara lain :

1.3.1 Tujuan Umum

1. Untuk memenuhi ketentuan persyaratan dan keperluan akademik berdasarkan ketentuan kurikulum yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Jember untuk mencapai gelar kesarjanaan.
2. Untuk memberikan masukan dan menambah kepustakaan Fakultas Hukum dalam memberikan sumbangsih pemikiran dan penalaran terhadap pemecahan permasalahan sesuai dengan disiplin ilmu hukum yang dipelajari khususnya dibidang Hukum Perdata tentang Sewa-Menyewa Rumah.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui hubungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang disewa ulangkan kepada pihak lain dalam perkara yang dibahas.
2. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan dalam menyelesaikan sengketa perjanjian sewa menyewa rumah dalam perkara yang dibahas.
3. Untuk mengetahui dan memberikan pertimbangan hukum terhadap putusan Pengadilan Negeri Pasuruan tentang pelaksanaan sewa-menyewa rumah yang diulang sewakan.

1.4 Metode Penulisan

Penyusunan skripsi ini dalam satu sistem penulisan karya ilmiah ditentukan untuk meninjau permasalahan yang dicerna dan dianalisa dengan menyusun data, fakta berupa keadaan kenyataan mengenai peristiwa hukum kemudian dilakukan penerapan teori secara berurutan dan sistematis yang nantinya dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

1.4.1 Pendekatan Masalah

Penyusunan skripsi ini menggunakan pendekatan masalah secara Yuridis Normatif adalah penelitian hukum doktriner atau penelitian hukum

kepuustakaan atau studi dokumentasi. Penelitian hukum ini sepenuhnya menggunakan data sekunder.

Pendekatan secara Yuridis Normatif pendekatan permasalahan dengan cara terlebih dahulu menguasai dan memahami kasus/ perkara yang dibahas kemudian menentukan dan menerapkan ketentuan peraturan hukum yang bersifat positif sebagai acuan landasan pemecahan dan berpikir secara runtut dalam menyelesaikan permasalahan (Soerjono Sukanto, 1984:53).

1.4.2 Sumber Data

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menggunakan data sekunder.

Data Sekunder

Berdasarkan metode penelitian menggunakan data sekunder dengan penelitian kepuustakaan/studi dokumentasi disebut juga penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan/ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum lain (Bambang Waluyo, 1991:13)

Data Sekunder yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini berupa salinan putusan perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Psr, Peraturan Perundangan antara lain Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dan Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik dan buku literatur yang menunjang dan berkaitan dengan permasalahan yang ditulis.

1.4.3 Analisa Data

Analisa data dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yaitu cara penyusunan penulisan dengan mengumpulkan data tidak berupa angka-angka atau tidak mudah dinyatakan dengan angka (Bambang Waluyo, 1991:78)

Berdasarkan sumber data sekunder melakukan analisis data dan pembahasan permasalahan dengan cara menyusun dan menganalisa data dan

fakta untuk kemudian diaddakan penerapan ketentuan peraturan perundangan yuang berlaku. Penyusunan data dilakukan secara sistematik dalam pembahasan masalah keseluruhan secara umum untuk menariuk kesimpulan secara kusus dengan menggunakan metode Deduktif.



BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN KERANGKA TEORI

2.1 Fakta

Duduk-Perkara

Berawal dari pembuatan dan pengesahan Akta Jual Beli tanah dan bangunan No. 38/GD.09/1992 tertanggal 21 September 1992 oleh Notaris Erlina Wijayanti, S.H diatas sebidang tanah dan bangunan dengan status Hak Guna Bangunan No. 255 Surat Ukur tertanggal 27 Oktober 1984 No. III/1984 luas tanah 226 meter persegi terletak didesa Trajeng, Kecamatan Gading Rejo Kodya Pasuruan. Perjanjian jual beli ini dilaksanakan antara pemilik Yessy Werdhana dengan pembeli Lukito Wibisono Halim. Tanggal 6 Oktober 1992 terjadi perubahan/ pengurangan luas tanah karena proyek pelebaran jalan raya Sulawesi dan jalan Sukarno Hatta, sebelah Utara tanah hak Phan Khoy Djong, sebelah Timur tanah hak Phan Khoy Djong. Pada tanggal 26 Desember 1998 status tanah berubah menjadi sertifikat Hak Milik No. 1042.

Sebelum peristiwa jual beli tanah dan bangunan, terdapat perjanjian lisan tanpa batas waktu dilakukan oleh pemilik Yessy Werdhana dengan para penyewa Lukito Wibisono Halim dan Indra Kismawanti. Sedangkan Indra Kismawanti mendapatkan rumah sewa tersebut dari penyewa sebelumnya untuk meneruskan sewa dengan membayar ganti rugi uang kunci sebesar Rp. 1.500.000,00.

Perjanjian sewa-menyewa rumah secara lisan tanpa batas waktu ini dilakukan oleh para pihak terdapat itikat tidak baik dari pihak penyewa Indra Kismawanti mengulang sewakan kepada pihak H.Hariyono diluar perjanjian semula.

Pihak Penggugat Lukito wikbisono halim tanggal 5 Desember 1998 mengetahui telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh

pihak penyewa Indra Kismawanti bekejasama dengan H.Hariyono (Direktur PT. Pangestu Imran Group), dengan tanpa sepengetahuan dan izin tertulis dari pihak pemilik telah merubah fungsi rumah hunian menjadi wartel umum Pondok Berlian, merubah bentuk rumah menjadi tersekat sekat membentuk ruangan telephon umum dan merubah nomor rumah dari Jl. Sulawesi No.41 menjadi No. 17 Desa Trajeng Kecamatan Gading Rejo Kodya Pasuruan.

Hal ini mengakibatkan menimbulkan kerugian pihak penyewa bertindak sendiri tanpa alas hak seakan sebagai pemilik rumah menyewakan rumah sewa kepada orang lain diluar perjanjian semula, dengan mengambil keuntungan dari pembayaran persewaan kedua.

Sedangkan dilihat dari perjanjiannya sendiri terdapat kesalahan mengenai ketentuan pelaksanaan perjanjian yang tidak terdapat perijinan untuk mengulang sewakan rumah obyek sewa tersebut untuk keperluan selain rumah hunian. Peresewaan kedua ini dilakukan tidak berdasarkan ketentuan perjanjian sewa menyewa rumah.

Tanggal 9 Februari 1999 dan tanggal 23 Februari 1999, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan undangan somasi kepada Para Tergugat akan tetapi tidak dihiraukannya dan tetap menguasai dan menempati rumah tersebut.

Pihak Penggugat mengambil tindakan untuk menghentikan perjanjian sewa- menyewa rumah dengan tidak lagi menerima uang sewa sejak bulan Desember 1998. Akan tetapi pihak Tergugat I menlipkan uang sewa sebagai uang konsinyasi pada Pengadilan Negeri Pasuruan, pembayaran uang sewa rumah bulan Desember 1998 sampai bulan Juli 1999.

Tanggal 27 April 1999 pihak Lukito Wibisono Halim melalui kuasa hukumnya dari Raymond, Ruslin, Mervin dan Rekan melalui surat kuasanya tertanggal 5 Pebruari 1999, mengajukan gugatan yang terdaftar di Kepanilteraan Pengadilan Negeri Pasuruan bidang Perdata perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Psr.

Pihak Penggugat dalam Pokok Gugatannya meminta putusan :

1. Mengabulkan gugatan untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (Coservatoir Beslag) atas barang tidak bergerak dan barang bergerak dilaksanakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Pasuruan tanah dan bangunan di jalan Sulawesi No. 409(dahulu) dan 17(sekarang) Desa Trajeng Kecamatan Gading Rejo Kodya Pasuruan;
3. Menyatakan perjanjian sewa menyewa dihentikan pada bulan Desember 1998;
4. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik sah rumah obyek sengketa;
5. Menyatakan bahwa Tergugat I InddravKismawanti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengubah fungsi rumah, bentuk rumah, dan nomor rumah bekerja sama dengan pihak Tergugat II H. Harlyono;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Consevatoir Beslag) atas barang tidak bergerak dan barang bergerak dilaksanakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Pasuruan tanah dan bangunan di jalan Apel No.10 Perumahan Bugul Permai Kotamadya Pasuruan;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 20.000,00 setiap hari keterlambatan pengosongan dan penyerahan rummah tanpa syarat;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (ult voerbaar bij vorrad) walaupun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun peninjauan kembali.

Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan Terhadap Perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Psr.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang tidak bergerak dan barang bergerak dilaksanakan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Pasuruan tanah dan bangunan di jalan Sulawesi No. 41 atau No. 17 Desa Trajeng Kecamatan Gading Rejo Kotamadya Pasuruan;
3. Menyatakan perjanjian sewa menyewa dihentikan pada bulan Desember 1998 dan menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah rumah obyek sengketa;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum para Tergugat untuk mengosongkan rumah obyek sengketa di jalan Sulawesi No. 41 dahulu sekarang No. 17 sekarang Desa Trajeng Kecamatan Gading rejo Kottamadya Pasuruan seluas kurang lebih 28 meter persegi untuk selanjutnya selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dengan tanpa syarat;
6. Menghukum para Tergugat untruk membayar biaya perkara sebesar Rp. 503.000,00(lima ratus tiga ribu rupiah).

2.2 Dasar Hukum

2.2.1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

1. Pasal 1320

untuk sahnya persetujuan diperlukan empat syarat, antara lain :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Sesuatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

2. Pasal 1338

- Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

3. Pasal 1548

Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

4. Pasal 1550

Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat persetujuan dan dengantidak adanya suatu janji untuk itu :

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan

3. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

5. Pasal 1559

Si penyewa jika kepadanya tidak telah diperijinkan, tidak dibolehkan mengulangsewakan barang yang disewanya maupun melepaskan sewanya kepada orang lain atas ancaman pembatalan persetujuannya sewa dan penggantian biaya rugi dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan setelah nya pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati persetujuannya ulang sewa

6. Pasal 1560

Si penyewa harus menepati dua kewajiban utama :

1. Memakai barang yang disewakan sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut persetujuan sewanya, atau jika tidak ada suatu persetujuan mengenai itu menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.

2. Untuk membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

7. Pasal 1571

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

2.2.2 Undang-Undang No. 4 tahun 1992

1. Pasal 8

Setiap pemilik rumah atau yang dikuasanya wajib :

a. Memanfaatkan rumah sebagaimana mestinya sesuai dengan fungsinya sebagai tempat tinggal hunian ;

b. Mengelola dan memelihara rumah sebagai mana mestinya ;

2. Pasal 12 ayat 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

3. Pasal 12 ayat 6 :

Sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah ditentukan bersama dinyatakan berakhir dalam tiga tahun".

2.2.3 Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994

1. Pasal 1 ayat 3 :

"Sewa menyewa rumah adalah keadaan dimana rumah hunian oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa".

2. Pasal 9

(1). Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak hunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik.

(2). Penyewa dilarang merubah bentuk bangunan rumah tanpa izin tertulis dari pemilik.

3. Pasal 10

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

(2) Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak bersedia meninggalkan rumah 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 mengosongkan.

4. Pasal 21

- (1). Sewa-menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang No.4 tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya Undang-Undang tersebut.
- (2). Dengan berakhirnya sewa menyewa rumah sebagai mana dimaksud dalam ayat (1), penghuni rumah atau penyewa dapat memperbaharui sewa menyewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang baru dengan pemilik

5. Pasal 22

Penyelesaian sengketa rumah oleh bukan pemilik dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

2.3. Kerangka Teori

2.3.1 Perjanjian Pada Umumnya

Perjanjian atau verbentenis adalah mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh suatu prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikannya (M Yahya Harahap, 1982 : 6)

Hubungan hukum merupakan keterkaitan antara dua orang orang atau lebih untuk secara bersama-sama saling mengikatkan diri melaksanakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Harta kekayaan yang menjadi obyek persetujuan dengan hak kebendaan baik itu bersifat hak milik diadakan peralihan baik secara keseluruhan ataupun sebagian dengan melakukan tindakan hukum tertentu, tidak melakukan tindakan hukum tertentu.

Perjanjian merupakan tindakan hukum yang menimbulkan akibat hukum dan akibat hukum tersebut memang dikehendaki (pelaku/para pelaku) yang melakukan tindakan hukum tersebut.

Melalui perjanjian orang mendapatkan, merubah dan melepaskan hak dan kewajiban-kewajibannya. Perjanjian pada dasarnya merupakan kepentingan para pihak sendiri yang telah dengan sukarela dan persetujuannya sengaja dilibatkan. Barang siapa memberikan janji sesuatu, terikat pada janjinya, dalam arti ada kewajiban sipemberi janji untuk memenuhinya dan dilain pihak, lawan janjinya boleh berharap (mempunyai hak) bahwa janji yang ia terima akan dilaksanakan (J.Satrio, 1995:17)

Mengenai syarat sah dari perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, antara lain :

1. Adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Adanya kecakapan untuk berbuat sesuatu perikatan
3. Adanya suatu hal tertentu
4. Adanya suatu sebab yang halal

Unsur pertama adanya kesepakatan antara kedua belah pihak merupakan persetujuan yang diadakan kedua belah pihak yang saling mengikatkan diri satu sama lain untuk melaksanakan suatu prestasi antara para pihak. Kesepakatan merupakan ketentuan untuk merelakan melaksanakan apa yang menjadi isi dan maksud kesepakatan bersama yang dilatar belakangi kemauan bersama. Pelaksanaan dari prestasi yang dilaksanakan itu merupakan kewajiban yang dibebankan pada masing-masing-masing pihak.

Unsur kedua adanya kecakapan untuk berbuat suatu perikatan merupakan pelaksanaan dari prestasi itu harus dapat dilaksanakan sendiri oleh para pihak dalam perikatan tersebut. Penyaratan dilakukan sendiri oleh pihak subyek perjanjian disyaratkan dalam hukum Perdata untuk



orang yang sudah dewasa menurut hukum berusia minimal 21 tahun atau seseorang yang sudah menikah, tidak dibawah pengampuan atau cacat mental, mampu untuk bertindak dibidang lalu lintas hukum yang berlaku.

Unsur ketiga adanya suatu hal tertentu merupakan obyek prestasi yang harus dilaksanakan oleh para pihak dalam bentuk tertentu. Berdasarkan pasal 1234 KUH Perdata, yaitu "Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu". Hal ini merupakan perwujudan kehendak bersama antara para pihak yang dilaksanakan sesuai dengan tujuan dan isi perjanjian, dilaksanakan berdasarkan ketentuan pelaksanaan bersama secara timbal balik.

Unsur keempat adanya sebab yang halal bahwa isi perjanjian itu haruslah mengenai sesuatu yang diperbolehkan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundangan, norma kesusilaan, norma agama.

Pensyaratan keempat unsur tersebut mutlak dibutuhkan dan harus terpenuhi semuanya tanpa adanya satu yang tertinggal. Karena apabila salah satu unsur tidak dipenuhi mengakibatkan keganjilan dan dapat menyebabkan hal yang bertentangan dengan norma-norma yang ada dimasyarakat.

Perjanjian secara umum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1313 yaitu :

"Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

Persetujuan yang diketengahkan diatas merupakan ketetapan dan kesepakatan bersama antara satu orang dengan satu orang lain ataupun beberapa orang saling mengikatkan diri yang nantinya mengakibatkan perikatan.

Prestasi adalah merupakan obyek perjanjian dimana didalamnya terdapat hak dan kewajiban dari para pihak untuk memenuhi segala isi,

kehendak dan kesepakatan hubungan hukum.

Berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1234 adalah:

Perjanjian dilakukan untuk melaksanakan prestasi yaitu dengan menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Menyerahkan sesuatu adalah memberikan hak kebendaan dari orang yang satu kepada orang lain untuk dikuasai dan dinikmati baik itu untuk dimiliki ataupun hanya penikmatan atas benda secara sementara.

Melakukan sesuatu adalah melaksanakan perbuatan nyata yang merupakan ketentuan dari perjanjian.

Tidak melakukan sesuatu adalah merupakan pelarangan tindakan yang ditelapkan dalam perjanjian dicantumkan sebagai prestasi atas perjanjian. Apabila melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian merupakan prestasi.

Sedangkan dalam perjanjian itu dibutuhkan persyaratan mengikatnya untuk melaksanakan perjanjian sesuai dengan pasal 1338 KUH Perdata antara lain :

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
3. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

2.3.2 Pengertian Sewa-Menyewa Rumah

Secara umum dalam KUH Perdata pasal 1548, bahwa :

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan pihak mana pihak yang satu mengikatkan dirinya, untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama

waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Dari sini terdapat unsur dari sewa-menyewa itu adalah merupakan perjanjian berlaku timbal balik secara berimbang antara satu pihak dengan pihak yang lain dalam perjanjian, telah bersepakat untuk menjalin suatu persetujuan bersama dimana salah satu pihak berkewajiban untuk menyerahkan barang milik pribadinya untuk dipakai orang lain dalam jangka waktu yang disepakati, menurut adat setempat dan dipihak lain adanya kewajiban untuk melunasi biaya sewa dilakukan sebagai kewajibannya telah memakai barang tersebut dan keharusan untuk mengembalikan barang sesuai dengan keadaan semula.

Menurut pendapat :

1. M Yahya Harahap

Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya, berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula (1982:220)

2. Subekti

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan pada pihak lainnya kenikmatan suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak yang tersebut terakhir ini disanggupi pembayarannya (1989:41)

Dalam sewa-menyewa terdapat kewajiban dari pemilik barang untuk menyerahkan barang untuk dipakai pihak penyewa dengan membayar sejumlah harga yang dapat berupa uang, barang jasa ataupun prestasi lain, sebagai taksiran nilai barang sewa yang telah disepakati untuk dipergunakan dan diambil hasilnya selama kurun waktu sewa.

Ketentuan PP No. 44 tahun 1994 pasal 1 ayat 3

"Sewa menyewa rumah adalah keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa"

2.3.3 Asas-Asas Daalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah

1. Asas Kebebasan Berkontrak adalah bahwa setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian macam apa saja baik itu sudah diatur oleh undang-undang maupun belum, baik secara tulisan maupun lisan. Untuk itu berlakunya asas ini tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum.
2. Asas Konsensualisme adalah bahwa perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian tanpa diikuti oleh peraturan hukum lain kecuali perjanjian yang berbentuk formil. Sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata.
3. Asas Obligatoir adalah bahwa perjanjian yang ditetapkan dan disepakati oleh kedua belah pihak itu hanya akan berlaku dalam taraf yang menimbulkan hak dan kewajiban saja, hak milik baru beralih apabila diperjanjikan sendiri yang disebut dengan perjanjian yang bersifat kebendaan.
4. Asas Pacta Sun Servanda adalah bahwa asas dalam perjanjian yang berhubungan dengandengan mengikatnya suatu perjanjian, dengan adanya pernyataan perjanjian maka itu merupakan hukum bagi kedua belah pihak.
5. Asas Itikat Baik adalah bahwa dalam melaksanakan pemenuhan ketentuan perjanjian dalam prestasi dan kontraprestasi para pihak terkait dalam perjanjian harus dengan itikat baik
6. Asas Kepatutan adalah bahwa kewajibandebitur dalam memenuhi isi perjanjian menurut sepatutnya serasi dan layak semestinya sesuai dengan ketentuan yang telah disetujui bersama.

7. Asas Keseimbangan adalah bahwa dalam pelaksanaan perjanjian para pihak mempunyai kewajiban dan kedudukan yang sama untuk memperoleh dan menerima suatu prestasi.

2.3.4 Syarat Terjadinya Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah

Menurut ketentuan umum mengenai persyaratan terjadinya sewa-menyewa rumah antara lain :

1. Adanya para pihak yang paling sedikit terdapat dua orang.
2. Adanya persetujuan antara para pihak
3. Adanya Obyek berupa benda
4. Adanya tujuan yang bersifat kebendaan.
5. Adanya bentuk tertentu

Unsur Pertama adanya dua pihak dalam perjanjian antara lain pihak pemilik rumah yang menguasai dan memiliki rumah tersebut dengan status hukum hak milik. Berhubungan terkait dengan pihak pihak Penyewa rumah yang akan memakal rumah tesebut untuk didlami dan dipakal untuk tempat tinggal.

Unsur Kedua adanya persetujuan antara para pihak Mengikat kedua belah pihak merupakan hal penting yang harus dicermati karena dengan begitu perjanjian tersebut merupakan kehendak dan keinginan bersama.

Pelaksanaan perjanjian haruslah didasari oleh adanya kecakapan para subyek perjanjian mampu untuk melakukan perbuatan hukum yang menjadi kesepakatan bersama, oleh karena itu disyaratkan bagi orang yang termasuk kategori dalam pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang kriteria orang yang tidak dapat untuk melakukan perbuatan dibidang hukum antara lain :

1. Seseorang yang belum dewasa
2. Seseorang yang dalam pengampuan

3. Seorang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat suatu persetujuan-persetujuan tertentu.

Unsur Ketiga adalah adanya benda atau obyek persetujuan berupa rumah, yang merupakan bangunan didirikan untuk tempat tinggal dan berlindung .

Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 pasal 1 angka 1 : "Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga".

Unsur Keempat adanya tujuan yang bersifat kebendaan yang merupakan perikatan antara para pihak itu dilaksanakan dalam lingkup keperdataan yang mempunyai obyek benda dan harta kekayaan seseorang yang dapat dikategorikan sebagai benda yang dilakukan peralihan atas benda tersebut kepada orang lain baik itu secara keseluruhan ataupun sebagian.

Yang dimaksudkan keseluruhan ini perpindahannya dilakukan pihak satu kepada pihak lain yang mengakibatkan perpindahan kepemilikan secara hukum misalnya jual beli. Sedangkan untuk perpindahan secara sebagian dapat dilakukan dengan cara sewa-menyewa.

Unsur Kelima adalah bentuk tertentu merupakan bentuk perjanjian yang disepakatikan dan dilakukan oleh para pihak yang dituangkan secara tertulis atau lisan. Hal ini mengharuskan para untuk mensepakatinya sekaligus dengan ketentuan pelaksanaan perjanjian yang dilakukan apakah dengan jangka waktu tertentu atau bisa diperpanjang dan juga ketentuan untuk campur tangan pihak ketiga untuk ikut serta menikmati barang tersebut dengan cara menyewanya juga dari pihak penyewa satu.

2.3.5 Pengertian Mengulang Sewakan Rumah

Bedasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1559 ayat 1 bahwa Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperijinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain atas ancaman pembatalan persetujuannya sewa dan penggantian biaya rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelahnya pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati persetujuannya ulang sewa"

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 pasal 9 ayat 1, bahwa : Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik.

Selama penikmatan rumah sewa diwajibkan kepada si penyewa untuk memakai barang sesuai dengan ketentuan yang diberjanjikan, mengadakan perbaikan atas benda yang mengalami cacat kecil selama waktu sewa dan dilarang untuk menambah atau mengurangi serta merubah bentuk bangunan selama waktu sewa tanpa izin tertulis dari pemilik.

Pembuatan persetujuan sewa-menyewa rumah yang dilakukan oleh para pihak hendaknya perlu ditegaskan tentang persewaan atas barang tersebut. Apakah dapat dipergunakan untuk disewakan kembali, kepada pihak lain atas nama dari penyewa kepada pihak ketiga diluar perjanjian sewa-menyewa-semula. Menjadikan terdapat dua perjanjian berlangsung bersamaan, ataukah dibatasi untuk perjanjian semula saja.

Hal ini perlu ditegaskan berkaitan dengan kerugian yang ditanggung oleh yang menyewakan atau pemilik, karena pelaksanaan perjanjian tidak sesuai dengan tujuan semula. Dengan menyerahkan barang-barang sewa seperti barang milik pribadi penyewa pertama kepada penyewa kedua dengan mengambil keuntungan dari pelaksanaan sewanya.

2.3.6 Alasan hukum yang dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa rumah :

1. Adanya salah pengertian, paksaan, dan penipuan

Unsur Pertama adanya salah pengertian, berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1322 menyatakan bahwa kehilafan itu tidak mengakibatkan batalnya perjanjian semula, selama mengenai orang sebagai subyek perjanjian akan tetapi jika mengenai obyek perjanjian akan mengakibatkan batalnya perjanjian atau prestasi yang dilaksanakan tidak sesuai dengan perjanjian awal mengenai jenis dan jumlah benda tertentu.

Unsur Kedua adanya paksaan, dimana seseorang dihadapkan pada situasi tidak terdapat pilihan kehendak dikarenakan terdapat keharusan untuk menerima keadaan yang dikondisikan diciptakan secara paksa. Keadaan memaksa ini dapat disebabkan memang tidak mempunyai debitur untuk melaksanakan secara keseluruhan berdasarkan kondisi tertentu ataupun dikarenakan pihak debitur beniat untuk tidak melaksanakan prestasi perjanjian

Unsur Ketiga adanya Penipuan, merupakan pelaksanaan dalam suatu perjanjian dimana salah satu pihak merasakan dirugikan dalam pemenuhan kontra prestasi pihak lain yang tidak sesuai dengan perjanjian.

2. Salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian awal.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 bahwa kewajiban dari para pihak :

- Pemilik rumah wajib menyerahkan rumah kepada penyewa dalam keadaan baik sesuai dengan yang diperjanjikan.
- Penyewa berkewajiban antara lain menggunakan dan memelihara rumah yang disewa dengan sebaik-baiknya, membayar uang sewa sesuai dengan kesepakatan mengenai besar, waktu dan tempatnya, wajib mengembalikan rumah sewa kepada pemilik apabila perjanjian sewa menyewa telah berakhir secara penuh.

2.3.7 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tanpa Batas Waktu

Perjanjian sewa menyewa rumah tanpa batas waktu ini dilakukan oleh para pihak memperhitungkan kurun waktu berlakunya. Batas waktu yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian berdasarkan kesepakatan bersama.

Sering kali sewa menyewa dilakukan untuk waktu yang tidak tertentu tetapi dalam hal ini para pihak harus leluasa untuk menghentikan persetujuan sewa menyewa dengan memperhatikan suatu tenggang penghentian menurut adat kebiasaan setempat (Wiryono Projudikoro, 1965:42)

Sewa menyewa yang dilakukan tanpa batas waktu ini mewajibkan para pihak untuk melaksanakan suatu perjanjian yang tidak direncanakan secara tertulis, melainkan harus menetapkan perjanjian penghentiannya berdasarkan kesepakatan bersama.

Perjanjian sewa menyewa rumah tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, menghentikan sewanya dapat dilakukan setiap waktu, dengan mempergunakan cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa terlebih dahulu menurut kebiasaan setempat.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 4 tahun 1992 pasal 12(6) jo Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 pasal 21, bahwa :

(1). Sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang No. 04 tahun 1992 dinyatakan berakhir dalam jangka waktu tiga tahun sejak berlakunya Undang-Undang ini tersebut.

(2). Dengan berakhirnya sewa menyewa rumah sebagai mana dimaksud dalam ayat 1 penghuni rumah atau penyewa dapat

memperbaharui sewa menyewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang baru dengan pemilik.

Ketentuan penetapan sewa menyewa tanpa batas waktu ini mengharuskan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah menentukan kurun waktu sewa secara tertulis. Perjanjian penghentian sewa tersebut diberlakukan pada saat mulai berlakunya sampai dengan berakhirnya perjanjian sewa. Berlakunya ketentuan penetapan pembatasan waktu sewa secara tertulis ini dapat dilakukan para pihak sejak berlakunya Undang-undang No.4 tahun 1992 tertanggal 17 Maret 1992.

Berlakunya ketentuan penetapan batas waktu tersebut bertujuan untuk melindungi kepentingan dari pihak pemilik rumah menghendaki penghentian sewa secara jelas tentang berakhirnya perjanjian. Sedangkan dipihak penyewa sendiri memiliki keuntungan apabila perjanjian tersebut dihentikan sebelum waktu sewa yang ditentukan berakhir maka, pihaknya dapat meminta ganti rugi atas persewaan yang belum selesai batas waktunya.

2.3.8 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad)

Perbuatan melawan hukum dilaksanakan oleh salah satu pihak dimana pihak melaksanakan perbuatan yang mengakibatkan batalnya perjanjian.

Berdasarkan ketentuan Kitab Undang Undang Hukum Perdata pasal 1365 bawa : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut".

Rumusan ketentuan pengaturan perbuatan melawan hukum dapat mempunyai unsur menurut Abdulkadir Muhammad,S.H, antara lain :

1.Adanya perbuatan itu harus melanggar hukum (onrechtmatig daad)

Perbuatan melanggar hukum artinya suatu sikap tindak atau tingkah laku yang bertentangan dengan kewajiban hukum orang, yang berbuat itu sendiri atau bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat.

2. Adanya perbuatan itu harus menimbulkan kerugian:

Kerugian yang dialami termasuk kerugian materi dan immateril.

Kerugian merupakan keadaan sebagai akibat dari tindakan salah satu pihak dalam perjanjian menyalahi ketentuan berlakunya, mengakibatkan perjanjian tidak dapat diteruskan lagi.

3. Adanya kesalahan

Kesalahan merupakan perbuatan merugikan dalam perjanjian. Kesalahan merupakan perbuatan yang seharusnya dihindari atau tidak dilakukan. Kerugian diderita oleh para pihak dalam perjanjian dapat bersifat subyektif atau akibat perilaku orang yang berbuat kesalahan dan kerugian bersifat obyektif atau akibat dari keadaan tertentu itu berupa perbuatan seharusnya dilakukan/tidak dilakukan.

4. Adanya hubungan kausal

Hubungan kausal adalah merupakan hubungan timbal balik antara dua pihak atau lebih dalam perjanjian berupa sebab akibat dari suatu perbuatan. Ketentuan pasal 1365 perbuatan yang menimbulkan kesalahan atau kekeliruan yang menimbulkan kerugian.

Menurut teori *adequate veroorzaking* dari von Kries bahwa sebab adalah perbuatan yang menurut pengalaman manusia yang normal sepatutnya dapat diharapkan menimbulkan akibat, dalam hal kerugian.

2.3.9 Pengertian Perjanjian Tak Tertulis

Perjanjian secara lisan atau tidak tertulis adalah merupakan suatu persetujuan atau perikatan antara dua orang atau lebih, dilakukan untuk saling berjanji secara lisan diucapkan mengenai maksud, isi dan ketentuan pelaksanaan perjanjian. Sehingga dapat ditetapkan dan disepakati antara

para pihak dan diketahui saksi berakibat mengikat dan memberikan sanksi atau denda secara tidak tertulis.

Berdasarkan ketentuan pasal 1571 KUH Perdata, bahwa :

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

Ketentuan umum tentang sewa menyewa rumah dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa rumah lisan tanpa batas waktu ini penghentiannya secara lisan berdasarkan kesepakatan bersama dilakukan sebelum jatuh tempo pelaksanaan pengosongan rumah menurut kebiasaan masyarakat setempat.

Sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. (R. Subekti, 1975:239).

Undang-Undang No.4 tahun 1992 pasal 12(6) jo Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 pasal 21 ayat (1), bahwa :

Sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang No. 04 tahun 1992 dinyatakan berakhir dalam jangka waktu tiga tahun sejak berlakunya Undang-Undang tersebut.

Ketentuan peraturan perundangan ini merupakan perlindungan kepentingan dari para pihak yaitu pemilik dan penyewa.

Apabila perjanjian sewa menyewa secara tidak tertulis ini dilakukan oleh para pihak maka haruslah terdapat itikat baik dan kepercayaan.

hukum tersebut sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa lagi bagi hukum perjanjian.

Terdapat para pihak dalam pelaksanaan prestasi tersebut antara lain pihak debitur yang berkewajiban untuk menunaikan prestasi sedangkan pihak kreditur yang berhak atas prestasi. Dalam perjanjian sewa menyewa pihak debitur adalah Penyewa, sedangkan pihak Kreditur adalah pihak Pemilik yang mempunyai benda obyek sewa berupa rumah.

Berdasarkan ketentuan peraturan pemerintah No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, tentang hak dan kewajiban dari para pihak.

Hak dan Kewajiban dari Penyewa, antara lain :

Hak Penyewa

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

Kewajiban dari Penyewa

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 menyewa berakhir maka, penyewa wajib mengembalikan rumah kepada pemilik dalam keadaan baik dan kosong dari penghunian.
4. Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkannya hak penghunian atas rumah yang disewanya pada pihak ketiga tanpa ijin tertulis dari pemilik.

Hak dan Kewajiban Pemilik

Hak Pemilik Barang

Pemilik berhak menerima uang sewa rumah dari pihak penyewa sesuai dengan yang diperjanjikan.

Kewajiban dari pihak Pemilik Barang

1. Pihak pemilik berkewajiban memberikan penikmatan dan ketntraman kepada pihak penyewa selama waktu sewa berlangsung.
2. Pihak pemilik dilarang untuk menghentikan perjanjian sewa menyewa dengan alasan untuk dipakai sendiri.

Perjanjian atau Verbentenis adalah suatu hubungan hukum kekayaan/ harta benda antara dua orang atau lebih yang diberikan kerkuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus mewajibkan pihak lain untuk menunaikan prestasi (M.Yahya Harahap, 1982:6)

Penuangan perjanjian secara lisan (tidak tertulis) disepakati oleh para pihak antara dua orang atau lebih, dalam hal ini berupa janji yang diucapkan dengan kata-kata secara lisan mengenai maksud isi dan tujuan perjanjian secara langsung dihadapkan para saksi, berlaku mengikat bagi para pihak, terdapat sanksi kepada siapa yang melanggarnya. Kelemahan dari perjanjian ini terdapat pada pembuktian karena bukti hitam diatas putih secara outentik tidak ada melainkan diberlakukan kesaksian para pihak dari para saksi yang utama.

Sewa-menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberi tahukan kepada sipenyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan memang harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama (R.Subekti, 1975:54-55).

Hubungan hukum para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan yang diulang sewakan kepada pihak lain. Hubungan hukum dalam penyewa ulangan rumah ini dapat dikategorikan sebagai perbutan melawan hukum, apabila perjanjian penyewa ulangan tersebut tanpa sepengetahuan dan izin tertulis dari pemilik asli.

(*lex specialis derogat lex generalis*).

Seperti halnya dalam perjanjian sewa menyewa rumah ini berlaku ketentuan umumnya dalam kitab Undang-Undang hukum perdata buku III tentang Perikatan pada umumnya dan sewa menyewa diberlakukan menurut ketentuan pasal 1548 sampai dengan pasal 1600. Sedangkan ketentuan khusus dari perjanjian sewa-menyewa rumah adalah Undang Undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dan Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik pasal 9(1) yang berbunyi :

"Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewakannya kepada pihak ketiga tanpa ijin tertulis dari pihak pemilik".

Pembuatan persetujuan secara tertulis ini untuk memperjelas dan menegaskan tentang ijin persewaan ulang rumah ini, apakah diperbolehkan atau tidak kepada pihak lain.

Hubungan hukum antara pihak pemilik asli tanah dan bangunan tersebut dapat mengajukan ganti rugi atau pemutusan hubungan sewa menyewanya kepada pihak penyewa pertama yang telah melaksanakan perbuatan melawan hukum tanpa alas hak telah melakukan perjanjian sewa menyewa rumah secara berantai.

Bedasarkan perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Psr tentang hubungan hukum antara antara perjanjian pengulang sewakan rumah secara lisan terdapat tiga pihak.

Para pihak itu antara lain pihak pemilik asli Lukito Wibisono Halim penyewa pertama Indra Kismawanti dan penyewa kedua H.Hariyono.

Pihak pemilik asli Lukito Wibisono Halim pada tanggal 5 Desember 1998 mengetahui bahwa rumah tempat tinggal yang disewakan kepada pihak Indra Kismawanti telah disewakan ulang kepada pihak H.Hariyono,

digunakan untuk wartel umum tanpa sepengetahuan dan ijin tertulis dari pemilik semula.

Adapun hubungan hukum yang terjadi yang terjadi dalam perjanjian tersebut hanya antara pemilik asli dengan penyewa pertama sedangkan penyewa kedua tidak punya hubungan hukum baik secara langsung ataupun tidak langsung dengan pihak pemilik asli, akan tetapi ia berhubungan langsung dengan penyewa pertama. Penyewa pertama bertanggung jawab atas perjanjian sewa pertama dan perjanjian sewa kedua.

Hubungan yang terjadi hanya antara si penyewa semula dengan sipenyewa pihak ketiga. Prinsipnya, tidak ada hubungan kontraktual antara sipenyewa pihak ketiga dengan pihak yang menyewakan semula. Atau tidak ada perjanjian antara pihak yang menyewakan semula dengan pihak ketiga. Pihak penyewa semulalah yang mempunyai hak menuntut terhadap pihak ketiga sebesar uang sewa sebagiannya yang masih tehutang". (M Yahya Harahap, 1982:233).

Pembatalan perjanjian sewa menyewa antara pihak penyewa pertama dengan pihak penyewa kedua merupakan tindakan melaksanakan hukum dikarenakan secara nyata pihak penyewa kedua tidak mendapatkan ijin tertulis dari pihak pemilik asli telah memindahkan hak hunian sewa dan penikmatan persewaan rumah ini jelas tidak dapat dibenarkan. Persetujuan tertulis perizinan menyewa ulangan rumah sewa merupakan bukti kesepakatan perjanjian penyewa ulangan rumah, tanpa memutuskan hubungan sewa menyewa antara pihak pemilik dengan pihak penyewa pertama.

3.2 Upaya Penyelesaian Jika Terjadi Perselisihan Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah.

Perselisihan merupakan bentuk sikap dan tindakan yang tidak sependapat dari salah satu pihak terhadap pihak lain. Perselisihan antara

para pihak dalam satu perjanjian dapat terjadi akibat salah satu pihak secara tidak sengaja ataupun sengaja telah terbukti melakukan perbuatan yang melanggar ketentuan bersama dalam perjanjian, menimbulkan kerugian pada pihak lain baik secara materi ataupun moral.

Apabila-perbuatan atau tindakan itu dapat menimbulkan reaksi hanya dari orang (orang-orang) yang langsung terkena akibat dari perbuatan tindakan saja dalam kedudukan selaku perseorangan pribadi, maka hal itu masih merupakan semata-mata disebut perbuatan/tindakan melawan hukum dan masih termasuk perkara perdata bagaimana cara-caranya bagaimana prosedur yang harus ditempuh untuk pengembalian keadaan semula adalah termasuk hukum Acara Perdata(A.T Hamid, 1982:11)

Pengembalian keadaan seperti sedia kala ini daptlah dikatakan bahwa pihak yang melaksakan satu perjanjian ini mengharuskannya memperbaiki pelaksanaan prestasi sesuai dengan ketentuan perjanjian dan hukum yang berlaku.

Hukum Perdata adalah rangkaian peraturan perihal hubungan hukum antara orang-orang manusia atau badan hukum satu sama lain tentang hak dan kewajiban mereka terhadap satu benda, perhubungan hukum mana yang tidak bersifat Hukum Pidana, hukum Tata Usaha Pemerintahan, dengan perkataan lain hukum Perdata adalah ketentuan yang menentukan dan mengatur hak dan kewajiban Perdata (Wiryo Prodjodikoro, 1974:12)

Apabila dalam perjanjian terjadi perselisihan hendaknya dicarikan penyelesaian agar keadaan dapat kembali berlangsung normal dan baik dalam perjanjian tersebut.

Penyelesaian perselisihan sewa-menyewa rumah ini dapat ditempuh dengan berbagai cara antara lain :

1.Musyawahar Antara Para Pihak

Musyawahar merupakan salah satu cara untuk menyelesaikan permasalahan dengan mengadakan pembicaraan antara para pihak secara terbuka dan

langsung. Penyampaian kehendak dan permasalahan yang sedang dihadapi, diharapkan hal ini dapatlah menjadikan pertemuan dan penemuan penyelesaian permasalahan. Mengharuskan para pihak secara jujur runtut terbuka berniat untuk mengembalikan keadaan seperti seperti semula.

Musyawarah dapat dilakukan para pihak yang berselisih ini dapat digolongkan sebagai penerapan asas itikat baik mengadakan pembicaraan secara terbuka apa yang menjadi permasalahannya. Berdasarkan pertimbangan yang bijaksanadilakukan diupayakan titik temu penyelesaian. Menghasilkan kesepakatan antara para pihak dalam menyelesaikan secara adil .

2. Jalur Hukum

Penyelesaian perselisihan antara para pihak dalam perjanjian sewa menyewa terdapat pihak yang merasa belum puas dengan usaha hasil musyawarah yang dilakukan dapat mengajukan permasalahan tersebut lewat jalur hukum.

Penyelesaian lewat jalur hukum itu dapat dilakukan dengan cara beracara dipersidangan. Pihak yang merasa kepentingannya dirugikan dapat mengadakan gugatan kepada pihak yang telah melanggar hak dan kepentingan orang lain.

Bedasarkan ketentuan pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 bahwa "Penyelesaian sengketa penghunian rumah bukan pemilik dilakukan melalui Pengadilan Negeri"

Hukum Acara Perdata melalui tiga tahap tindakan yaitu tahap pendahuluan, tahap penentuan dan tahap pelaksanaan. Tahap Pendahuluan merupakan persiapan menuju kepada penentuan atau pelaksanaan. Dalam tahap penentuan diadakan pemeriksaan peristiwa dan pembuktian sekaligus sampai pada putusannya, sedangkan tahap pelaksanaan diadakan. Sedangkan tahap pelaksanaan diadakan pelaksanaan dari putusan (Sudikno Mertokusumo, 1998:5)

Tahap Pertama Pendahuluan dilaksanakan oleh pihak Penggugat dengan menyusun dan mengajukan gugtannya pada Pengadilan Negeri.

Menurut HIR pasal 118 perihal gugatan, antara lain :

1. Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri harus dimasukkan dengan surat permintaan yang difandatangani oleh penggugat atau wakilnya.
2. Jika tergugat lebih dari seorang, sedangkan mereka tidak tinggal didalam satu itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, dipilih oleh penggugat.

Gugatan merupakan rumusan tuntutan seseorang yang merasa dirugikan oleh perbuatan seseorang yang dirasa dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan melanggar kepentingan dan orang lain.

Persyaratan isi gugatan sesuai dengan pasal 8 No. 3 RV yang mengharuskan gugatan pada pokok perkaranya memuat :

1. Identitas para pihak yang berperkara, antara lain berupa nama, umur, pekerjaan, agama,perkerjaan jenis kelamin.
2. Fudamentum Petendi atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian yaitu kejadian atau peristiwa dan bagian yang diuraikan tentang kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang kejadian atau peristiwa dan bagian yang diuraikan tentang hukumnya.
3. Petitum atau tuntutan apa yang oleh pemohon gugatan diharapkan agar diputuskan oleh hakim dalam dictum atau amar putusan.

Gugatan dimasukkan ke Pengadilan Negeri sebagai badan Peradilan tingkat pertama ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara baik secara relatif atau absolut.

Dalam suatu gugatan ada orang(seseorang)atau lebih yang merasa bahawa haknya atau hak mereka telah dilanggar, akan tetapi orang yang dirasa melanggar haknya atau hak mereka itu, tidak mau secara

Dalam suatu gugatan ada orang(seseorang)atau lebih yang merasa bahawa haknya atau hak mereka telah dilanggar, akan tetapi orang yang dirasa melanggar haknya atau hak mereka itu, tidak mau secara sukarela melakukan sesuatu yang diminta itu. Disini benar benar hakim berfungsi sebagai hakim yang mengadili dan memutus siapa diantara pihak itu benar dan siapa yang tidak benar (Retno Wulansulantilio, 1989:7)

Tahap kedua merupakan penentuan pemeriksaan peristiwa dan pembuktian sekaligus sampai pada putusannya, dilakukan oleh para pihak untuk dapat hadir dipersidangan atau kuasa hukumnya.

Pada tahapan pembukaan perseidangan hakim selalu menawarkan perdamaian kepada para pihak yang bersengketa. Apabila gagal mendamaikan Hakim Ketua akan membacakan gugatan secara jelas dan rinci mengenai isi dan tujuan gugatan sesuai dengan pasal 130 HIR(Herzein Islansdch Reglement) bahwa setiap pembukaan persidangan selalu dimulai dengan upaya pennawaran perdamaian oleh majelis hakim sampai dengan sebelum hakim menjatuhkan putusannya.

Setelah usaha perdamaian gagal hakim akan melanjutkan sidang dengan membacakan surat gugatan penggugta secara rinci oleh Hakim Ketua, kemudian ditanyakan lagi kepada Penggugat apakah tetap pada gugatannya. Atas gugatan yang diajukan oleh penggugat, Tergugat wajib mengadakan jawaban atas gugatan,kemudian ReplikPenggugat, kemudian Duplik Tergugat, kemudian Konvensi Penggugat dan Rekonvensi Tergugat sebelum diadakan penjatuhan putusan oleh Majelis Hakim.

Menurut R. Subekti tentang Pemeriksaan didalam persidangan antara lain :

1. Perihal Gugurnya atau Verstek
2. Usaha hakim untuk mendamaikan kedua belah pihak
3. Perihal jawaban Tergugat Rekonvensi dan Eksepsi

4. Perihal menambah atau merubah surat gugat
5. Mengikutsertakan pihak ketiga dalam proses
6. Perihal komulasi gugatan atau pengabungan perkara
7. Pendengaran saksi, ahli dan pendengaran pihak-pihak melalui juru bahasa atau juru ahli
8. Pemeriksaan setempat
9. Pemeriksaan surat bukti dan surat yang disimpan oleh pejabat umum yang kusus menyimpan surat itu.

Persidangan perkara dilakukan dengan pembuktian, dilakukan oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat sesuai dengan pasal 163 HIR, bahwa "Barang siapa, menyatakan ia punya hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu".

Pembebanan pembuktian dikenakan para pihak yang bersengketa tentang peristiwa hukum yang diajukan dengan dalil gugatannya diperkuat dengan alat bukti.

Sudikno Mertokusumo tentang alat bukti, berdasarkan pasal 164 HIR antara lain :

1. Alat Bukti Tertulis
2. Saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah
6. Pemeriksaan Setempat
7. Keterangan Ahli (1998 : 119-164)

Tahap ketiga diadakan pelaksanaan dari Putusan

Putusan hakim yang dikeluarkan dan diputuskan untuk menyelesaikan suatu perkara haruslah dapat mengandung unsur keadilan dan kebenaran .

Persyaratan yang harus dipenuhi putusan yang baik harus dapat memenuhi dua unsur yakni memenuhi kebutuhan teoritis dan kebutuhan praktis. Yang dimaksud dengan kebutuhan teoritis adalah bawa menilik pada isinya maka putusan tersebut harus dapat dipertanggung jawabkandari sudut ilmu hukum(juridis verantwoord), bahkan tidak jarang melalui putusannya hakim dapat membentuk atau menentukan hukum baru. Sedangkan yang dimaksud dengan kebutuhan praktis adalah bahwa dengan putusannya diharapkan hakim dapat menyelesaikan persoalan/sengketa hukum yang ada dan sejauh mungkin dapat diterima oleh pihak-pihak bersangkutan khususnya, masyarakat umumnya karena dirasakan adil, benar dan berdasarkan hukum (Ateng Afandi dan Wahyu Afandi, 1983: 10)

Berdasarkan perkara No.07/Pdt.G/1999/PN.Psr tentang penyelesaian perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan, kemudian oleh pihak penyewa rumah obyek sewa diulang sewakan kepada pihak lain.

Sesuai dengan tahapan diatas pihak Penggugat Lukito Wibisono Halim telah mengajak kepada pihak para Tergugat Indra Kismawanti Dan H.Hariyono untuk bermusyawarah membicarakan persewaan rumahnya. Akan tetapi ditolak oleh para Tergugat dengan alasan bahwa musyawarah itu nantinya hanya menguntungkan pihak Penggugat saja.

Pihak pemilik asli mengambil telah sikap untuk menegur memberikan peringatan pada tanggal 9 Februari 1999 dan tanggal 23 Februari 1999, melalui kuasa hukumnya mengirimkan undangan dan somasi terhadap para Tergugat. Akan tetapi peringatan tersebut tidak dihiraukan para pihak dan tetap menempati dan menguasai rumah sewa tersebut.Berdasarkan ketentuan Undang-undang No. 4 tahun 1992 pasal 12 ayat 1 dan ayat 6 jo pasal 8 Peraturan Pemerintah No 44 tahun 1994 menyebutkan bahwa :

Ayat 1 Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau ijin pemilik dan ayat 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 tiga tahun setelah undang-undang ini diberlakukan.

Sesuai dengan tahapan data pihak Penggugat Lukito Wibisono Halim telah memasukkan gugatannya secara tertulis pada tanggal 27 April 1999 di Pengadilan Negeri Pasuruan kepada pihak Tergugat I Indra Kismawanti dan Tergugat II H.Hariyono.

Atas Gugatan tersebut Tergugat I mengajukan jawaban Gugatan pada tanggal 27 Mei 1999, Penggugat mengajukan Replik tanggal 8 Juni 1999, Duplik Tergugat pada tanggal 15 Juni 1999.

Pembebanan pembuktian dikenakan pada para pihak yang bersengketa, tentang peristiwa yang diajukan dalam dalil gugatannya diperkuat dengan alat bukti.

Pihak Penggugat dalam Gugatannya mempunyai tiga alat bukti antara lain :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1042 atas nama Lukito Wibisono Halim;
2. Foto copy Akta Jual Beli No. 38/GD.09/1992 antara Yessy Werdana selaku penjual dan Lukito Wibisono Halim sebagai Pembeli;
3. Foto copy salinan surat Keputusan Walikota Pasuruan tanggal 2 Januari 1993 No. 01 tahun 1993.Selain ketiga bukti tertulis tersebut terdapat dua orang saksi yaitu Misdianto dan Ny. Pujianti;

Dipihak Tergugat terdapat terdapat alat bukti antara lain :

Foto Copy Surat Pemberitahuan pajak terhutang pada tahun 1988,1989 dan tahun 1990, Foto copy Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 20 November 1998, Foto copy tanda terima sewa dari Indra Kismawanti untuk bulan November, Desember 1998, Foto Copy tanda terima bulan November 1989 dan Desember 1989, Foto Copy tanda terima bulan November 1990 dan Desember 1990, Foto Copy tanda terima bulan Oktober 1991 dan bulan November 1991, Foto Copy tanda terima bulan September 1992, Agustus

1992, Juli 1992, Foto Copy tanda terima dari Ny Indra Kismawanti tanggal 31 Oktober 1995, 30 November 1995 dan 30 Desember 1995. Foto copy tanda terima kwitansi dari Ny. Indra Kismawanti 12 Oktober 1994 tanggal 11 November 1994, tanggal 12 Desember 1994, Foto copy tanda terima dari Ny. Kismawanti bulan Desember 1996, tanggal 30 September 1996 dan 30 bulan November 1996, Foto copy tanda terima dari Indra Kismawanti bulan Desember 1997, Januari 1998, Oktober dan November 1997 Agustus dan September 1997, September 1998, Oktober 1998, Agustus 1998, Desember 1998, Januari 1999, Pebruari, Maret, April, Mei, Juni, Juli 1999, Foto copy catatan tertanggal 30 November 1998, Foto Copy tanda terima dari Indra Kismawanti uang sewa sejumlah Rp.1.500.000,00, Fotocopy perjanjian pemesanan rumah tanggal 9 bulan September 1994 . Terdapat satu saksi yaitu Rianto al Tjoa Poean.

Bukti saksi atau kesaksian seseorang yang dapat dibenarkan untuk memberikan keterangan tentang peristiwa hukum yang dilihat sendiri, dialami sendiri, dengan mengemukakan alasan penyebabnya diterangkan sebelumnya harus bersumpah menurut agamanya atau berjanji.

Asas Unus testis nullus testis, atau satu saksi bukan saksi. Keterangan seorang saksi saja tanpa adanya bukti lain, tidak cukup untuk membuktikan atau dianggap terbuktinya suatu dalil yang harus dibuktikan. Keterangan satu orang saksi masih harus dilengkapi dengan bukti lain, kalau didasarkan atas keterangan itu saja, maka dalil yang harus dibuktikan itu masih belum terbukti (Refno Wulansutantio, 1989 : 68).

Menurut R. Subekti "Pemeriksaan dalam tahap pembuktian oleh Majelis Hakim dilakukan dengan seksama dan adil dengan mengadakan penetapan dalil"(1977 : 56)

Berdasarkan proses dan pemeriksaan oleh hakim dalam perkara No.07/Pdt.G/1999/PN.Psr maka majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dengan mengabulkan rumah obyek sengketa

sebagai rumah dari Penggugat di jalan Sulawesi No. 41 atau No.17 Kotamadya Pasuruan, menyatakan putusnya hubungan sewa menyewa rumah tersebut pada Desember 1998, sedangkan gugatan Rekonpensi dari Tergugat untuk sebagian antara lain atas bangunan rumah yang diangkat sitanya oleh Pengadilan karena terbukti bahwa rumah dan bangunan tersebut milik anak Tergugat yaitu Novita Cristiani.

Berdasarkan putusan majelis hakim tersebut pihak Tergugat menyatakan banding. Banding merupakan salah satu upaya hukum biasa bagi pihak yang mencari keadilan pada peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri dan mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi Surabaya yang berwenang secara kewilayahan dan yuridis. Dengan adanya banding ini maka putusan dari Pengadilan Negeri tidak dapat dilaksanakan karena akan dilakukan pemeriksaan ulang terhadap peristiwa hukum, peraturan perundangan yang diterapkan dan pertimbangan hukum majelis hakim yang memutuskan perkara tersebut.

Perkataan diulangi dalam istilah banding menunjukkan bahwa perkara tersebut menjadi mentah kembali. Pemeriksaan perkara tidak diulangi dengan nyata artinya pihak-pihak dan saksi tidak diperiksa lagi, melainkan perkataan diulangi berarti bahwa pemeriksaan dilakukan dari mulai pengajuan gugatan sampai dengan putusan yang dijatuhkan dengan kata lain surat-surat bukti putusan Pengadilan Negeri dibaca dan diteliti lagi. Semua segi pemeriksaan diulang baik mengenai duduk perkaranya (fakta) maupun mengenai penerapan hukumnya oleh seorang hakim tinggi sebagai hakim tunggal atau tiga orang hakim tinggi.

3.3 Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan terhadap Putusan Perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Psr tentang Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan, Yang Diulang Sewakan Kepada Pihak Lain .

Pertimbangan hukum atau *considerans* merupakan dasar putusan terbagi atas dua yaitu pertimbangan tentang duduk perkaranya/peristiwanya dan pertimbangan tentang hukumnya.

Berdasarkan pasal 184 HIR (pasal 195 Rbg) dan pasal 23 Undang-Undang No.14 tahun 1970, mengharuskan setiap putusan memuat ringkasan yang jelas dari tuntutan dan jawaban, alasan dan dasar dari putusan, pasal-pasal serta hukum yang tertulis, pokok perkara, bea perkara, serta hadir atau tidaknya para pihak, pada waktu putusan diucapkan oleh hakim. Adanya alasan sebagai dasar putusan menyebabkan putusan mempunyai nilai obyektif karena itu pasal 178 ayat 1 HIR (pasal 189 ayat 1 Rbg) dan pasal 50 Rv mewajibkan hakim karena jabatannya melengkapi segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak.

Suatu putusan majelis hakim haruslah memuat pertimbangan hukum yang dipergunakan hakim untuk memudahkan para peneliti hukum untuk menarik kesimpulan kaedah hukum apa yang telah diterapkan oleh hakim, sedangkan bagi para pencari keadilan agar jelas mengerti atas dasar/ alasan yang dipermasalahkan atau dibenarkan.

Putusan majelis hakim harus dengan jelas menggambarkan duduk persoalannya yang terjadi disidang dan semua secara teratur Apa alasan dan pertimbangan hukum yang dipakai oleh hakim, sehingga ia sampai pada putusannya. Dalam putusannya harus diuraikan secara jelas, logis dan sistematis segala sesuatu mengenai hal yang terjadi tentang faktayang terbukti dan analisis yuridis, terhadapnya sehingga akhirnya dapat disimpulkan dalam amar (diktum) putusannya (Ateng Affandi dan Wahyu Affandi: 1983 : 11)

Berdasarkan pada tinjauan perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Psr tentang pertimbangan hukumnya, putusan sewa menyewa rumah secara lisan tanpa adanya batas waktu, yang disewa ulangkan kepada pihak lain.

Dalam Eksepsi

Bahwa mengenai Eksepsi Tergugat I mengenai tanah dan bangunan dan diperjual belikan antara pihak Lukito Wibisono Halim dengan Yessy Werdhana tidak termasuk tanah dan bangunan miliknya tidaklah beralasan untuk dikabulkan karena akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara.

Hal tersebut berdasarkan bukti akta Jual beli No. 38/GD.09/1992 surat tanah tertanggal 21 September 1992 surat ukur tanggal 25 Januari 1995 No. 04/tahun 1995 dengan sertifikat hak milik No. 1042 luas 170 meter persegi atas nama Lukito Wibisono Halim.

Dalam Provisi

Bahwa Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Pasuruan melaksanakan sita jaminan atas barang obyek sengketa beserta barang bergerak didalamnya di jalan Sulawesi No.41(dahulu)atau No.17 Desa Trajeng Kecamatan Gading Rejo Kodya pasuruan dan rumah di jalan Apel D I No. 10 Perumahan Bugul Permai Kodya Pasuruan, menurut majelis berlebihan untuk dikabulkan karena tuntutan provisi ini hanya putusan sela sedangkan sita jaminan cukup dengan penetapan saja dalam putusan akhir.

Dalam Pokok Perkara

Pihak Lukito Wibisono Halim Berhasil membuktikan dalil gugatannya antara lain :

1. Bahwa jual beli antara Yessy Werdhana dan Lukito Wibisono Halim atas tanah dan bangunan yang telah diperalihkan statusnya menjadi Hak Milik No. 1042 luas 170 meter persegi sesuai dengan surat ukur tanggal 25 Januari 1995 No. 4/tahun 1995 dengan batas batas : sebelah barat Jalan Sulawesi, sebelah Selatan Jalan Raya Sukarno Hatta, sebelah Timur tanah milik Phan Khoy Jong sebelah Utara tanah milik Phan Khoy Jong.
2. Bahwa tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I dan Tergugat II termasuk dalam Akta Jual Beli tanah dan bangunan No. 38/GD.09/1992 atas nama Lukito Wibisono Halim.

3. Pihak Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa alasan dengan menerapkan merubah fungsi, bentuk dan nomor bangunan luas di Jalan Sulawesi No. 41 atau No.17 Desa Trajeng Kecamatan gading Rejo Kodya Pasuruan seluas 28 meter persegi dengan mengulang sewakan kepada pihak Tergugat II. Dengan demikian perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I berakhir pada bulan Desember 1998.
4. Tidak ada bukti bahwa antara pihak Pemilik Pertama terdahulu Yessy Werdhana dengan Tergugat I menempati rumah tersebut dengan membayar uang ganti kunci untuk meneruskan perjanjian sewa menyewa dari penyewa sebelumnya dengan uang sebesar Rp. 1.500.000,00 pada tahun 1998 untuk dijadikan tempat jualan ayam goreng dan pangsit mie.
5. Bahwa perbuatan pihak Penggugat untuk menghentikan sewa sekaligus meminta pengosongan rumah obyek sewa terdapat di Jalan Sulawesi NO. 41 (dulu) No. 17 (sekarang) Desa Trajeng Kecamatan gading Rejo Kodya Pasuruan bukan merupakan perbuatan melawan hukum melainkan perbuatan melaksanakan hukum, dengan alasan pihak Tergugat I telah mengalihkan status penikmatan dan penguasaan barang sewa, merubah fungsi dan bentuk rumah.

Sedangkan Pihak Tergugat I dan Tergugat II, berhasil membuktikan, antara lain :

Tergugat I mengemukakan bahwa tanah dan bangunan berdasarkan berita acara sita jaminan No. 07/BA/Pdt.G/1999/PN.Psr tanggal 2 Juni 1999, bahwa tanah dan bangunan Jalan Apel D I No.10 Perumahan Bugul Permai Kodya pasuruan beserta barang bergerak didalamnya, berdasarkan surat bukti kepemilikan terdapat keterangan berupa surat perjanjian pemesanan rumah tercantum atas nama Novita Christiani sebagai pemesan, oleh karena itu dapat dilakukan sita atas rumah tersebut.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah dan pembahasan permasalahan dari putusan perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN..Psr, maka dapat diambil kesimpulan antara lain :

1. Hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan tanpa batas waktu, yang mana pihak penyewa mengulang sewakan pada pihak lain. Penyewa pertama mempunyai hubungan hukum dengan pemilik rumah dan penyewa kedua. Sedangkan penyewa kedua hanya mempunyai hubungan hukum dengan penyewa pertama. Penyewa ulangan rumah oleh penyewa pertama tersebut harus sepengetahuan dan izin tertulis dari pemilik rumah, hal ini merupakan kesepakatan dan perizinan yang diberikan pihak pemilik rumah kepada pihak penyewa menurut ketentuan peraturan hukum sewa menyewa rumah yang berlaku.
2. Upaya penyelesaian perselisihan dalam perjanjian sewa menyewa rumah dapat dilakukan musyawarah untuk mufakat secara kekeluargaan. Apabila gagal tidak mendapatkan penyelesaian secara damai, maka pihak yang merasa kepentingannya dirugikan dan haknya diganggu dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri yang berwenang secara relatif dan absolut.
3. Pertimbangan hukum majelis hakim dalam mengambil putusan perselisihan sewa menyewa rumah yang oleh pihak penyewa rumah disewakan ulang kepada pihak lain. Perbuatan penyewa ulangan pihak penyewa pertama kepada penyewa kedua dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum karena persewaan tersebut tanpa didasari izin tertulis dari pihak pemilik rumah. Pihak penyewa pertama telah tanpa hak telah

mengambil keuntungan dari persewaan kedua tersebut. Perjanjian yang dilakukan oleh pihak penyewa pertama dan kedua dapat dilakukan pembatalan perjanjian dengan meminta ganti rugi.

4.2 Saran

Saran yang dapat penulis berikan dalam penyusunan skripsi ini adalah :

1. Hubungan hukum dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak hendaknya dinyatakan secara tertulis dalam suatu akta perjanjian. Hal ini untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak, isi perjanjian berdasarkan ketentuan peraturan hukum yang mengaturnya.
2. Upaya penyelesaian apabila terjadi perselisihan para pihak dilakukan terlebih dahulu dengan musyawarah untuk mufakat apabila gagal maka diadakan penyelesaian oleh pihak yang merasa kepentingannya dirugikan dan haknya dilanggar dapat mengejukan gugatan kepengadilan negeri yang berwenang secara relatif dan absolut.
3. Pertimbangan majelis hakim dalam mengambil keputusan harus lebih ditingkatkan lagi agar apa yang menjadi keputusan dapat dibenarkan dan dilaksanakan menurut hukum dan sosial kemasyarakatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 1992. Hukum Perikatan. Bandung. Citra Aditya Bakti
- Ateng Afandi dan Wahyu Afandi. 1983. Tentang Melaksanakan Putusan Hakim Perdata, Bandung : Alumni
- AT. Hamid . 1982 . Praktek Peradilan . Surabaya : Al-Ihsan
- Bambang Waluyo. 1991. Penelitian Hukum Dalam Praktek. Jakarta : Sinar Grafika
- Retno wulan sulantio dan winata . 1989 . Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek . Bandung : Mandar Maju
- J.Satrio. 1993. Hukum Perikatan Pada Umumnya. Bandung : Alumni
- _____. 1995. Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- M. Yahya Harahap. 1982 . Segi – Segi Hukum Perjanjian. Bandung : Alumni.
- Moch.Chidiri Ali, H, Achmad Samsudin dan Mashut . 1993 . Pengertian – Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata . Bandung : Alumni
- R Subekti . 1975 . Aneka Perjanjian . Bandung : Alumni.
- _____. 1990. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta : PradnyaParamita
- Susilo. 1985. RIB/HIR, Bogor : Politea
- Soerjono Soekamto. 1984. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta : Universitas Indonesia.
- Sudikno Metokusomo . 1998 . Hukum Acara Perdata Indonesia . Yogyakarta : Liberty
- Wiryono Prodjodikoro. 1974. Hukum Perdata Tentang Persetujuan Persetujuan Tertentu. Jakarta : Sumur Bandung
- Anonim, Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman No. 4 tahun 1992, Lembaran Negara Republik Indonesia No.23,1992
- Anonim, Varia Peradilan Majalah Hukum Tahun X No. 114 Maret 1995, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. 1994 : Ikatan Hakim Indonesia
- Anonim, Pedoman Penulisan Karya Ilmiah . 1995 : Badan Penerbit Universitas Jember



DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Jawa (Tegalboto) No.15 Kotak Pos 9 - ☎ (0331) 335462 - 330482 Jember 68121

Nomor : 4756 /PT32.H4.FH/N 1 19 99
Lamp. :
Perihal : KONSULTASI

Kepada : Yth. Ketua
Pengadilan Negeri Pasuruan
di -
PASURUAN

Bersama ini Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember
menghadapkan dengan hormat kepada Saudara Seorang
Mahasiswa :

Nama : KHARIDIA HADIANI
NIM : 95. 132
Program : S1.
Alamat : Jl. Jawa II/10 Jember.
Keperluan : Konsultasi mengenai masalah :
" PERJAJAN KU IDIS TENTANG SANGKETA DALAM
PEJANJIAN BELA MENYEPA UMUM DI PENG-DIL
LAN NEGERI PASURUAN ".

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan
skripsi..

Demikian atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan
terima kasih.



Jember, 15 Nopember 1999
DEKAN,

SAMSI KUSAIRI, S.H.
NIP. 130 261 653

- Tembusan Kepada :
1. Yth. Ketua Bagian
 2. Yang bersangkutan
 3. Arsip.

PENGADILAN NEGERI PASURUAN

JALAN PAHLAWAN NO. 24 - PASURUAN

TELP. (0343) 421030 - 424521

Digital Repository Universitas Jember

Nomor :

Lampiran :

Perthal :

SURAT KETERANGAN

Nomor : W10.D.25.Um.02.02 - 893 Th.1999

Menunjuk surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember tanggal 15 Nopember 1999 Nomor : 4756/PT32.H4.FH/N 1 1999, dengan ini menerangkan bahwa seorang Mahasiswa :

Nama : KHARISMA HADIANI
NIM : 95. 132
Program : S1
Alamat : Jl. Jawa II/10 Jember.

telah melakukan Konsultasi dan Penelitian di Kantor Pengadilan Negeri Pasuruan pada tanggal 16 sampai dengan 29 Nopember 1999 mengenai masalah


" TINJAUAN YURIDIS TENTANG SENGKETA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH DI PENGADILAN NEGERI PASURUAN ".

Masalah tersebut sesuai dalam Perkara Gugatan Nomor : 07/Pdt.G/1999/PN.Ps

Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pasuruan, 29 Nopember 1999

PANITERA/SEKRETARIS
PENGADILAN NEGERI PASURUAN


KARDIOTO, S.H.

NIP. 040012573

P U T U S A N

No. 07/Pdt.G/1999/PN. Pas.

DEMI KEADILAN

DIFUNDASIKAN KETUJUAN YANG MAHA ESA.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana tercantum dibawah ini dalam perkara perdata antara ; _____

LUKITO MUBIRONO HALIM, pekerjaa swasta, alamat di Jalan Sulawesi - No. 39 Kotamadya Pasuruan, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu ; _____

RAYMOND BINTORO, SH, HUSLIN, SH, ACIMAD - SYAFAR, SH, ACIMAD BUDI PRALIPTA, SH, para Penasihat Hukum dari " RAYMOND, HUSLIN, MERVIN dan REKAN " alamat Jalan Mayjen Sungkono - Komplek RUKO Darmo Park I Blok V B Nomor 24, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Februari 1999, yang selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai - - - - -
- - - - - PANGGUGAT ; _____

M E L A W A N

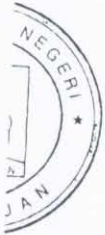
1. INDRA KISKAMANTI, pekerjaa swasta, alamat Jalan Apel D-I No - nor 10 Perumahan Dugul Permai Kotamadya Pasu- run, yang dalam hal ini disebut sebagai - - - - -
- - - - - TERGUGAT I ; _____

2. H. JANIYONO, Direktur PT Pangoetu Invern Group, alamat Jalan - Sulawesi No. 17 Kodya Pasuruan, yang selanjutnya Pengadilan dalam hal ini disebut sebagai - - TERGUGAT II ;
Pengadilan Negeri tersebut ; _____

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara tersebut ; _____

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara ; _____

Telah mendengar - - - - -



Telah mendengar keterangan saksi, baik saksi yang diajukan oleh —
Penggugat maupun saksi yang diajukan oleh Tergugat ; _____

Telah meneliti dan memperhatikan bukti-bukti surat baik yang diaju-
kan oleh Penggugat maupun yang diajukan oleh Tergugat ; _____

TITELANG DIUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 A-
pril 1999, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pa-
suruan dibawah Nomor Register perkara No. 07/Pdt.G/1999/PN.Par. telah
mengeemukakan hal-hal sebagai berikut : _____

1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 38/AD.09/1972, yang dibuat diha-
dapan Notaris Irlina Widjayanti, SH. di Pasuruan pada tanggal 21 Sep-
tember 1992, Penggugat telah membeli kepada Yesay Wardhana sebidang
tanah Hak Cuna Bangunan No. 255 sesuai Surat Ukur tanggal 27 Oktober
1984 No. 111/1984, luas tanahnya 226 Meter persegi, letaknya didesa
Trajeng, Kecamatan Gadingrejo, Kodya Pasuruan, beserta bangunan yang
berdiri di atasnya ; _____

2. Bahwa Sertifikat Hak Cuna Bangunan No. 255 Duku tanah tanggal 6 Okto-
ber 1992 diterbitkan Sertifikat ke 2 (dua) karena sebagian tanah di-
lepas untuk kepentingan negara / untuk pelebaran Jalan Raya Sulawesi
dan Jalan Raya Sukarno - Hatta, sehingga Sertifikat Hak Cuna Bangun-
an No. 255 berubah menjadi Sertifikat Hak Cuna Bangunan Nomor 437,
demikian juga tadinya dengan luas 226 meter persegi sesuai surat —
Ukur tanggal 27 Oktober 1984 No. 111/1984 berubah menjadi 170 meter-
persegi sesuai Surat Ukur tanggal 25 Januari 1995 No.04/1995, dengan
batas-batasnya sebagai berikut : _____

Sebelah Barat : Jalan Sulawesi, _____

Sebelah Selatan : Jalan Raya Sukarno-Hatta, _____

Sebelah Utara : tanah Hak Phan Khoy Djong, _____

Sebelah Timur : tanah Hak Phan Khoy Djong ; _____

3. Bahwa pada tanggal 26 Desember 1998, Sertifikat Hak Cuna Bangunan —

No. - - - - -



No. 437 berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No.1042, sedang luasnya tetap 170 meter persegi, sesuai Surat Ukur tanggal 25 Januari 1995 Nomor 04/1995, dengan batas-batas sebagaimana tersebut diatas ; -----

4. Bahwa ketika Penggugat membeli sebidang tanah yang ---- diatasnya terdiri sebuah bangunan sebagaimana yang tersebut diatas, Penggugat mengetahui bahwa salah satu bagian dari tanah dan bangunan tersebut ada seseorang yang menempatkannya yaitu Ibu INDA NISAWATI (Tergugat I) karena Tergugat I telah menyewa setiap bulan kepada Pemilik asal (Yessy Wardhana), demikian pula halnya setelah bangunan dan tanah tersebut diatas beralih hak kepada Penggugat pada tahun 1992, sejak itu Tergugat I setiap bulannya membayar uang sewa kepada Penggugat yang semula sebesar Rp. 7.500,- (tujuh ribu d--- lima ratus rupiah) setiap bulannya hingga sampai bulan Februari 1995, sedang bulan Maret 1995 uang sewa menjadi Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) sampai Desember 1996, sedangkan mulai Januari 1997 uang sewa berubah menjadi Rp.15.000,- (lima belas ribu rupiah) setiap bulannya hingga Januari 1998, dan sejak Februari 1998 uang sewa menjadi sebesar Rp. 25.000,- ---- (dua puluh lima ribu rupiah) setiap bulannya hingga November 1998, sedangkan mulai bulan Desember 1998 oleh Penggugat sewa-menyewa dihentikan, karena : ---
- rumah tersebut sangat dibutuhkan oleh Penggugat ;
 - Tergugat I telah mempunyai rumah sendiri, dan telah pindah ke rumahnya sendiri ; -----
 - Tergugat I telah menyalahgunakan fungsi rumah --- menjadi tempat usaha wartel, tanpa izin dari -----

Penggugat - - - - -



Penggugat selaku pemilik rumah, tindakan mana bertentangan dengan Pasal 3 UU No. 4 tahun 1992 ; -----

- Terugat I telah menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada Terugat II tanpa terlebih dahulu minta izin kepada Penggugat sebagai pemilik sah rumah tersebut, - jelas merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 9 PP No. 44 Tahun 1994 ; -----

5. Bahwa bagian tanah dan bangunan milik Penggugat yang ditempati / disewa oleh Terugat I, yang menjadi obyek sengketa adalah dulu dikenal dengan alamat Jalan Sulawesi No. 41, Kodya Pasuruan, sekarang oleh Terugat I - dirubah dengan alamat jalan Sulawesi No. 17 Kodya Pasuruan, atau lebih dikenal dengan tempat Warpostel --- Pondok Berlian PT Pengestu Imian Group dengan luas tanah / bangunan lebih kurang 28 meter persegi, panjang 7,3 meter, lebar 3,7 meter, dengan batas-batas sebagai berikut : -----

sebelah Barat : Jalan raya Sulawesi, -----
sebelah Selatan : Jalan raya Sukarno-Ratta, -----
sebelah Timur : Tanah/bangunan milik Penggugat, --
sebelah Utara : Tanah/bangunan milik Penggugat ; -

6. Bahwa pada tanggal 5 Desember 1993 Penggugat mengetahui kalau Terugat I membuka usaha wartel dengan menggunakan salah satu bagian rumah milik Penggugat, karena itu Penggugat meninstitkan Terugat I untuk tidak meneruskan usahanya tersebut, dan sejak bulan Desember 1993 itu juga Penggugat tidak mau menerima uang sewa dan memberitahukan kepada Terugat I bahwa sewa-menyewa telah dibatas/dihentikan tapi Terugat I tidak mengindahkannya. Lebih-lebih lagi ketika Penggugat mengetahui, kalau usaha wartel tersebut adalah milik Terugat II, -



- adikhal Penggugat sama sekali tidak ada hubungan apa-apa dengan Tergugat II, tetapi secara tiba-tiba Tergugat II -- telah menguasai dan menempati rumah milik Penggugat, karenanya Penggugat sudah sering menegur para Tergugat tapi -- tidak diindahkannya. Berdasarkan kenyataan itu, maka pada tanggal 9 Februari 1999 dan tanggal 23 Februari 1999, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan undangan dan Somasi kepada Tergugat I dan Tergugat II, tapi kenyataannya Tergugat I tetap ingin menguasai obyek sengketa, hal mana sangat bertentangan dengan pasal 12 ayat 1 dan 6, jo. pasal 8 UU No.4 tahun 1992, tentang perumahan dan permukiman ; --
7. Bahwa tindakan Tergugat I menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian rumah/obyek sengketa milik Penggugat kepada Tergugat II tanpa izin tertulis dari Penggugat selaku pemilik rumah jelas-jelas merupakan tindakan melawan hukum yaitu bertentangan dengan pasal 2 (1) P.P. No.4 tahun 1994, tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik ; -----
 8. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 12 (6) UU No. 4/1992, bahwa sewa-menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung --- sebelum berlakunya Undang-Undang No.4/1992 dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya --- Undang-Undang ini. Kenyataannya dalam hal ini Tergugat I telah menempati rumah tersebut 7 (tujuh) tahun setelah --- berlakunya UU No.4 tahun 1992, maka TIDAK BERSYARAT bagi Tergugat I, untuk tidak mau keluar dari rumah yang disewanya bilamana pihak Penggugat/pemilik rumah telah menghentikan/memutuskan sewa-menyewa sejak bulan Desember 1998 ;
 9. Bahwa para Tergugat harus memenuhi ketentuan pasal 10 ayat 2



Digital Repository Universitas Jember

- No.44 Tahun 1994 yang berbunyi sebagai berikut : -----
- " Dalam hal Penyewa tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewanya sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian, penguuni dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya ; -----
10. Bahwa guna memaksakan agar para Tergugat melaksanakan isi putusan Pengadilan ini, maka kepada para Tergugat diwajibkan untuk membayar uang paksa yang besarnya Rp.20.000,- (dua puluh ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan pengosongan dan penyerahan rumah oleh para Tergugat kepada Penggugat ; -----
11. Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah, maka putusan ini dapat dinyatakan dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbear bij vorrad) walaupun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun Peninjauan kembali ; -----
12. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan -- lebih-lebih lagi fakta menunjukkan bahwa Tergugat I telah berani melakukan tindakan melawan hukum, seperti mengulang sewakan obyek sengketa atau menaruh obyek sengketa (rumah Penggugat) dibawah kekuasaan pihak ketiga (tergugat II) tanpa seizin Penggugat selaku pemilik, demikian juga tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menyalahgunakan fungsi rumah sebagai tempat hunian menjadi tempat usaha wartel (warpostel Pondok Berlian) tanpa seizin Penggugat sebagaimana yang terjadi sekarang, cukup menunjukkan bahwa Tergugat I mempunyai itikad tidak baik, karenanya dengan ini Penggugat mohon dengan hormat kepada Banak Ketua Pengadilan Negeri Pasuruan untuk memerintahkan kepada Jurusita yang berwenang untuk -----

melaksanakan - - - - -



melaksanakan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap : _____

1. Obyek sengketa sebuah tanah/rumah milik Penggugat beserta seluruh barang bergerak yang ada didalamnya yang terletak di Jalan Sulawesi No.41 Kodya Pasuruan (dahulu) atau sekarang dikenal dengan Jalan Sulawesi No. 17 tepatnya tempat Warpostal Pondok Berlin Kodya Pasuruan yang batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Jalan Sulawesi, _____
- Sebelah Selatan : Jalan Soekarno-Hatta, _____
- Sebelah Utara : tanah/rumah milik Penggugat, _____
- Sebelah Timur : tanah/rumah milik Penggugat ; _____

2. Tanah/bangunan Rumah yang berdiri di atasnya milik Tergugat I yang terletak di Jalan Apel D I No. 10 Perumahan Dugul Permai Kodya Pasuruan, beserta seluruh barang bergerak yang ada didalamnya ; _____

Dahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta yang terurai tersebut diatas Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan untuk memeriksa gugatan ini dan berkenan memberikan putusannya sebagai berikut : _____

DALAM PROVISI : _____

Melaksanakan sita jaminan atas barang obyek sengketa beserta barang bergerak yang ada didalamnya, demikian juga tanah/bangunan rumah yang terletak di Jalan Apel D-I No. 10 Perumahan Dugul Permai Kodya Pasuruan, sebagaimana yang terurai dalam butir ke 12 dalam posita gugatan Penggugat tersebut diatas ; _____

DALAM PERCEK PETAKARA : _____

P R I M A I R : _____

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; _____

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas barang tidak bergerak dan bergerak yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pasuruan ; _____

3. Menyatakan - - - - -



3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas barang sengketa yang berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sulawesi No. 41 Kodya Pasuruan (dahulu), atau Jalan Sulawesi No. 17 Kodya Pasuruan (sekarang) dengan luas tempat WAPOSTEL Pondok Berlian, dengan luas lebih kurang 20 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut ; -----

Sebelah Barat : Jalan Sulawesi, -----

Sebelah Selatan : Jalan Soekarno-Hatta, -----

Sebelah Timur : tanah/bangunan milik Penggugat, -----

Sebelah Utara : tanah/bangunan milik Penggugat ; -----

4. Menyatakan sewa-menyewa rumah obyek sengketa tersebut diatas antara Penggugat dan Tergugat I telah putus/berhenti sejak bulan Desember 1998 ; -----

5. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan rumah obyek sengketa (tempat WAPOSTEL PONDOK BERLIAN), jalan Sulawesi No. 41 Kodya Pasuruan (dahulu) atau Jalan Sulawesi No. 17 Kodya Pasuruan (sekarang) dengan luas lebih kurang 20 meter persegi, dengan batas-batas sebagai berikut ; -----

Sebelah Barat : Jalan Sulawesi, -----

Sebelah Selatan : Jalan Soekarno-Hatta, -----

Sebelah Timur : tanah/bangunan milik Penggugat, -----

Sebelah Utara : tanah/bangunan milik Penggugat, -----

keseluruhan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dengan semua syarat ; -----

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bergangsi bertanggung untuk membayar uang penalti sebesar Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pengosongan dan penyerahan rumah sengketa kepada Penggugat sebagai Pemilik ; -----

8. Menyatakan -----



8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbear bij vorrad) walaupun ada perlawanan, banding, kasasi, ataupun Peninjauan kembali ; _____

S U B S I D A I R : _____

Mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum yang berlaku ; _____

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan telah datang menghadap masing-masing untuk Penggugat diwakili oleh kuasanya : RAYMOND BINTORO, SH, RUSLIN, SH, AGIMAD SYAFAK, SH, AGIMAD BUDIPRADIPTA, SH, para Pengacara/Pemsehat Hukum RAYMOND, RUSLIN, MERWIN & REKAN, alamat Jalan Mayjen Sungkono Komplek Ruko Darmo Park Blok V B No. 24 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Februari 1999, sedang untuk Tergugat I INDRA KISHAWANTI hadir sendiri, sedang untuk sidang selanjutnya diwakili oleh kuasanya ADI SOEJONO, SH, Drs. HEBIT HARTO, SH, ROEKHENDAR, SH, TRIDJONO, SH, M. HIRAJITULLAH. M, SH, WRESTIANDINI, SH, Pengacara dan Pemsehat Hukum pada Lembaga Bantuan Hukum Hakiki Perintis yang berkedudukan di Jalan Slegah No. 32 Pasuruan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Mei 1999, sedang untuk Tergugat II H. RAJONO tidak datang menghadap dan juga tidak mengirinkan wakilnya yang sah walaupun sudah dipanggil secara sah ; _____

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam persidangan Majelis Hakim berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara akan tetapi tidak berhasil, setelah mana dilanjutkan pemerdamaian perkara ini dengan menaikkan surat gugatan Penggugat, yang mana maksud dan isi gugatan tersebut tetap dipertahankan oleh Penggugat ; _____

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Kuasa Tergugat memberikan jawabannya secara tertulis di muka sidang yang isi dan maksud selengkapanya adalah sebagai berikut ; _____

DALAM EKSEPSI - - - - -



agar Pengadilan Negeri Pasuruan menolak gugatan Penggugat, setidak-tidaknya tidak dapat diterima ; _____

DALAM POKOK PERKARA : _____

4. Bahwa segala apa yang dikemukakan dalam eksepsi, mohon dianggap sebagai termasuk pula dalam pokok perkara ini ; _____

5. Jawaban angka 1, 2 dan 3. _____

Bahwa memang betul pada tanggal 21 September 1992 terjadi jual tanah dan bangunan antara YESSY WARDHANA dengan Penggugat, namun apakah jual beli tersebut juga mencakup tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I ? Karena menurut perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan para penyewa sebelumnya (alm. Kertojoyo) dengan pemilik tanah dan bangunan yaitu Yessy Wardhana, bahwa sewa menyewa berakhir apabila penyewa telah memberitahukan bahwa sewa menyewa dihentikan, atau telah meninggal ; _____

Apabila penghentian sewa-menyewa dilakukan oleh pemilik tanah dan bangunan, maka pemilik mengganti kerugian, karena pemilik tanah juga telah melakukan hal tersebut kepada para penyewa sebelum Tergugat I ; _____

6. Jawaban angka 4. _____

Bahwa memang betul sejak tanggal 1 Januari 1993 uang pembayaran sewa tanah dan bangunan dibayarkan kepada Penggugat, namun hal ini atas saran dari pemilik lama yaitu Yessy Wardhana, dan tidak pernah mengatakan kalau tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I dijual ; _____

Bahwa pada bulan Januari 1999 Penggugat menaikkan sewanya dan Tergugat I menuruti, namun oleh Penggugat tidak diterima, dimana dalam suratnya kenaikan sewa menjadi Rp. 45.000,- setiap bulannya, karena Tergugat I telah berusaha menyerahkan uang sewa kepada Penggugat tidak diterima, maka uang sewa runah tersebut dititipkan ke-

pada - - - - -



Digital Repository Universitas Jember

pada Pengadilan Negeri Pasuruan sebagai uang KONSINASI, dan dibayar sampai bulan Juli 1999 ; _____

Bahwa alasan sewa-menyewa dihentikan secara sepihak oleh Penggugat yang antara lain : _____

1. Rumah tersebut sangat dibutuhkan oleh PENGGUGAT. _____

Bahwa hal tersebut merupakan tindakan sewenang-wenang kepada Penyewa yang tidak mampu, tindakan tersebut akan mengesampingkan peraturan/Undang-undang yang berlaku sebagai perlindungan bagi Penyewa yang beritikad baik ; _____

Bahwa dalam 1579 KUH Perdata dan juga dilantikan oleh Putusan Mahkamah Agung RI No,32 K/SIP/1952 tertanggal 4 Februari 1959 telah jelas-jelas diputuskan " Gugatan untuk menghentikan sewa-menyewa pekarangan atas alasan untuk dipakai sendiri, berdasarkan 1579 KUH Perdata, harus dinyatakan tidak dapat diterima, kecuali kalau telah diperjanjikan ; _____

2. Karena telah memiliki rumah sendiri, menyalahgunakan fungsi rumah, tanpa izin Penggugat, menyewakan kembali atau memindahkan hak penghunian ; _____

Bahwa Tergugat I dengan tegas-tegas menjawab tidak benar dan hanya alasan yang dicari-cari dan mengada-ada tanpa melalui penelitian maupun bukti/data yang akurat ; _____

Bahwa sampai detik ini Tergugat I tidak/belum mempunyai rumah tempat tinggal sendiri, karena pada tahun 1996 dimana tempat tersebut untuk berjualan kopi dan makanan kecil, dimana ruangnya seluas kurang lebih 28 meter persegi, maka Tergugat I tinggal sementara ditempat anak, di Jalan Apel D-I No.10 Perumahan Dugul Permai Pasuruan ; _____

Bahwa anggapan dari Penggugat bahwa telah menyalahgunakan fungsi menjadi tempat Wartel tanpa izin ; _____

Bahwa tidak benar apabila Tergugat I tidak pernah minta izin -

kepada - - - - -



13

kepada Penggugat, karena salah satu persyaratan izin mendirikan Wartel harus ada izin dari pemilik rumah, walaupun hanya lisan dan izin secara lisan tersebut telah diberikan oleh Penggugat ; _____

Bahwa anggapan dari Penggugat menyewa atau memindah penghunian tempat yang disewa tersebut adalah tidak benar ; _____

Bahwa sesuai dengan surat perjanjian Kerja Sama antara Tergugat I dengan Tergugat II jelas-jelas disitu disebutkan pihak ke I yaitu Tergugat I penyewa tunggal menyediakan tempat untuk Wartel dan pihak ke II yaitu Tergugat II menyediakan perlengkapan Wartel. Jadi jelas-jelas bukan memindahkan atau menyewakan kembali kepada Tergugat II rumah yang disewa tersebut ; _____

7. Jawaban angka 5 : _____

Bahwa Tergugat I sebagai penyewa tidak pernah merubah/mengganti ataupun menggunakan nomor baru, dan nomor rumah tersebut masih tetap nomor 41 seperti awalnya. Sedangkan yang dimaksud oleh Penggugat angka 27 yang ada pada alamat tersebut hanyalah nomor favorit dari Tergugat II dikaitkan dengan angka yang mempunyai nilai sejarah yaitu hari kemerdekaan RI dan hari keberuntungan bagi Tergugat II ; _____

8. Jawaban angka 6 : _____

Bahwa tidak benar apabila Penggugat baru mengetahui pada tanggal 5 Desember 1998 Tergugat I menggunakan satu bagian rumah milik Penggugat, namun Tergugat I sudah sejak bulan Maret 1988 sudah bertempat tinggal dialamat tersebut ; Timbulah pertanyaan dari Tergugat I, — mengapa penghentian sewa-menyewa baru dilakukan pada waktu Tergugat I hendak meningkatkan perekonomian keluarga ? kenapa tidak dilakukan — pada waktu Tergugat I masih berjualan kopi dan makan kecil dan sewaktu usaha Vakum sebelum mendirikan Wartel dengan kerja sama ? ; _____

Bahwa bagi Tergugat I yang telah memenuhi kewajibannya sebagai penyewa yaitu membayar sewa yang diminta oleh Penggugat dan terakhir menaikan sewanya menjadi Rp. 45.000,- kewajiban Tergugat I tetap dilaksa-



Digital Repository Universitas Jember

namun walaupun Penggugat tidak mau menerima, sesuai dengan peraturan tentang pembayaran yang tidak diterima maka oleh Tergugat I uang sewa dititipkan kepada Pengadilan Negeri Pasuruan sebagai uang Konsinasi, dan telah dibayar sampai bulan Juli 1999 ; _____

Bahwa anggapan Tergugat I hendak ingin menguasai objek sengketa adalah tidak benar, Tergugat I tetap akan menempati rumah tersebut sesuai dengan kesepakatan secara lisan dengan pemilik pertama (Yasy Wardhana) dimana disepakati bahwa sewa menyewa berakhir jika si penyewa telah memberitahukan sewa menyewa dihentikan atau si penyewa telah meninggal dunia ; _____

Bahwa kesepakatan tersebut diatas telah dilakukan oleh pemilik pertama (Yasy Wardhana) kepada penyewa-penyewa sebelum Tergugat I, seperti terhadap Bapak Kertojoyo almarhum, setelah meninggal sewa menyewa diganti oleh Tergugat I dengan mengganti kerugian pada waktu itu (1988) mengganti sebesar Rp. 1.500.000,- ; _____

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1576, pasal 1577 dan pasal 1578 KUH Perdata dikatakan bahwa jual beli tidak membolehkan/menghapuskan sewa-menyewa, juga dikuatkan dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 492/1952 tertanggal 3 Maret 1955 ; _____

9. Jawaban angka 7 : _____

Bahwa Tergugat I dengan tegas-tegas menyatakan bahwa Tergugat I tidak pernah menyewakan kepada pihak lain. Seperti jawaban Tergugat pada angka 7 ; _____

10. Jawaban angka 8 : _____

Bahwa Penggugat mendalilkan dengan adanya pasal 12 ayat 6 UU Nomor 4/1992 bahwa setelah 3 tahun setelah diundungkannya harus keluar/meninggalkan tempat yang disewa ; _____

Bahwa bunyi pasal tersebut tidak salah namun sejak tahun 1993 bulan Januari sampai dengan bulan Desember 1998 dan dilanjutkan dengan —

Konsinasi - - - - -



Konsinyasi uang sewa, maka pasal tersebut dengan sendirinya tidak dapat diterapkan ; _____

11. Jawaban angka 9 : _____

Bahwa karena jual beli tidak memisahkan/memarturkan sewa-menyewa, -- (Koop Kredit Geen Huur) juga putusan Mahkamah Agung RI nomor 320 K/Sip/1973 tertanggal 25 September 1975 dengan tegas Paternya berbunyi " Dengan selnya jual beli, belum berwanang tanpa persetujuan penghuni/penyewa membongkar rumah, jual beli tidak memutus yang telah ada " ; _____

12. Jawaban angka 10, 11 dan 12 : _____

Bahwa karena gugatan Penggugat tidak ada alasan yang kuat dan bertentangan dengan hukum dan Yurisprudensi yang merupakan salah satu Sumber Hukum, maka seyogyanya harus ditolak ; _____

13. DALAM PROVISI : _____

Bahwa berdasarkan jawaban angka 6 dan angka 7 pada surat jawaban dimana berdasarkan pasal 1579 dan pasal 1576, pasal 1577 dan pasal 1578 maka gugatan Provisi harus ditolak karena bertentangan dengan hukum dan perundangan ; _____

14. DALAM REKONPENSI : _____

1. Tergugat I dalam Kompensi dan selanjutnya sebagai Penggugat dalam Rekompensi ; _____

2. Bahwa apa yang telah dikawatirkan dalam eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara diatas, sepanjang relevan berlaku pula dalam rekompensi ; _____

3. Bahwa mandalam Tergugat I ingin menguasai obyek sengketa seperti apa yang terturat pada angka 6 surat gugatan dan menyanggah bahwa Tergugat I menempati rumah selama 7 tahun tidak mau keluar, padahal Tergugat I telah menenuhi kewajibannya sebagai penyewa yang baik seperti apa yang disaratkan dalam pasal 1560 KUH Perdata yaitu ; _____



Digital Repository Universitas Jember

- a. Memakai barang secara hati-hati (Alson Coed Huis-warder) menurut tujuan dan maksud sewa-menyewa ; ---
- b. Membayar uang sewa pada waktu-waktu yang ditentukan dalam persetujuan sewa-menyewa dalam perjanjian ini setiap bulan ; -----

Bahwa sangkaan yang tidak beralasan oleh Penggugat tersebut sudah merupakan perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan hak penyewa yang seharusnya menikmati ketenangan dalam menempati rumah yang disewanya ; -----

Bahwa selain perbuatan melawan hukum tersebut diatas, Penggugat telah melakukan/tidak menghormati terhadap Tergugat I sebagai penyewa yaitu dengan kata teguran yang tidak menyenangkan yang merupakan pekecehan ; ---

Bahwa dari uraian tersebut diatas wajar apabila Tergugat I melakukan gugatan rekompensi berupa ganti rugi atas perbuatan perbuatan Penggugat asal yang sekarang sebagai Tergugat rekompensi berupa ganti rugi senilai Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) secara tunai ;

4. Bahwa untuk menjamin gugatan rekompensi ini, mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara untuk meletakkan sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap : -----

- Tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Sulawesi No. 39 Kodya Pasuruan, sertifikat Hak Milik Nomor 1042 tertanggal 26 Desember 1993, surat ukur No.04/1995 tertanggal 25 Januari 1995 atas nama LUKITO WIBISONO B/LIM, dengan batas-batas sebagai berikut : -----

Sebelah Barat : Jalan Sulawesi, -----
Sebelah Selatan : Jalan Paya Soekarno-Hatta, ---
Sebelah Utara : tanah milik Phan Khoy Djon, ---
Sebelah Timur : tanah milik Phan Khoy Djon ; --

Bahwa - - - - -



Digital Repository Universitas Jember

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I ---
Kontensi/Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim
pemeriksa perkara, agar memutuskan sebagai berikut : ---

P R I M A I R : -----

- I. Dalam pokok perkara : -----
 1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
 2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I sebagai Pe-nyewa yang baik, sah dan tetap berlaku perjanjian sewa menyewa tidak tertulis antara Tergugat I dan Penggugat seperti perjanjian semula/asal ; -----
 3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ; ---
- II. Dalam Provisi : -----

Menolak gugatan Provisi dari Penggugat ; -----
- III. Dalam Rekonsensi : -----
 1. Menabulkan gugatan Rekonsensi seluruhnya ; -----
 2. Menyatakan sah dan berharga site jaminan yang dimohonkan ; -----
 3. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya --perkara ; -----

S U B S I D A I R : mohon putusan yang seadil-adilnya ; -----

Menimbang, bahwa atas jawaban dan gugatan rekonsensi --
Tergugat I tersebut diatas, Penggugat menyerahkan Repliknya
dan jawaban dalam gugatan Rekonsensi di muka sidang pada tang-
gal 3 Juni 1999 yang isi dan maksud selengkapnya dapat dili-
hat dalam lampiran berita acara persidangan ini ; -----

Menimbang, bahwa Replik dan Jawaban Penggugat tersebut
didasar Tergugat I menyerahkan duplikatnya dan repliknya dalam
gugatan rekonsensi tanggal 21 Juni 1999 yang isi dan maksud
selengkapnya dapat dilihat dan dibaca dalam lampiran berita
acara persidangan ; -----

Menimbang - - - - -



Digital Repository Universitas Jember

Menimbang, bahwa atas replik dalam gugatan rekonsensi Penggugat rekonsensi tersebut diatas memberikan dupliknya --- secara lesan dimuka sidang yang pada pokoknya tetap berpegang pada jawaban dalam gugatan rekonsensi Tergugat rekonsensi --- tersebut ; -----

Menimbang, bahwa setelah selesai jawab menjawab maka dilanjutkan dengan acara pembuktian oleh kedua belah pihak yang berperkara, yang akan dimulai oleh Penggugat, kemudian selanjutnya oleh Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat guna menguatkan dan membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya dimuka sidang telah menyerahkan bukti-bukti berupa surat-surat yaitu ; -----

1. Fotocopy sertifikat Hak Milik No.1042 atas nama LUKITO - WIBISONO HALIM yang diberi tanda P-1 ; -----
2. Fotocopy akte jual beli No. 38/GD.09/1992, antara YESSY--- WARDHANA selaku penjual dan LUKITO WIBISONO HALIM selaku pembeli yang diberi tanda P-2 ; -----
3. Fotocopy Salinan Surat Keputusan walikotamadya Pasuruan tanggal 2 Januari 1993 No.01 Tahun 1993, yang diberi ----- tanda P-3 ; -----

Menimbang, bahwa surat-surat berupa fotocopy tersebut diatas telah diberi meterai cukup sesuai dengan ketentuan --- permeteraian dan telah pula dicocokkan dengan surat-surat --- aslinya sehingga dengan demikian bukti tersebut diatas dapat diterima dan dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti berupa surat - surat tersebut diatas yang diajukan oleh Penggugat telah pula didengar keterangan 2 (dua) orang saksi, yang keterangannya didengar dimuka sidang diatas sumpah menurut cara agamanya masing-masing yang pada pokoknya menerangkan sebagai -

berikut - - - - -



berikut : -----

Saksi I MISDIANTO : -----

- Bahwa yang saksi tahu Penggugat ada punya rumah di Jalan Sulawesi No. 39 Pasuruan, dan sebagian rumah Penggugat tersebut yaitu pada pojok sebelah selatan yang sekarang digunakan usaha Wartel yang sekarang disengketakan oleh Penggugat dengan Tergugat ; -----
- Bahwa rumah yang terletak di Jalan Sulawesi No.39 Pasuruan tersebut adalah atas nama LUKITO WIBISONO W LIM, saksi tahu karena sertifikat tanah tersebut saksi pernah pinjam sebagai jaminan pada Bank, dan sertifikat obyek sengketa dengan rumah Penggugat adalah jadi satu, dengan status hak Milik ; -
- Bahwa obyek sengketa sebelum ditempati Wartel digunakan --- Tergugat I untuk jualan ayam goreng, setelah itu baru dijadikan usaha Wartel sampai sekarang ; -----

Saksi II, Ny. PUDJIANTI ; -----

- Bahwa saksi tahu apa yang disengketakan antara Penggugat -- dengan Tergugat I yaitu rumah yang disewa Tergugat I dari -- Penggugat yang terletak di Jalan Soekarno-Ratta, sebelah Barat jalan Sulawesi, sebelah Utara rumah yang ditempati oleh Penggugat dan sebelah Timur toko Harapan ; -----
- Bahwa rumah tersebut sekarang sudah dijadikan usaha Wartel, hanya saksi tidak tahu siapa pengelolanya ; -----
- Bahwa sebelum usaha Wartel tempat tersebut ditempati Tergugat I berjualan mie dangsit ; -----
- Bahwa Tergugat I menempati rumah tersebut karena disewa dari Penggugat, saksi tahu karena saksi pernah ketemu dengan Tergugat I, katanya mencari rumah di Bugul Kidul karena kontrak rumahnya kepada Penggugat sudah habis ; -----
- Bahwa usaha wartel tersebut berdiri Penggugat sudah beli -
rumah - - - - -



rumah tersebut, hanya saksi tidak tahu dari siapa Penggugat membelinya pada tahun 1992 ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat I guna membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya dimuka sidang telah mengajukan bukti-bukti berupa surat-surat yaitu ; -----

1. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Tertutang tahun 1988,-- 1989 dan tahun 1990 yang diberi tanda T-1 ; -----
2. Fotocopy surat perjanjian kerja sewa tanggal 20 Nopember - 1998 yang diberi tanda T-2 ; -----
3. Fotocopy tanda terima dari Ny. INDRA KISMAWANTI untuk sewa rumah di Jalan Sulawesi untuk bulan Nopember dan Desember 1998 yang diberi tanda T-3 ; -----
4. Fotocopy tanda terima untuk sewa rumah bulan Nopember ---- 1989 dan bulan Desember 1989 yang diberi tanda T-4 ; -----
5. Fotocopy tanda terima untuk sewa rumah bulan Nopember 1990 dan bulan Desember 1990 yang diberi tanda T-5 ; -----
6. Fotocopy tanda terima untuk sewa rumah untuk bulan Okto- ber 1991 dan bulan Nopember 1991 yang diberi tanda T-6 ;
7. Fotocopy tanda terima untuk sewa rumah untuk bulan Septem- ber 1992, Agustus 1992, Juli 1992 diberi tanda T-7 ; -----
8. Fotocopy tanda terima dari Ny. INDRA KISMAWANTI tanggal 30-12-1995, tanggal 30-11-1995 dan tanggal 31-10-1995 yang diberi tanda T-8 ; -----
9. Fotocopy kwitansi tanda terima dri Ny. INDRA KISMAWANTI - 12-10-1994, tanggal 12-12-1994, tanggal 11-11-1994 yang diberi tanda T-9 ; -----
10. Fotocopy tanda terima dari Ny. KISMAWANTI bulan 12 - 1996, tanggal 30-11-1996 dan tanggal 30-9-1996 yang diberi tan- da T-10 ; -----
11. Fotocopy tanda terima dari Indra Kismawanti bulan Desember- 1997 - - - - -



Digital Repository Universitas Jember

1997, Januari 1998, bulan Oktober dan Nopember 1997, bulan Agustus dan September 1997 yang diberi tanda T-11 ; -----

12. Fotocopy tanda terima dari Indra Kismawanti untuk sewa -- rumah OKTABER 1998, bulan September 1998, bulan /gustus 1998 yang diberi tanda T-12 ; -----
13. Fotocopy tanda terima dari Indra Kismawanti untuk sewa -- rumah Desember 1998, Januari 1999, bulan Februari, Maret, April 1999 dan bulan Mei, Juni dan Juli 1999 yang diberi tanda T-13 ; -----
14. Fotocopy catatan tertanggal 30-11-1998 yang diberi tanda T-14 ; -----
15. Fotocopy tanda terima dari Ny. Indra Kismawanti uang sejumlah Rp. 1.500.000,- tanggal 5-1-1998 yang diberi tanda T-15 ; -----
16. Fotocopy perjanjian pemisahan rumah tanggal sembilan bulan September 1994 yang diberi tanda T-16 ; -----

Menimbang, bahwa surat-surat berupa fotocopy tersebut diatas telah diberi materai secukupnya sesuai dengan ketentuan permateraian dan telah pula dicocokkan dengan surat-surat aslinya, oleh karena itu dapat diterima dan dipertimbangkan untuk bukti tergugat I dalam perkara tersebut ; -----

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti berupa surat-surat tersebut diatas yang diajukan oleh Tergugat dimuka sidang telah pula didengar keterangan seorang saksi, yang keterangannya didengar dimuka sidang diatas sumpah menurut cara agamanya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : ---

Saksi RIANTO al. TJOA POEAN : -----

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I sedang -- dengan Tergugat II saksi tidak kenal ; -----
- Bahwa saksi denger dari Tergugat I kalau tempat wartelnya -

mau diambil - - - - -



Digital Repository Universitas Jember

mau diambil Penggugat ; -----

- Bahwa setelah ayah saksi meninggal dunia tempat tersebut sempat kosong lalu suami Tergugat I minta tolong untuk ditempati menjual pangsit mie, lalu saksi menyuruh menghubungi pemilik rumah tersebut, tetapi saksi tidak tahu tentang kesepakatan antara pemilik rumah dengan suami Tergugat I, kecuali ibu saksi diberi ganti kunci berupa uang sebesar Rp. 1.500.000,- pada tahun 1988 ; -----
- Bahwa sewaktu Tergugat I memberi gunti kunci kepada Ibu saksi Penggugat juga sudah menempati rumah yang disampingnya ; -----
- Bahwa waktu ayah saksi menyewa rumah tersebut tidak ada perjanjian mengenai waktunya, akan tetapi kami anak-anaknya tidak bisa meneruskan hak sewa atas rumah tersebut ; -----
- Bahwa rumah tersebut sekarang sudah jadi wartel oleh Tergugat I dengan kongsi dengan Tergugat II dan menurut Tergugat I bahwa ia sudah minta izin kepada yang punya bangunan ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 26 Juli 1999 Tergugat I menyerahkan kesimpulannya yang isi dan maksud selengkapnya dapat dilihat dan dibaca dalam lampiran berita acara persidangan, sedang untuk Penggugat tidak menyerahkan kesimpulan karena pada hari sidang untuk acara penyerahan kesimpulan Penggugat tidak hadir ; -----

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat tidak akan mengajukan apa-apa lagi baik bukti saksi-saksi maupun bukti-bukti berupa surat-surat, kecuali kedua belah pihak yang berperkeras mohon putusan yang seadil-adilnya ; -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, segala sesuatunya yang telah terjadi dimuka sidang sebagaimana tercatat pada berita acara pemeriksaan -----

perkeras ini - - - - -



perkara ini dianggap telah termuat seluruhnya dalam putusan ini ; -----

TENTANG PENYIMPANGAN HUKUMNYA

DALAM KESEPI : -----

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya -----
mempersoalkan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa sebelum terjadi jual beli antara YESY WARDHANA dengan Penggugat, status Penggugat dengan Tergugat I sama-sama sebagai penyewa tanah dan bangunan milik Yesy Wardhana, Tergugat I menempati tanah dan bangunan yang beralamat Jalan Sulawesi No. 41, sedangkan Penggugat menempati tanah dan bangunan yang beralamat Jalan Sulawesi No. 39 Pasuruan ; -
2. Bahwa tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat dari Yesy Wardhana ----- dihadapan Notaris Lelina Wijayanti tertanggal 21 September 1992 ----- tidak termasuk tanah dan bangunan yang disewa oleh Tergugat I, sebab sewaktu terjadi jual beli dengan Penggugat pihak Penjual Yesy Wardha- na tidak pernah memberitahukan atau memberitahukan ataupun mengutarah ----- dengan Tergugat tentang status tanah dan bangunan yang disewa Tergu- gat I tersebut, begitu juga surat-surat tanah yang dijual kepada Peng- gugat dengan akte jual beli No. 38/CD/09/1992 tanggal 21 September - 1992, Hak Guna Bangunan No.225 munt ukur No.111/1982 luas tanah 226 meter persegi, sedang tanah dan bangunan yang disewa Tergugat I dari Yesy Wardhana bernomor kohir 00002.02725/579 klas tanah 32, klas ba- ngunan 13, letak tanah d.39, serta tanah dan bangunan yang dibeli ----- Penggugat tercatat dengan alamat jalan Sulawesi No.39 Pasuruan, sedang yang disewa Tergugat I beralamat di Jalan Sulawesi No.41 Pasuruan ; -

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I seperti pada poin per-
tama dan kedua tersebut diatas, menurut Majelis adalah tidak beralasan -
untuk dikabulkan, sebab eksepsi tersebut sudah jelas menyangkut pokok -----
perkara, yang tentunya akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok -----
perkara tersebut, sebab untuk menentukan apakah tanah dan bangunan yang di-
sewa Tergugat I tidak termasuk tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat -

dari -----



dari Yessy Wardhana pada tanggal 21 September 1992 tentunya Majelis terlebih dahulu meneliti dalil-dalil dan bukti-bukti serta saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak dimuka sidang, selain itu eksepsi yang diajukan Tergugat I tersebut diatas, hanyalah merupakan eksepsi/bantahan, bukan - suatu eksepsi yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadilinya, dimana oleh Prof. Soepomo, SH. dalam bukunya " Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri " yang mendasarkan pada pasal 136 HIR --- atau pasal 162 RBO mengatakan bahwa eksepsi yang sekiranya hendak diajukan oleh Tergugat, tidak boleh diajukan dan ditimbang satu persatu, kecuali yang mengenai tidak berkuasanya Hakim, semua eksepsi harus diajukan, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, oleh karena itu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut diatas, karena bukan menyangkut kompetensi Pengadilan Negeri, maka eksepsi tersebut diatas haruslah dinyatakan ditolak, sehingga dengan demikian Majelis selanjutnya akan mempertimbangkan mengenai Provisi dan mengenai pokok perkara tersebut ;

DALAM PROVISI : _____

Menimbang, bahwa Penggugat memohon agar Pengadilan melaksanakan sita jaminan atas barang obyek sengketa beserta barang bergerak yang ada didalamnya, demikian juga tanah / bangunan rumah yang terletak di Jalan Apel D.1 No. 10 Perumahan Dugul Permai Kotamadya Pasuruan ; _____

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat agar Pengadilan melaksanakan sita jaminan atas barang obyek sengketa beserta barang bergerak yang ada didalamnya dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Apel D.1 No. 10 Perumahan Dugul Permai Kotamadya Pasuruan, menurut Majelis adalah merupakan tuntutan yang sangat berlebihan, sebab tuntutan Penggugat dalam Provisi tersebut hanya merupakan putusan sela, padahal permohonan sita jaminan untuk dikabulkan tidak perlu dengan putusan sela, tetapi sudah cukup dengan menggunakan Penetapan saja dan Penetapan Sita Jaminan tersebut harus dipertimbangkan keabsahannya dalam putusan akhir, bukan dalam putusan ---

sengketa - - - - -

bengkota beserta barang bergerak yang ada didalamnya dan tanah serta bangunan rumah yang terletak di Jalan Apai D.1 No. 10 Perumahan Dugul Permai Kotabandya Pasuruan juga dibebaskan dalam pokok perkara, namun karena permohonan Penggugat tersebut diatas telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Pasuruan pada tanggal 26 April 1999, maka Penetapan sah tidaknya sita jaminan yang telah dilaksanakan tersebut akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir, bukan dalam putusan sela, sehingga dengan demikian tuntutan provisi Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak ; _____

DALAM POJOK PERKARA : _____

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas ; _____

Menimbang, bahwa yang menjadi sebab timbulnya perkara antara Penggugat dengan para Tergugat, dimana Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut : _____

- Bahwa pada tanggal 21 September 1992 Penggugat telah membeli tanah seluas 226 meter persegi beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak didesa Trajeng, Kecamatan Gadingrejo, Kotabandya Pasuruan, Surat Ukur No. 111/1982 dengan akte jual beli No.38/UD.02/1992 kepada Yenny Wardhana dengan status tanah Hak Guna Bangunan No. 255 ; _____
- Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 255 berubah menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan No. 437 demikian juga luas tanahnya dari 226 meter persegi menjadi 170 meter persegi karena pelebaran jalan Soekarno-Hatta sesuai surat ukur tanggal 25 Januari 1995 No.04/1995 ; _____
- Bahwa pada tanggal 26 Desember 1998, sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 437 berubah menjadi sertifikat Hak Milik Nomor 1042 ; _____
- Bahwa sebelum tanah dan rumah tersebut diatas dibeli oleh Penggugat oleh satu bagian dari rumah tersebut ditampati Tergugat I karena disewa dari Yenny Wardhana, demikian pula halnya setelah tanah dan bangunan beralih menjadi hak milik Penggugat, Tergugat I tetap menempati dengan



cara sewa sebesar Rp. 7.500,- setiap bulana sampai bulan Pebruari 1995, bulan Maret 1995 uang sewa sebesar ----- Rp. 10.000,- sampai bulan Desember 1996, dan mulai bulan Januari 1997 uang sewa sebesar Rp. 15.000,- hingga bulan Januari 1998, dan sejak bulan Pebruari 1998 uang sewa setiap bulan menjadi Rp. 25.000,- hingga Nopember 1998, sedangkan mulai bulan Desember 1998 Penggugat menghentikan sewa-menyewa tersebut karena : -----

- Rumah tersebut sangat dibutuhkan oleh Penggugat ; ----
- Tergugat I telah mempunyai rumah sendiri dan telah pindah kerumahnya sendiri ; -----
- Tergugat I telah menyalah gunakan fungsi rumah menjadi tempat usaha wartel, tanpa izin dari Penggugat selaku pemilik rumah ; -----
- Tergugat I telah menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada -- Tergugat II tanpa terlebih dahulu minta izin kepada -- Penggugat sebagai pemilik sah ; -----
- Bahwa Penggugat baru pada tanggal 5 Desember 1998 mengetahui kalau Tergugat I membuka usaha wartel dengan menggunakan satu bagian rumah milik Penggugat yang disewa Tergugat I tersebut, dan Penggugat berulang kali mengingatkan kepada Tergugat I agar supaya usaha wartel tersebut tidak diteruskan akan tetapi Tergugat I tidak mengindahkannya ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan yang pada pokoknya mengatakan sebagai berikut : -----

- Bahwa tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat dari Yessy Wardhana dihadapan Notaris tanggal 21 September 1992 seluas 226 meter persegi Hak Cuna Bangunan Nomor-



diterima ; -----

- Bahwa tidak benar Tergugat I menyalah gunakan tanah dan bangunan yang ditempati Tergugat I menjadikan sebagai Usaha wartel tanpa izin lebih dahulu dari Penggugat walaupun izin tersebut hanya secara lisan, sebab salah satu syarat izin mendirikan wartel harus ada izin dari pemilik tanah/rumah, sedang keberadaan Tergugat II adalah sebagai penyedia perlengkapan wartel saja bukan sebagai penyewa ; -----

Menimbang, bahwa pada kenyataannya gugatan Penggugat disangkal kebenarannya oleh Tergugat I, sehingga dengan demikian menjadi kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya tersebut ; --

Menimbang, bahwa Penggugat didalam menguatkan dan membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya dan dalil-dalil sangkalannya dalam gugatan rekonsensi, dimuka sidang telah/bukti-bukti berupa surat-surat yang diberi tanda P-1, P-2 dan P-3 seperti tersebut diatas dan telah pula didengar keterangan 2 (dua) orang saksi dimuka sidang seperti tersebut diatas ; -----

Menyerahkan sah dit.

Menimbang, bahwa Tergugat I juga didalam menguatkan dan membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya dalam Konsensi dan dalam Rekonsensi, dimuka sidang telah menyerahkan bukti-bukti berupa surat-surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-16 seperti tersebut diatas, dan telah pula didengar keterangan seorang saksi seperti -- tersebut diatas, sedang Tergugat II walaupun telah dipanggil secara sah tidak datang menghadap dan juga tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk mewakili dimuka sidang, sehingga Tergugat II dianggap telah melepaskan haknya --

untuk membela - - - - -



untuk membela kepentingannya dalam perkara tersebut ; -

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada penilaian --
bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi tersebut diatas,
dalam hubungannya dengan petitum gugatan, maka pihak Peng-
gugat terlebih dahulu membuktikan hal-hal sebagai berikut :

1. Apakah tanah dan bangunan yang disewa Tergugat I dari Yessy Wardhana termasuk tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat dari Yessy Wardhana pada tanggal 21 September 1992 dihadapan Notaris Erlina Widjajanti, SH dengan akte jual beli No. 38/GD.09/1992 atau tidak termasuk ;
2. Apakah tanah dan bangunan/obyek sengketa yang ditempati Tergugat I telah berubah fungsi yaitu dari rumah tinggal menjadi tempat usaha Wartel atau tidak ; -----

Menimbang, bahwa tentang ad 1, apakah tanah dan bangunan yang disewa Tergugat I dari Yessy Wardhana termasuk tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat dari Yessy Wardhana pada tanggal 21 September 1992 dengan akte Notaris No. 38/GD.09/1992 atau tidak termasuk akan dipertimbangkan ; -----

- Bahwa berdasarkan bukti P-2 menjelaskan bahwa pada hari Senin tanggal 21 September 1992 telah terjadi jual-beli sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 255, Surat Ukur No. 111/1984, seluas 226 meter persegi dengan batas-batasnya adalah ; -----

sebelah Utara : tanah negara bekas B.124 ; -----

sebelah Timur : tanah negara bekas B.125 ; -----

sebelah Selatan : Jalan Raya ; -----

sebelah Barat : Jalan Sulawesi ; -----

dan tanah tersebut diatas berdasarkan bukti P-1 di ---
tingkatkan hak kepemilikannya dari Hak Guna Bangunan

menjadi - - - - -



menjadi Hak Milik, namun luasnya tinggal 170 meter persegi karena sebagian digunakan untuk pelebaran jalan, dan terhadap bukti P-1 dan P-2 tersebut diatas tidak disangkal oleh Tergugat I ; -----

- Bahwa walaupun dalam eksepsi Tergugat I mendolilkan kalau tanah dan bangunan yang disewa Tergugat I kepada Yessy Wardhana tidak termasuk tanah dan bangunan yang di beli Penggugat kepada Yessy Wardhana pada tanggal 21 September 1992, akan tetapi dalam jawabannya dalam pokok perkara dan duplik serta kesimpulan Tergugat I sudah mengakui kalau tanah dan bangunan yang disewa Tergugat I kepada Yessy Wardhana sudah beralih menjadi milik Penggugat karena jual beli, namun Tergugat I tetap bertahan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Yessy Wardhana atas tanah dan bangunan yang ditempati (disewa) Tergugat I kepada Yessy Wardhana tidak menghapuskan hak sewa Tergugat I atas tanah dan bangunan dengan adanya jual beli antara Penggugat dengan Yessy Wardhana atas tanah dan bangunan tersebut ; -----

- Bahwa Tergugat I mengakui kalau sejak Januari 1993 membayar sewa atas tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat, bahkan setiap tahunnya Penggugat menaikkan uang sewa dan Tergugat I tidak berkeberatan, bahkan terakhir Penggugat menaikkan uang sewa menjadi Rp. 25.000,- lalu Rp. 45.000,- tiap bulannya, dan Tergugat I setuju namun waktu Tergugat hendak membayar uang sewa Rp.45.000,- tiap bulan, Penggugat menolak menerima dengan alasan tidak masuk akal sehingga Tergugat I menitipkan uang sewa tersebut sebagai konsinyasi kepada Pengadilan Negeri Pasuruan sampai bulan Juli 1999 ; -----

- Bahwa - - - - -



- Bahwa dengan adanya Penggugat sejak 1993 menaikkan -----
uang sewa atas tanah dan bangunan yang ditempati Tergu-
gat I setiap tahunnya sampai dengan 1998 dan sebaliknya
Tergugat I sejak Januari 1993 membayar sewa rumah kepada
Penggugat setiap bulan sampai tahun 1998 dan dalam tahun
1999 uang sewa Tergugat I dititipkan ke Pengadilan Negeri
Pasuruan karena Penggugat sudah tidak mau menerima -
uang sewa atas tanah dan rumah yang ditempati Tergugat I
padahal sebelumnya Tergugat I membayar sewa tanah dan --
bangunan yang ditempatinya kepada Yessy Wardhana, hal --
ini menunjukkan kalau Tergugat I mengakui kalau pemilik
tanah dan bangunan yang ia tempati (ia sewa) dari -----
Yessy Wardhana sudah menjadi milik Penggugat dan bukan -
lagi milik Yessy Wardhana ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut
diatas, Majelis berpendapat bahwa tanah dan bangunan yang
disewa Tergugat I kepada Yessy Wardhana adalah termasuk
tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat dari Yessy War-
dhana pada tanggal 21 September 1992 dengan akte jual beli
No. 38/CD.09/1992 ; -----

Menimbang, bahwa tentang ad. 2, apakah tanah dan ba-
ngunan (obyek sengketa) yang ditempati Tergugat I telah
beruban fungsi yaitu dari tempat tinggal menjadi Usaha ---
kartel, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut ; --

- Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat I dan keterangan ----
saksi-saksi serta bukti T-2 telah terbukti kalau tanah
dan bangunan yang disewa Tergugat I baik pada waktu se-
belum menjadi milik Penggugat maupun setelah menjadi ---
milik Penggugat, Tergugat I menempati tanah dan bangunan
sebagai tempat tinggal sambil jualan ayam goreng dan ---

pangsit mie - - - - -



pangsit mie, sekarang sudah menjadi usaha wartel, apakah sudah dapat diertikan berubah fungsi atau tidak, masih - perlu dipertimbangkan ; -----

- Bahwa sewaktu Tergugat I masih menjual ayam goreng dan pangsit mie Tergugat I tetap tinggal ditempat tersebut, tetapi setelah tempat tersebut menjadi wartel Tergugat I sudah tidak tinggal ditempat tersebut, Tergugat I pindah ke Jalan /pel D.1 No. 10 Perumahan Bugul Permai Pasuruan, tentunya karena tempat tersebut hanya berukuran 28 meter persegi, yang sudah disekat-sekat dan usaha wartel tersebut harus berlangsung secara terus menerus selama 24 - jam, jelas sudah tidak mungkin lagi untuk ditempati sebagaimana halnya rumah tempat tinggal ; demikian pula -- halnya usaha wartel tentu mempunyai izin tersendiri berbeda dengan izin usaha ayam goreng dan pangsit mie ; ---

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa tanah dan bangunan (obyek sengketa) yang disewa Tergugat I dari Penggugat sudah berubah fungsi yaitu dari rumah tinggal menjadi usaha wartel ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pula segala pertimbangan dan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa -- Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil pokok gugatannya, sehingga dengan demikian Majelis selanjutnya akan mempertimbangkan dalil-dalil sangkalan dan bukti-bukti serta keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat dimuka sidang sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa mengenai dalil sangkalan Tergugat I yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang disewa Tergugat kepada Yessy Wardhane tidaklah termasuk tanah dan ----

bangunan - - - - -



bangunan yang dibeli Penggugat kepada Yessy Wardhana pada tanggal 21 September 1992 karena tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat terletak di Jalan Sulawesi No. 39 seluas 226 meter persegi surat ukur No. 111/1984 status tanah Hak Cuna Bangunan, sedang yang disewa Tergugat I terletak di Jalan Sulawesi No. 41 Nomor kahir 0002.02725/579 klas tanah 32, klas bangunan 13, letak tanah d.39 --- tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, sebab dalil Tergugat I tersebut diatas pada akhirnya baik dalam jawaban pokok perkara dan duplik serta kesimpulannya mengkonfirmasi kalau tanah dan bangunan yang disewa Tergugat I kepada Yessy Wardhana telah dijual Yessy Wardhana kepada Penggugat pada tanggal 21 September 1992 dengan akte jual beli No. 38/GD.09/1992, apalagi bukti yang diajukan Tergugat I untuk mendukung dalil sangkalannya tersebut yaitu bukti T-1 yang hanya merupakan bukti penetapan pajak bumi dan bangunan, bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut, sehingga dengan demikian dalil sangkalan Tergugat I tersebut diatas harus dikesampingkan ; -

Menimbang, bahwa mengenai dalil sangkalan Tergugat I yang mengatakan bahwa antara penyewa sebelum Tergugat I (Kertojoyo) dengan pemilik rumah Yessy Wardhana telah terjadi perjanjian bahwa sewa-menyewa berakhir apabila penyewa telah memberitahukan bahwa sewa menyewa dihentikan atau telah meninggal dunia, dan apabila penghentian sewa-menyewa dilakukan oleh pemilik tanah dan bangunan, maka pemilik tanah dan bangunan mengganti kerugian dan perjanjian tersebut tentu akan berlaku kepada Tergugat I yang telah melanjutkan penyewa pertama, dalil Tergugat I tersebut diatas menurut Majelis tidak beralasan untuk dika-

bulkan - - - - -



bulkan sebab tidak satu buktipun yang diajukan oleh Tergugat I yang menunjukkan kalau diantara penyewa ----- pertama (Kertodjojo) dengan Yesay Wardhana ada dibuatkan perjanjian baik perjanjian lisan maupun perjanjian tertulis, apalagi penghentian sewa-menyewa dilakukan oleh Penggugat disebabkan Tergugat I telah merubah fungsi rumah tersebut menjadi usaha Wartel dengan bekerja sama dengan Tergugat II sebagaimana dalam bukti T-2 tanpa terlebih dahulu minta izin/persetujuan pemilik rumah yaitu Penggugat, sehingga dengan demikian pula sangkalan Tergugat I tersebut diatas harus pula dikesampingkan ; -----

Menimbang, bahwa mengenai sangkalan yang mengatakan bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 32 K/SIP/1952 tanggal 4 Februari 1952 dan pasal 1579 KUH Perdata, bahwa gugatan untuk menghentikan sewa-menyewa dikarenakan atas alasan untuk dipakai sendiri, harus dinyatakan bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima kecuali kalau telah diperjajikan, menurut Majelis dalil sangkalan Tergugat I tersebut diatas tidak beralasan untuk dikabulkan, sebab sebagaimana telah dipertimbangkan dimuka bahwa setelah satu alasan Penggugat menghentikan sewa-menyewa tanah dan bangunan milik Penggugat dengan Tergugat I telah menyalah gunakan fungsi rumah menjadi tempat usaha Wartel tanpa izin dari Penggugat selaku pemilik rumah bukan hanya Penggugat hendak menggunakan sendiri rumah tersebut, dimana dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah menyalahgunakan fungsi rumah menjadi usaha Wartel tanpa izin dari Penggugat selaku pemilik rumah telah berhasil dibuktikan kebenarannya oleh Penggugat, selain itu dengan berlakunya Undang-Undang No.4 tahun 1992

↳ Karena
jadi dit.



1992 dengan sendirinya pasal 1579 KUH Perdata dan putusan Mahkamah Agung

II tersebut sudah tidak relevan lagi untuk diterapkan dalam kasus penghentian sewa-menyewa, sebab sudah ada ketentuan hukum yang berlaku untuk mengatur tentang sewa-menyewa rumah yaitu Undang-Undang Nomor 2 tahun 1992 jo. Peraturan Pemerintah No. 44 / 1994, sehingga dengan demikian dalil sangkalan Tergugat I tersebut diatas harus pula dikesampingkan ; —

Menimbang, bahwa dalil sangkalan Tergugat I yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak benar telah menyalahgunakan tanah dan bangunan yang ditempati (obyek sengketa) menjadikan sebagai usaha Wartel tanpa izin lebih dahulu dari Penggugat sebagai pemilik, sebab sekiranya tidak ada izin walaupun hanya izin secara lisan dari Penggugat sebagai pemilik bangunan, sebab salah satu syarat mendirikan usaha Wartel harus ada izin dari pemilik bangunan, juga menurut Majelis tidak beralasan untuk dikabulkan, sebab baik bukti surat-surat maupun saksi yang diajukan oleh Tergugat I di muka sidang tidak satu buktipun yang menunjukkan kalau usaha Wartel Tergugat I dan Tergugat II sebelumnya telah mendapat izin/persetujuan Penggugat sebagai pemilik rumah/bangunan, kecuali yang terbukti kalau Tergugat I menempati tanah dan bangunan (obyek sengketa) hanya sebagai tempat tinggal sambil menjual ayam goreng dan pangsit mie bukan usaha Wartel, sesuai keterangan saksi Tergugat I sendiri yang mengatakan sewaktu ayah saksi meninggal dunia surmi Tergugat I minta tolong sama saksi untuk menempati rumah tersebut untuk ditempati untuk menjual ayam goreng, dan kenyataannya selama Tergugat I menempati rumah tersebut sambil menjual ayam goreng dan pangsit mie tidak keberatan, baru setelah Tergugat I bekerja sama dengan Tergugat II membuka usaha Wartel Penggugat merasa keberatan dengan alasan telah merubah fungsi rumah sebagai tempat tinggal menjadi usaha Wartel, — dan keberatan Penggugat tersebut diatas telah dapat membuktikan kalau Tergugat I telah menyalahgunakan fungsi rumah menjadi usaha Wartel tanpa izin dari pemilik rumah, sehingga dengan demikian dalil sangkalan Tergugat I tersebut diatas harus pula dikesampingkan ; —————



Menimbang, bahwa selain dalil-dalil Tergugat I tersebut diatas juga perlu dipertimbangkan dalil Tergugat yang lain yang menyatakan bahwa berdasarkan pasal 1576, 1577 dan pasal 1578 KUH Perdata dan putusan Mahkamah Agung RI No.492/1952 tanggal 3 Maret 1955 menyatakan bahwa jual beli tidak meniadakan / menghapuskan sewa-menyewa, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa tidak ada bukti-pun yang menunjukkan kalau ada perjanjian atau kesepakatan baik penyewa sebelum Tergugat I maupun Tergugat I sendiri kepada pemilik rumah/bangunan Yency Waruhana kalau sewa menyewa berakhir jika penyewa telah memberitahukan sewa menyewa diakhiri atau si penyewa telah meninggal dunia, kecuali yang terbukti kalau penyewa sebelum Tergugat I hanya ditempati rumah dan bangunan tersebut, sedang Tergugat I dianggap menempati rumah/bangunan tersebut juga digunakan untuk jalan apas goreng dan pangsit mie;
- Demikian pula telah terbukti kalau rumah/bangunan yang disewa Tergugat I (obyek sengketa) sudah tidak lagi dijadikan tempat tinggal karena telah menjadi usaha Wartel dan usaha Wartel tersebut Tergugat I telah mengajak Tergugat II untuk mendirikan usaha Wartel tersebut tanpa sebelumnya minta izin kepada Tergugat sebagai pemilik rumah/bangunan ;
- Bahwa penghentian sewa-menyewa yang dilakukan oleh Tergugat selaku pemilik rumah/bangunan bukan semata-mata karena sangat membutuhkan rumah/bangunan tersebut akan tetapi karena Tergugat I telah mengubah fungsi rumah tersebut menjadi tempat usaha Wartel apalagi mengajak orang lain (Tergugat II) ikut mengungsi/menggunakan rumah Tergugat tersebut tanpa sepengetahuan Tergugat selaku pemilik rumah dan terbukti setelah rumah jadi usaha Wartel Tergugat I sendiri tidak tinggal dirumah tersebut, tidak seperti waktu Tergugat I masih jalan apas goreng dan pangsit mie ia masih tetap tinggal dirumah tersebut ;
- Bahwa dengan mindahnya Tergugat I dari Obyek Sengketa ke Jalan Apas -



D.l No. 10 Peraturan Dagul Pokok Peraturan dan menjadikan obyek sang-
keta sebagai tempat usaha Martel, Tergugat I sudah dapat dikatakan
tidak menasulukan lagi obyek sangketa tersebut sebagai tempat tinggal,
padahal sebelumnya Tergugat I menyewa rumah tersebut dari Yessy Wardha-
na hanyalah sebagai tempat tinggal ; _____

- Sekwa dengan berlakunya Undang-Undang No. 4 tahun 1992 jo Peraturan Pe-
merintah Nomor 44 tahun 1994, maka dengan sendirinya pasal 1576, pasal
1577 dan pasal 1578 KUH Perdata tidak dapat lagi diterapkan dalam per-
kara tersebut ; _____

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka da-
lal sangketa Tergugat I yang menyatakan bahwa jual beli tidak akan mene-
cakan/menghapuskan sewa-menyewa adalah tidak beralasan untuk dikabulkan,
sehingga dengan demikian dalil tersebut harus dikesampingkan ; _____

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan --
oleh Tergugat I tersebut diatas tidak satupun yang dapat melenahkan dalil-
dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, oleh karena itu Ter-
gugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangketa yang menyatakan --
bahwa jual beli tidak menghapuskan sewa-menyewa dan usaha Martel tidaklah
merubah fungsi rumah sebagai tempat Usaha ; _____

Menimbang, setelah Majelis mempertimbangkan segala sesuatunya baik
dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalil-dalil maupun
bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I, maka Majelis berpendapat bah-
wa dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah lebih
kuat dari pada dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat,
oleh karena itu maka Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-
dalil gugatannya, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat harus diny-
takan dikabulkan ; _____

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan
dalil-dalil pokok gugatannya, maka Majelis selanjutnya akan mempertimbang-
kan satu peratu dari pada petitum gugatan Penggugat tersebut sebagai --

berilart - - - - -



berikut ; _____

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor ad.1 agar gugatan Penggugat dibatalkan, Majelis berpendapat bahwa adalah beralasan untuk dibatalkan, sebab sebagaimana telah dipertimbangkan dimuka, bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil pokok gugatannya, hanya saja apakah seluruhnya atau hanya sebagian saja yang akan dibatalkan, tentunya akan ditentukan setelah keseluruhan dari pada petitum gugatan Penggugat tersebut dipertimbangkan ; _____

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor ad.2 yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas barang tidak bergerak dan bergerak yang dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Pasuruan akan dipertimbangkan sebagai berikut : _____

- Bahwa berdasarkan berita acara sita jaminan No.07/EA/Pdt.G/1999/PN.Par tertanggal 2 Juni 1999, Jurusita Pengadilan Negeri Pasuruan telah melaksanakan sita jaminan atas perintah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan tanggal 1 Juni 1999 terhadap ; _____

1. Sebidang tanah dan bangunan serta seluruh barang bergerak yang ada didalamnya yang terletak di Jalan Sulawesi No.41 Pasuruan (obyek sengketa) ; _____

2. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Apel D.1 No. 10 Perumahan Dugul Permai Kotamadya Pasuruan beserta barang bergerak yang ada didalamnya (milik Tergugat I) ; -

- Bahwa dimuka sidang Tergugat I mendalilkan kalau tanah dan bangunan serta barang bergerak yang ada didalamnya bukan milik Tergugat I, akan tetapi milik anak Tergugat I, dan Tergugat I untuk menguatkan dalilnya tersebut dimuka sidang telah mengajukan bukti T-16 yaitu surat perjanjian pemecanan rumah tercantum atas nama NOVITA KRISTIANI sebagai pemesan dan bukan Tergugat I ; _____

- Bahwa Penggugat tidak dapat mengajukan satu buktipun yang menunjukkan kalau rumah yang terletak di Jalan Apel D.1 No.10 Perumahan Dugul _____



Permai adalah milik Tergugat I, sehingga dengan demikian Tergugat I Telah berhasil membuktikan kebenaran dalilnya yang menyatakan bahwa rumah yang terletak di Jalan Apel D.1- No. 10 Perumahan Dugul Permai Kotamadya Pasuruan bukan milik Tergugat I akan tetapi milik anak — Tergugat I yang bernama NOVITA CHRISTIANI ; _____

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, bahwa talang tanah dan bangunan beserta barang bergerak yang ada didalamnya yang terletak di Jalan Apel D.1 No. 10 Perumahan Dugul Permai Kotamadya Pasuruan telah disita secara sah, namun karena terbukti bahwa tanah dan rumah tersebut bukan milik Tergugat I akan tetapi milik NOVITA CHRISTIANI, anak Tergugat I, maka sita terhadap tanah dan rumah tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan segera setelah keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap diangkat kembali, sedang terhadap sebidang tanah dan bangunan beserta barang bergerak yang ada didalamnya yang terletak di Jalan Sulawesi No. 41 Kotamadya Pasuruan (obyek sengketa) yang telah disita oleh Juru-sita Pengadilan Negeri Pasuruan ber alasan untuk dikabulkan karena telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku oleh Juru-sita — Pengadilan Negeri Pasuruan atas Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan tanggal 1 Juni 1999 No. 01/Pdt.d/1999/PH.Par. dengan di-saksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh Kepala Kelurahan dimana barang yang disita tersebut berada ; _____

Menimbang, bahwa mengenai petitus no.3 yang menyatakan bahwa Peng-gugat adalah pemilik yang sah atas barang sengketa yang berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sulawesi No. 41 Pasuruan (nomor dahulu dan selanjut menjadi nomor 17 dengan luas kurang lebih 28 meter persegi adalah ber alasan untuk dikabulkan, sebab Penggugat telah berhasil meluk-tikan kalau obyek sengketa adalah miliknya yang telah dibeli dari — YESSY WARIHANA pada tanggal 21 September 1992 dengan Akte Jual beli no-mer : 38/CD.09/1992 dan juga Tergugat I dalam jawabannya mengakui kalau tanah dan bangunan/rumah tersebut telah dibeli Penggugat dari YESSY — WARIHANA, dan Tergugat I hanya sebagai penyewa saja ; _____

Menimbang, - - - - -



Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor ad 4 yang menyatakan bahwa sewa-menyewa rumah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I telah putus / berhenti sejak bulan Desember 1998, juga beralasan untuk dikabulkan, sebab sebagaimana telah dipertimbangkan dimuka, bahwa Tergugat I telah terbukti merubah fungsi rumah untuk tempat tinggal menjadi tempat usaha Wartel tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik rumah (obyek sengketa) dan sejak itu pula Tergugat I sudah tidak menempati rumah — /obyek sengketa sebagai tempat tinggal, padahal sebelumnya Tergugat I menyewa rumah (obyek sengketa) baik kepada Yesay Wardhana maupun kepada Penggugat hanya sebagai tempat tinggal, sehingga dengan demikian Tergugat I sudah dianggap tidak lagi membutuhkan rumah (obyek sengketa) sebagai tempat tinggal ; _____

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor ad 5 yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, juga beralasan untuk dikabulkan, karena telah terbukti Tergugat I telah bekerja sama dengan Tergugat II untuk usaha Wartel pada rumah (obyek sengketa) milik Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik rumah (obyek sengketa) padahal sebelumnya Tergugat I menempati/menyewa rumah (obyek sengketa) tersebut hanya sebagai tempat tinggal saja, demikian juga dengan adanya — Wartel atas usaha Tergugat I dan Tergugat II tersebut, berarti Tergugat II ikut menguasai rumah (obyek sengketa) milik Penggugat tersebut, padahal antara Penggugat dengan Tergugat II sama sekali tidak ada hubungan hukum atas obyek sengketa tersebut ; _____

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor ad 6 yang mengemukakan Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan rumah obyek sengketa yang terletak di Jalan Sulawesi dulu No. 41 sekarang menjadi nomor 17 Kotamedya — Pasuruan dengan batas-batas : _____

- sebelah Barat : Jalan Sulawesi, _____
- sebelah Selatan : Jalan Soekarno - Hatta, _____
- sebelah Timur : tanah/bangunan milik Penggugat, _____
- sebelah Utara : tanah/bangunan milik Penggugat ; _____

untuk - - - - -



untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dengan tanpa syarat, juga beralasan untuk dikabulkan, sebab sebagaimana telah dipertimbangkan dimuka kelma obyek sengketa adalah milik Penggugat, yang telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk usaha Wartel, padahal sebelumnya Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah meminta izin kepada Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa, dan jika Tergugat I telah terbukti merubah fungsi rumah tersebut sebagai usaha Wartel, sebab Tergugat I menyewa obyek sengketa baik kepada Yosy Wardhana maupun kepada Penggugat hanyalah sebagai tempat tinggal bukan untuk membuka usaha Wartel bersama dengan Tergugat II ; _____

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor ad 7 yang menyatakan menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 20.000,- setiap hari keterlambatan pengosongan dan penyerahan rumah sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik adalah tidak beralasan untuk dikabulkan, sebab terhadap obyek sengketa sudah diletakkan suta jaminan, bila putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Penggugat bisa langsung mengajukan permohonan pengosongan dan penyerahan kepada Penggugat sehingga Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak punya hak lagi untuk mempertahankan obyek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor ad 8 yang menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbear bij vorrad) walaupun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun peninjauan kembali, menurut Majelis tuntutan Penggugat tersebut tidak beralasan untuk dikabulkan sebab tidak memenuhi syarat-syarat seperti yang ditentukan dalam pasal 100 HIR ; _____

Menimbang, bahwa setelah Majelis selesai mempertimbangkan segala sekuatnya baik mengenai eksepsi, provisi serta Pokok perkara, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dari pada gugatan rekompensi dari Penggugat rekompensi tersebut sebagai berikut : _____

DALAM REKOMPENSI. _____

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekompensi Penggugat _____

rekompensi - - - - -



tanpa terlebih dahulu meminta izin/persetujuan kepada Tergugat Rekonpensi sebagai pemilik rumah obyek sengketa tersebut, bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, bahkan sebaliknya tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut merupakan suatu tindakan melaksanakan hukum, apalagi Penggugat Rekonpensi telah terbukti melawan hukum karena telah merobah fungsi rumah hunian yang disewa Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi yang semula hanya sebagai rumah tempat hunian menjadi usaha Martel bersama Tergugat II tanpa terlebih dahulu minta izin/persetujuan kepada Tergugat Rekonpensi sebagai pemilik rumah obyek sengketa tersebut, sehingga dengan demikian tuntutan Penggugat Rekonpensi tersebut diatas menurut Majelis tidak beralasan untuk dikabulkan, oleh karena itu tuntutan Penggugat Rekonpensi tersebut diatas harus dikesampingkan ; _____

Menimbang, bahwa berdasarkan pula pertimbangan tersebut diatas _____ serta dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonpensi _____ dimana tidak satu buktipun yang mendukung dalil gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi tersebut diatas, oleh karena itu Penggugat Rekonpensi bukanlah dinyatakan tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatan rekonpensinya kalau perbuatan Tergugat Rekonpensi yang memuat Penggugat Rekonpensi untuk menghentikan sewa-menyewa atas obyek sengketa dan sekaligus mengesongkannya dan selanjutnya menyerahkan kepada Tergugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatan rekonpensinya, maka dengan sendirinya gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi haruslah dinyatakan ditolak, dan selanjutnya dalil-dalil sangkalan Tergugat Rekonpensi tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut ; _____

Menimbang, bahwa oleh karena dalam bagian rekonpensi ini Penggugat Rekonpensi dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan, maka dengan sendirinya segala biaya yang timbul berkaitan dengan pemeriksaan dalam bagian Rekonpensi ini pula haruslah dibebankan kepada pihak Penggugat Rekonpensi sebagai pihak yang kalah ; _____

Menimbang, - - - - -



Mengingat akan pasal-pasal dari peraturan-peraturan perundang-
undangan yang berkaitan dengan perkara ini ; _____

_____ M E N G A P I L I _____

DALAM KEPUTUSAN : _____

DALAM HIMPUNAN : _____

- Menolak dengan Penggugat I ; _____

DALAM PERVISI : _____

- Menolak provisi Penggugat ; _____

DALAM PERKARA PERUSAHA : _____

1. Mengembalikan gugatan Penggugat untuk sebagian ; _____

2. 1. Menyatakan sah dan beryangsi atas jaminan terhadap sebidang tanah

dan bangunan yang terletak di atasnya benaria seluruh tanah beny-
sah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Sulawesi dahulu ber-
nomor 41 sekarang benomora Jalan Sulawesi Nomor 17 Kotanadya Pasu-
ruan dengan batas-batasnya sebagai berikut : _____

sebelah Utara : tanah/sawah milik Penggugat, _____

sebelah Timur : tanah/sawah milik Penggugat, _____

sebelah Selatan : Jalan Soekarno-Hatta, _____

sebelah Barat : Jalan Sulawesi ; _____

2. Menyatakan atas jaminan atas sebidang tanah benaria bangunan rumah

type 36 yang berdiri di atasnya, lantai tegal, dinding tembok, atap
genting, fasilitas air PDAM, listrik PLN, Pasan Perumahan Rugul Per-
nai atas nama NOVITA CHRISTIANI, Nomor Delitua 67121, B.7339 L, ter-
letak di Kelurahan Rugul Kidul, Kecamatan Rugul Kidul, Kodya Pasu-
ruan, dengan batas-batas : _____

sebelah Utara : Rumah milik Ir. BINY PARTHENS dan Rumah Kosong
(milik BBN), _____

sebelah Timur : Rumah milik IMA PRAYOGO, _____

sebelah Selatan : Jalan Apdi Blok B, _____

sebelah Barat : Rumah milik IMA WIDYING, _____



sempat dikenal dengan tanah dan bangunan Jalan Apel Blok D.1 —
Nomor 10 Komplek Perumahan Dugul Pamei, Kotagede Pasuruan, —
untuk diangkat sitanya ; _____

3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas barang bergerak
yang berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sulawadi da-
hulu nomor 41, selarang Jalan Sulawadi No. 17 Kotagede Pasuruan,
seluas lebih kurang 20 meter persegi, dengan batas-batasnya : _____
sebelah Barat : Jalan Sulawadi, _____
sebelah Selatan : Jalan Sockarno-Hatta, _____
sebelah Timur : tanah/bangunan milik Penggugat, _____
sebelah Utara : tanah/bangunan milik Penggugat ; _____

4. Menyatakan bahwa saat-saat ini rumah objek sengketa antara Penggugat do-
ngan Tergugat I telah rusak/bahantai sejak bulan Desember 1998 ; _____

5. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan rumah objek —
sengketa (tempat Kantor Poskodex Dwidan) yang terletak di Jalan Su-
lawadi dahulu nomor 41 selarang nomor 17, Kotagede Pasuruan, selu-
as kurang lebih 20 meter persegi, dengan batas-batasnya : _____

sebelah Barat : Jalan Sulawadi, _____

sebelah Selatan : Jalan Sockarno-Hatta, _____

sebelah Timur : tanah/bangunan milik Penggugat, _____

sebelah Utara : tanah/bangunan milik Penggugat, _____

untuk selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong —
dengan tanpa syarat ; _____

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ; _____

DALAM KEHENDAKNYA : _____

- Menolak gugatan Penggugat dikompensasi untuk selanjutnya ; _____

DALAM KEHENDAKNYA DAN KEKORBATANNYA : _____

- Menghukum kepada Tergugat Kompensasi/Penggugat dikompensasi untuk membayar
biaya perkara baik dalam perkara maupun dalam sengketa yang hingga —



ini sudah mencapai sebesar Rp. 503.000,- (lima ratus tiga ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam persamputan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan pada hari : SILASA, tanggal 10 Agustus 1999, oleh J. BIDANWAR, SH. selaku Hakim Ketua, ALIR HANIL, SH. dan LENNI KUSUMA - ALIYAN, SH. Hakim - Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : KAMIS, tanggal 12 Agustus 1999, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh ALIR HANIL, SH. dan LENNI KUSUMA - ALIYAN, SH. Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu oleh HERJONO, SH. Panitera Pengadilan Negeri Pasuruan, dan dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Penggugat I, tanpa dihadiri oleh Tergugat I

Hakim Anggota,
ttd.

ALIR HANIL, SH.

Hakim Anggota,
ttd.

LENNI KUSUMA - ALIYAN, SH.

Hakim Ketua,
ttd.

J. BIDANWAR, SH.

Panitera Pengadilan,
ttd.

HERJONO, SH.

REKAPITULASI BIAYA :

Interni	Rp.	2.000,-
Medisni	Rp.	3.000,-
Administrasi	Rp.	30.000,-
Biaya panggilan	Rp.	168.000,-
Biaya suta jaminan	Rp.	300.000,-

Jumlah Rp. 503.000,- (lima ratus tiga ribu rupiah).-