



**SKRIPSI**

**PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANPA  
BATAS WAKTU  
(Studi Putusan MA RI Nomor 371.PK/Pdt/2017)**

*SETTLEMENT OF DISPUTE THE LEASE AGREEMENT WITHOUT A TIME  
LIMIT  
(Study Decision Number 371.PK/Pdt/2017)*

Oleh:

**MEILINDA WULANDARI**  
**NIM. 110710101110**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2018**

**SKRIPSI**

**PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANPA  
BATAS WAKTU  
(Studi Putusan MA RI Nomor 371.PK/Pdt/2017)**

*SETTLEMENT OF DISPUTE THE LEASE AGREEMENT WITHOUT A TIME  
LIMIT  
(Study Decision Number 371.PK/Pdt/2017)*

Oleh:

**MEILINDA WULANDARI**  
**NIM. 110710101110**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2018**

**MOTTO**

*“Kebahagiaan itu bergantung pada dirimu sendiri”*

-Aristoteles-



PERSEMBAHAN

Saya persembahkan skripsi ini untuk orang-orang terkasih yang telah memberikan segenap doa dan dukungannya kepada penulis;

1. Ayahanda Slamet Riyadi dan Ibunda Sri Wahyuni yang selalu memberikan doa, dukungan dan semangat sehingga penulis sampai di tahap ini;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Bapak dan Ibu guru dari Taman Kanak-kanak hingga Sekolah Menengah Atas serta seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu serta bimbingan kepada penulis.

PERSYARATAN GELAR

SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGEKETA PERJANJIAN SEWA MENYEWA  
TANPA BATAS WAKTU  
(Studi Putusan MA RI Nomor 371.PK/Pdt/2017)**

*SETTLEMENT OF DISPUTE THE LEASE AGREEMENT WITHOUT A TIME  
LIMIT  
(Study Decision Number 371.PK/Pdt/2017)*

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan sebagai salah satu untuk  
memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Jember

**MEILINDA WULANDARI  
NIM. 110710101110**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2018**



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

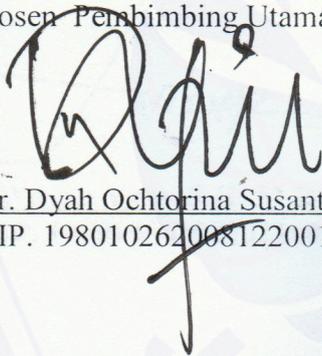
**PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANPA  
BATAS WAKTU  
(Studi Putusan MA RI Nomor 371.PK/Pdt/2017)**

*SETTLEMENT OF DISPUTE THE LEASE AGREEMENT WITHOUT A TIME  
LIMIT  
(Study Decision Number 371.PK/Pdt/2017)*

Oleh:

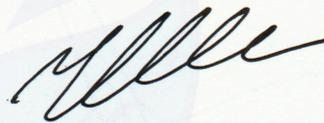
MEILINDA WULANDARI  
NIM. 110710101110

Dosen Pembimbing Utama



Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum.  
NIP. 198010262008122001

Dosen Pembimbing Anggota



Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H.  
NIP. 197306271997022001

Mengesahkan,  
Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas HUukum  
Dekan,



Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.  
NIP. 197409221999031003

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

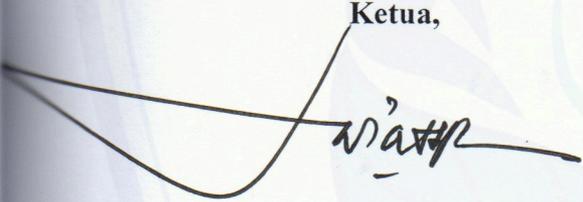
Hari : Kamis  
Tanggal : 13  
Bulan : Desember  
Tahun : 2018

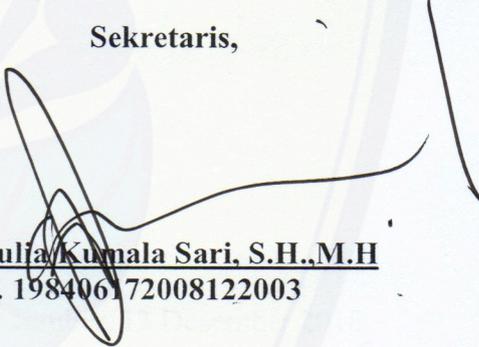
Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

**PANITIA PENGUJI**

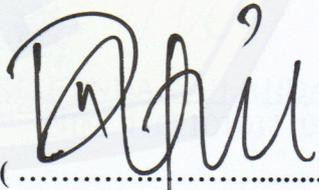
Ketua,

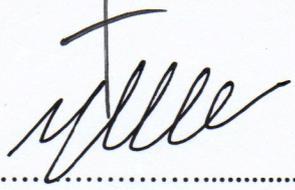
Sekretaris,

  
I Wayan Yasa, S.H.,M.H  
NIP. 196010061989021001

  
Nuzulita Kumala Sari, S.H.,M.H  
NIP. 198406172008122003

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI :**

1. Dr. Dyah Ochtorina S, S.H., M.Hum. : (  ..... )  
NIP. 198010262008122001

2. Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H. : (  ..... )  
NIP. 197306271997022001

**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

NAMA : MEILINDA WULANDARI

NIM : 110710101110

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul:

**“PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANPA BATAS WAKTU (Studi Putusan MA RI Nomor 371.PK/Pdt/2017)”**.

Adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan di institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapatkan sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 13 Desember 2018



MEILINDA WULANDARI  
NIM. 110710101110

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya kepada kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan sesuai harapan. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program studi ilmu hukum untuk memperoleh gelar sarjana hukum. Skripsi ini tercipta berkat usaha, semangat dan doa yang diwujudkan dalam suatu kajian, analisis, dan pemikiran dalam koridor disiplin ilmu hukum yang dipelajari oleh penulis yang kemudian di implementasikan dalam bentuk tulisan berwujud skripsi berjudul **“Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu”**.

Penulis menyadari bahwa gerak langkah, bantuan, motivasi, dan dorongan semangat serta kerja sama dari semua pihak adalah kunci kesuksesan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Ibu Dr. Dyah Octorina S, S.H., M.Hum. selaku pembimbing skripsi sekaligus sebagai Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak meluangkan waktu, pikiran dan kesabaran serta selalu memberikan dorongan dan pengarahan dari awal hingga akhir penyusunan skripsi ini;
2. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H. selaku pembantu pembimbing skripsi atas semua pemikiran serta kesabaran dalam memberikan pengarahan dan bimbingan dari awal hingga akhir penyusunan skripsi ini;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H. selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi atas kesediaanya untuk menjadi dosen penguji dan memberikan evaluasi pada penulisan skripsi serta ilmu yang telah diberikan;
4. Ibu Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H. selaku Sekretaris Panitia Penguji Skripsi atas kesediaanya untuk menjadi dosen penguji dan memberikan evaluasi pada penulisan skripsi serta ilmu yang telah diberikan;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufroon, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Dr. Dyah Ochtorina S, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II dan Bapak Aries Hariyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Samsudi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah sabar dalam memberikan pengarahan kepada penulis selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Seluruh Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bantuan selama penulis belajar di Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Seluruh pegawai di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah memberikan bantuan selama penulis belajar di Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Kedua orang tuaku Ayahanda Slamet Riyadi dan Ibunda Sri Wahyuni yang selalu memberikan kasih sayang, doa dan dukungan materiil dan formil selama ini serta pada saat perkuliahan maupun dalam pembuatan skripsi;
11. Suamiku Arif Rahmandi, putriku Alya Berlian Khoirunnisa dan calon kehidupan baru yang senantiasa memberikan semangat dan dukungan kepada penulis pada saat perkuliahan sampai dengan penyusunan skripsi ini;
12. Adikku Imelda Putri, terima kasih atas doa dan dukunganmu selama ini, serta semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati;
13. Sahabat-sahabat penulis Dewi Arofatin, Khurrotul Aini, Sri Hastutik, Erlisa Puspita Sari, dan Vita Fatimah, Qori Ambarwati terima kasih atas persaudaraan dan kebersamaan kita selama ini;
14. Semua pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini baik pikiran, tenaga, materi, maupun yang lainnya demi kelancaran penulisan skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis, pembaca dan pihak yang terkait dalam penulisan ini.

Penulis

## RINGKASAN

Perjanjian sewa menyewa adalah sebuah perjanjian yang sangat lazim dilakukan dalam kegiatan sehari-hari, seperti perjanjian sewa menyewa tanah, bangunan maupun perjanjian sewa barang. Perjanjian ini umumnya melibatkan sedikitnya dua pihak disertai adanya hak dan kewajiban serta adanya batas waktu berakhirnya perjanjian tersebut. Dari sedikit uraian diatas penulis tertarik untuk membahasnya dalam skripsi berjudul “ **Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu (studi putusan MA RI Nomor 371. PK/Pdt/2017)**”. Rumusan masalah meliputi dua hal yaitu akibat hukum perjanjian sewa menyewa tanpa ada batas waktu bagi para pihak dan kesesuaian dasar pertimbangan atau *ratio decidendi* hakim pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 371 PK/Pdt/2017 dengan hukum perjanjian yang ada di Indonesia. Tujuan yang ingin diperoleh ialah tujuan umum berupa melengkapi tugas akhir dan persyaratan akademik guna mencapai gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Universitas Jember dan sebagai salah satu sarana pengembangan ilmu pengetahuan dalam disiplin ilmu hukum yang telah di dapat selama masa perkuliahan serta fakta yang terdapat di masyarakat, sehingga dapat memberikan manfaat kepada para pihak yang memiliki kepentingan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini, serta tujuan khusus berupa Mengetahui dan memahami akibat hukum yang akan terjadi pada suatu perjanjian sewa menyewa tanpa adanya ketetapan waktu dan mengetahui dan memahami kesesuaian dasar pertimbangan hakim pada putusan MA RI Nomor 371. PK/Pdt/2017 dengan hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Metode penulisan pada karya ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif dilakukan untuk mengkaji berbagai macam aturan dan kaidah hukum yang bersifat formil seperti Undang-undang, perundang-undangan, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep teoritis yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bahan hukum yang digunakan penulis adalah bahan hukum primer berupa Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 371.PK/Pdt/2017 dan bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum yang ditulis para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya. Isu hukum yang penulis bahas dalam skripsi ini yaitu mengenai akibat hukum perjanjian sewa menyewa yang tidak menyertakan batas waktu berakhirnya perjanjian tersebut dan mengenai kesesuaian dasar pertimbangan hakim atas putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 371.PK/Pdt/2017 dengan hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia.

Perjanjian merupakan persetujuan secara tertulis atau lisan yang dibuat dua pihak atau lebih dimana masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut

dalam persetujuan itu sebagai kesepakatan bersama. Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Jenis-jenis perjanjian yaitu a.) perjanjian menurut sumbernya, b.) perjanjian menurut namanya, c.) perjanjian timbal balik, d.) perjanjian Cuma-Cuma atas beban, e.) perjanjian berdasarkan sifatnya, f.) perjanjian pokok dan tambahan, dan g.) perjanjian berdasarkan aspek larangannya. Adapun syarat terjadinya suatu perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dalam perjanjian juga memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam hal perjanjian juga mengatur tentang berakhirnya suatu perjanjian.

Sebuah perjanjian umumnya dilaksanakan oleh dua orang atau lebih, yang saling mengikatkan diri atas suatu janji yang disepakati pada suatu objek. Pada teorinya sebuah perjanjian dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu secara lisan dan secara tertulis. Sejak diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 segala perjanjian yang dilakukan tanpa batas waktu yang jelas telah dihapus 3 tahun sejak undang-undang ini berlaku. Pertimbangan hakim yang telah di putus dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 371.PK/Pdt/2017 yaitu telah menolak permohonan peninjauan kembali pihak pemohon karena tidak ditemukannya kelalaian hakim seperti yang telah disebutkan dalam permohonan peninjauan kembali oleh pihak pemohon, sehingga hakim menolak permohonan peninjauan kembali dan menghukum pemohon untuk membayar biaya perkara.

Kesimpulan dari pembahasan skripsi ini adalah akibat hukum dari perjanjian yang tidak memiliki batas waktu yang jelas bagi para pihak adalah para pihak tidak dapat menentukan batas waktu yang jelas, sehingga seringkali terjadi suatu kerancuan dalam menentukan batas waktu. Namun, semenjak di undangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan PP Nomor 44 Tahun 1994 yang telah menghapus ketentuan mengenai perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu. *Ratio decidendi* hakim pada putusan Nomor 371.PK/Pdt/2017 adalah menolak permohonan Pemohon untuk melakukan Peninjauan Kembali karena putusan hakim dalam tingkat Kasasi dengan putusan Nomor 2409/K/Pdt/2015 tanggal 19 Januari 2016 telah benar dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Adapun saran yang ingin disampaikan penulis adalah Kepada para pihak ketika akan melakukan suatu perjanjian sewa menyewa, hendaknya mengatur dengan jelas hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa itu sendiri. Mislanya, mengenai benda yang menjadi obyek sewa, ketentuan pembayaran uang sewa, batas waktu perjanjian sewa menyewa dan hal-hal lain yang menjadi kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa. Para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa harus memiliki itikad baik, agar setiap permasalahan yang timbul didalam perjanjian sewa menyewa dapat diselesaikan dengan cara kekeluargaan tanpa harus dibawa ke muka pengadilan.

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN .....</b>	<b>xi</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI .....</b>	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.4 Metode Penelitian .....	5
1.4.1 Tipe Penelitian .....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Bahan Hukum .....	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	7
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.2 Perjanjian Sewa Menyewa .....	9

2.2.1 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	9
2.2.2 Jenis-jenis Perjanjian Sewa Menyewa.....	11
2.2.3 Syarat Terjadinya Perjanjian Sewa Menyewa .....	14
2.2.4 Hak dan Kewajiban Para Pihak .....	17
2.2.5 Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa .....	19
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>22</b>
3.1 Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Ada Batas Waktu Bagi Para Pihak.....	22
3.2 Kesesuaian Dasar Pertimbangan Hakim Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 371 PK/Pdt/2017 Dengan Hukum Perjanjian Yang Ada Di Indonesia.....	39
<b>BAB 4 PENUTUP.....</b>	<b>64</b>
4.1 Kesimpulan.....	64
4.2 Saran .....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang sangat lazim dilakukan dalam kegiatan sehari-hari, seperti perjanjian sewa menyewa tanah, bangunan maupun perjanjian sewa barang. Perjanjian ini umumnya melibatkan sedikitnya dua pihak disertai adanya hak dan kewajiban serta adanya batas waktu berakhirnya perjanjian tersebut. Menurut R. Subekti,

“Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Hubungan kedua orang yang bersangkutan mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi.”<sup>1</sup>

Dewasa ini segala kegiatan bisnis ataupun transaksi dalam kehidupan sehari-hari seringkali membutuhkan sebuah perjanjian. Perjanjian dalam hal ini dapat menjamin kepastian hukum para pelaku bisnis atas hak maupun kewajiban yang diterima saat melaksanakan kegiatan usahanya. Perjanjian-perjanjian yang dibuat para pihak hendaknya dapat menjadi acuan agar tidak terjadi tindakan-tindakan melawan hukum maupun wanprestasi.

Suatu perjanjian juga hendaknya memuat ketentuan waktu yang jelas, agar jelas pula berakhirnya perjanjian tersebut. Seperti yang telah dijelaskan dalam bagian 6 Bab perikatan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa setiap perikatan harus memiliki ketentuan waktu baik tentang pembayaran maupun masa berakhirnya suatu perikatan itu.

Pada pasal 1570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menerangkan tentang bentuk perjanjian, menyatakan bahwa sebuah perjanjian memiliki ketentuan waktu dilihat dari bentuk perjanjiannya. Bentuk perjanjian yang dimaksud termasuk dalam perjanjian tertulis atau perjanjian secara lisan. Jika perjanjian itu dibuat secara tertulis maka perjanjian itu akan batal demi hukum

---

<sup>1</sup>Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, (Palembang:Raja Grafindo, 2006), hlm. 1

tanpa perlu pemberhentian.<sup>2</sup> Saat perjanjian itu dibuat secara lisan maka berakhirnya dengan cara salah satu pihak memberitahukan bahwa akan menghentikan perjanjian itu.<sup>3</sup>

Sebagaimana dalam putusan MA RI Nomor 371. PK/Pdt/2017 tentang perjanjian sewa menyewa antara Yanto alias Foe Djit Fo dan alm. Muhammad Abdillah Idrus yang melakukan perjanjian sewa menyewa berupa tanah dan bangunan seluas 407 m<sup>2</sup> ( Empat ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Duri Selatan III, Nomor 20, RT 003, RW 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat. Hal ini juga diperkuat dengan adanya sertifikat Nomor 166/Duri atas Surat Pernyataan Wasiat tanggal 25 Juni 1982 yang dibuat dihadapan notaris Moendijati Soegito, S.H. kemudian diganti dengan Sertifikat Hak Milik/989/Duri yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat berdasarkan Akta Pembagian Hak tanggal 28 Mei 2003 yang dibuat oleh Arikanti Natakusuma, S.H. selaku PPAT.

Pihak alm. Yanto alias Foe Djit Fo sebagai penyewa tanah dan bangunan milik alm. Muhammad Abdillah Idrus melakukan perjanjian sewa menyewa pada tanggal 20 September 1969 dengan isi perjanjian, ketentuan uang sewa yaitu sebesar Rp 100, 00 (seratus rupiah) tiap bulan ( setara dengan harga 4 gram emas saat ini ), dengan jangka waktu tidak terbatas. Namun, terhitung sejak bulan Juni tahun 1982, pihak penyewa tidak pernah membayar uang sewa sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya dengan sepengetahuan pemilik. Padahal rumah yang disewa tersebut tengah berlangsung kegiatan usaha, yang tentunya menghasilkan keuntungan bagi si penyewa. Dalam hal ini pihak penyewa perlu melakukan pembaharuan perjanjian kepada pihak pemilik objek sewa.

Berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman menyatakan bahwa:

---

<sup>2</sup> Pasal 1570 KUHPerdara, “Jika sewa menyewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu.”

<sup>3</sup> Pasal 1571 KUHPerdara, “ Jika sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan waktu setempat.”

“Sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis dan tertulis tanpa batas waktu yang berlangsung sebelum berlakunya undang-undang ini dinyatakan tidak berlaku lagi dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini.”

Begitu pula dengan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, pasal 21 yang menyatakan bahwa:

Ayat (1)

“Sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992, dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun sejak berlakunya undang-undang tersebut.”

Ayat (2)

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

Pada kasus tersebut pihak penyewa telah melalaikan kewajibannya dalam hal pembayaran uang sewa terhitung sejak bulan Juni 1982 sampai dengan pemberlakuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 yaitu bulan Desember tahun 1995 maka pihak pemilik objek sewa telah melakukan teguran terhadap pihak penyewa baik secara lisan maupun tertulis untuk melaksanakan kewajibannya dan memperbaharui perjanjian sewa menyewa tersebut, namun pihak penyewa tidak mengindahkan teguran tersebut sehingga pihak ahli waris alm. Muhammad Abdillah Idrus diwakili oleh Ny. Zaenab melakukan gugatan kepada ahli waris alm. Yanto alias Foe Djit Fo yang dalam hal ini diwakili oleh Mega atas perbuatan melawan hukum dan penempatan objek sewa secara ilegal dan tidak sah.

Berdasar adanya kasus diatas sebagai bentuk kelalaian kewajiban pihak penyewa maka penulis tertarik untuk membahasnya dalam sebuah karya ilmiah

berupa skripsi dengan judul: **Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu (Studi Putusan MA RI Nomor 371.PK/Pdt/2017).**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

- 1.) Apa akibat hukum perjanjian sewa menyewa tanpa ada batas waktu bagi para pihak?
- 2.) Apakah dasar pertimbangan hakim pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 371 PK/Pdt/2017 sudah sesuai dengan hukum perjanjian yang ada di Indonesia?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi ini memiliki 2 (dua) macam tujuan yang ingin dicapai, yaitu :

### **1.3.1 Tujuan Umum**

Tujuan Umum yang hendak dicapai dari hasil penulis karya ilmiah ini meliputi:

1. Melengkapi tugas akhir dan persyaratan akademik guna mencapai gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Universitas Jember.
2. Sebagai salah satu sarana pengembangan ilmu pengetahuan dalam disiplin ilmu hukum yang telah di dapat selama masa perkuliahan serta fakta yang terdapat di masyarakat, sehingga dapat memberikan manfaat kepada para pihak yang memiliki kepentingan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

Selanjutnya, tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Mengetahui dan memahami akibat hukum yang akan terjadi pada suatu perjanjian sewa menyewa tanpa adanya ketentuan waktu.
2. Mengetahui dan memahami kesesuaian dasar pertimbangan hakim pada putusan MA RI Nomor 371. PK/Pdt/2017 dengan hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia.

### 1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu acuan dalam melakukan suatu kajian penelitian hukum (*legal research*) yang akan diteliti agar dapat mendekati kebenaran yang ilmiah. Penelitian hukum dilakukan dalam rangka upaya pengembangan hukum serta menjawab isu-isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat. Tanpa penelitian hukum maka pengembangan hukum tidak berjalan maksimal.<sup>4</sup>

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Pada penulisan skripsi ini penulis menggunakan penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif dilakukan untuk mengkaji berbagai macam aturan dan kaidah hukum yang bersifat formil seperti Undang-undang, perundang-undangan, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep teoritis yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.<sup>5</sup> Konsep ini akan dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini yaitu akibat hukum pada perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu dan kesesuaian dasar pertimbangan hakim dengan hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia.

---

<sup>4</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A`an Efendi, *Penelitian hukum (legal research)*, (Sinar Grafiaka, Jakarta:2013), hlm. 7

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 35

### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>6</sup> Pendekatan Undang-undang dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.<sup>7</sup> Isu hukum yang akan penulis kaji adalah akibat hukum pada perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu dan kesesuaian dasar pertimbangan hakim dengan hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Selanjutnya, pada pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.<sup>8</sup>

Saat menggunakan pendekatan konseptual peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum taupun doktrin-doktrin hukum,<sup>9</sup> guna menemukan solusi atas isu hukum yang sedang dibahas dalam skripsi ini.

### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan. Guna memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum.<sup>10</sup>

#### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer berupa hierarki norma dasar, peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah yang meliputi:

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 93

<sup>7</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A`an Efendi, *Op.Cit*, hlm. 110

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 115.

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 138.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 48.

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
3. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik
4. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 371.PK/Pdt/2017

## 2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya.

### 1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan masalah atas isu hukum yang timbul, yaitu memberikan perskripsi mengenai apa yang seyogianya atas isu yang diajukan.<sup>11</sup> Penelitian hukum dapat dilakukan untuk mengidentifikasi sumber hukum yang dapat diterapkan pada problem hukum tertentu dan menemukan solusi atas problem yang diidentifikasi tersebut.<sup>12</sup> Isu hukum adalah aspek paling penting dalam melakukan penelitian hukum. Tanpa adanya isu hukum tidak akan ada penelitian hukum.<sup>13</sup> Isu hukum yang penulis bahas dalam skripsi ini yaitu mengenai akibat hukum perjanjian sewa menyewa yang tidak menyertakan batas waktu berakhirnya perjanjian tersebut dan mengenai kesesuaian dasar pertimbangan hakim atas putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 371.PK/Pdt/2017 dengan hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia.

Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :<sup>14</sup>

---

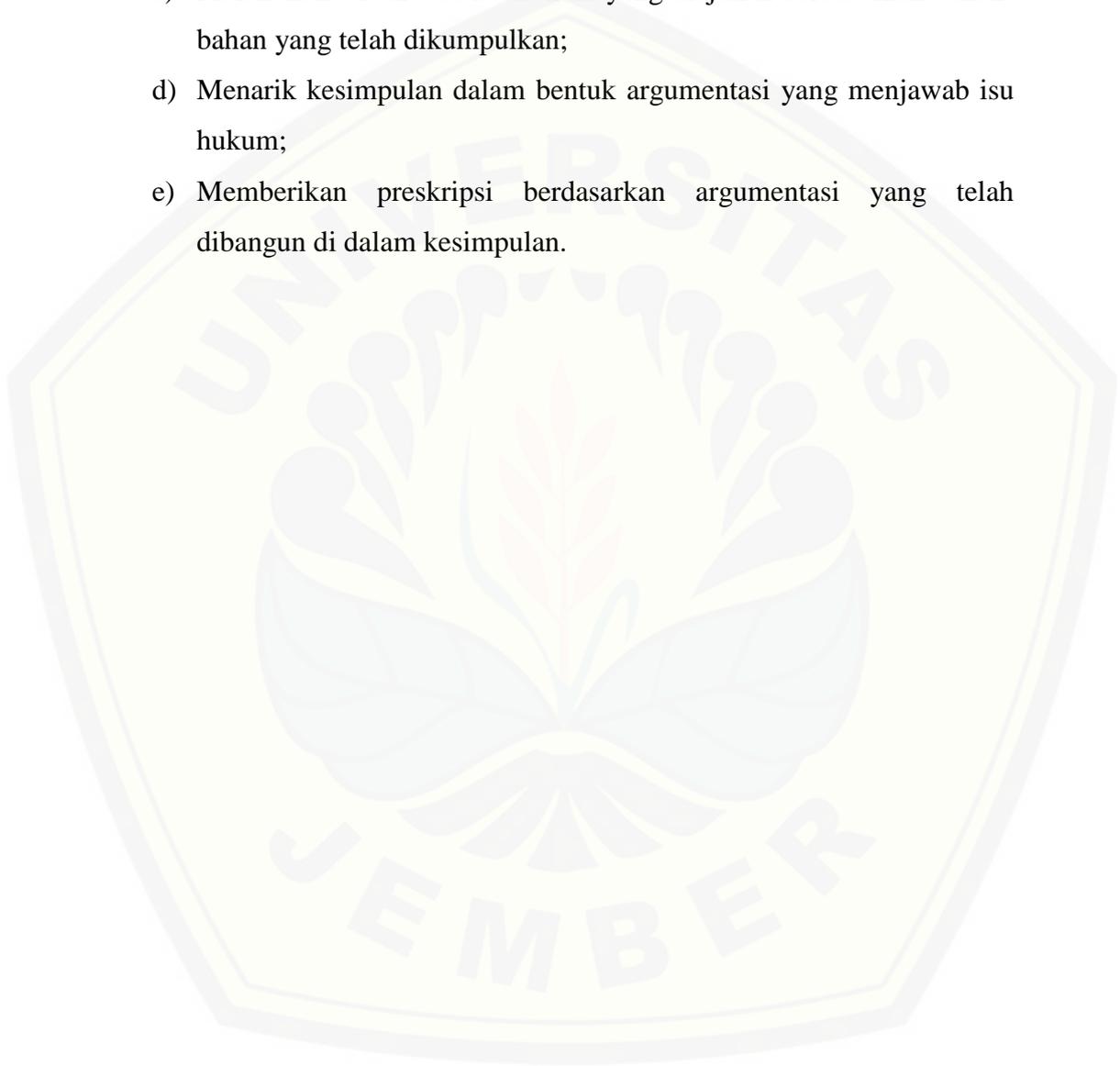
<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 1

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 31

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 43

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.* hlm. 171

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan ;
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum ;
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.2 Perjanjian Sewa Menyewa

##### 2.2.1 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian yang umumnya dipakai dalam kegiatan usaha misalnya perjanjian sewa menyewa, baik sewa menyewa lahan atau tanah maupun sewa menyewa bangunan sebagai tempat usaha. Agar dapat memahami tentang perjanjian sewa menyewa secara spesifik maka harus memahami ketentuan-ketentuan yang ada didalamnya.

Pada Kamus Hukum karangan Charlie Rudyat,

“perjanjian merupakan persetujuan secara tertulis atau lisan yang dibuat dua pihak atau lebih dimana masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu sebagai kesepakatan bersama; persetujuan atau kesepakatan resmi antara dua orang atau pihak atau negara atau lebih dalam bidang-bidang tertentu.”<sup>15</sup>

Menurut M. Yahya Harahap,

“suatu perjanjian adalah suatu hubungan kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.”<sup>16</sup>

Hal ini juga berkaitan dengan bunyi pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>17</sup> Suatu pengikatan diri terhadap orang lain ini didasarkan atas kesepakatan para pihak yang bersedia berjanji atau mengikatkan diri.

“Perjanjian diartikan sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk

---

<sup>15</sup> Charlie Rudyat, *Kamus Hukum*.(Bandung:Pustaka Mahardika, 2013), hlm. 349

<sup>16</sup> Syahmin AK, *Op.Cit.* hlm. 2

<sup>17</sup> *KUH Perdata*, (Jakarta:Indonesia Legal Center Publishing, 2011), hlm. 265

tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>18</sup>”

Pelaksanaan janji yang telah disepakati kedua belah pihak akan menimbulkan hak dan kewajiban di antara mereka. Penuntutan pelaksanaan janji dapat berupa penyerahan barang, pembayaran biaya sewa dan lain sebagainya.

Sewa menyewa sendiri memiliki arti persetujuan dimana pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar pihak ini dapat menikmatinya untuk jangka waktu tertentu dan atas penerimaan sejumlah uang tertentu pula.<sup>19</sup> Dalam hal ini, pihak yang satu akan menyerahkan objek sewa yang telah diperjanjikan, sedangkan pihak yang lain akan menyerahkan jumlah pembayaran. Sewa menyewa tanah berarti sewa menyewa barang –barang atau benda tidak bergerak yang terletak atau berdiri di atas sebidang tanah.<sup>20</sup>

“Sewa menyewa (*huur en verhuur*) merupakan suatu persetujuan antar pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan ini berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu.”<sup>21</sup>

Menurut Algra, sewa menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.<sup>22</sup> Sewa menyewa dalam definisi lain yaitu persetujuan untuk pemakaian suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran dan untuk waktu tertentu.<sup>23</sup> Pada umumnya sebuah perjanjian akan memuat hal yang berkaitan dengan objek sewa, pembayaran dan batas waktu berakhirnya perjanjian tersebut.

---

<sup>18</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*. (Jakarta:Sumur Bandung, 1973), hlm. 9

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 380

<sup>20</sup> *Ibid*

<sup>21</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 220

<sup>22</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 58

<sup>23</sup> Richard Eddy, *Aspek Legal Properti (Teori, Contoh, dan Aplikasi)*, (C.V Andi: Yogyakarta, 2010), hlm. 65

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikat pada saat tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga.<sup>24</sup> Sewa menyewa dapat pula berarti memberi suatu kenikmatan atas barang atau objek sewa kepada si penyewa dengan pembayaran harga yang di sepakati sebagai timbal balik atas barang atau objek yang disewakan.

### 2.2.2 Jenis-jenis Perjanjian Sewa Menyewa

Berdasar pengertian dari perjanjian sewa menyewa dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Kamus Hukum maupun pendapat ahli, maka dapat diketahui beberapa jenis perjanjian yang ada.

#### 1. Perjanjian Menurut Sumbernya

Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian menurut sumber hukumnya dapat dibedakan menjadi lima macam.<sup>25</sup>

- a. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, yaitu sebuah perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum antara person dengan person. Misalnya terjadinya perkawinan yang akan menimbulkan berbagai perjanjian atau perikatan lainnya, seperti perjanjian pembagian harta gono-gini.<sup>26</sup>
- b. Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu sebuah perjanjian yang terjadi karena adanya hak dan kewajiban yang lahir karena suatu benda, misalnya pada peralihan hak milik atas tanah.
- c. Perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban, misalnya dalam perjanjian jual beli yang hanya membebaskan kewajiban kepada para pihak.
- d. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara atau disebut juga dengan *bewijsovereenkomst*.

---

<sup>24</sup> Eka Astri Maerisa, *Panduan Praktis Membuat Surat-Surat Bisnis & Perjanjian*, (Jakarta: Visi Media, 2013), hlm. 79

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 21

<sup>26</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya): Edisi Ketiga*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 14

- e. Perjanjian yang bersumber dari hukum publik yang disebut juga dengan *publieckrechtelijke overeenkomst*.

## 2. Perjanjian Menurut Namanya

Penggolongan ini berdasarkan pada pasal 1319 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan pasal 1355 BW yang menyebutkan bahwa ada dua macam perjanjian menurut namanya.<sup>27</sup>

- a. Perjanjian nominaat, yaitu perjanjian yang dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang meliputi perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar, perjanjian sewa menyewa, perjanjian persekutuan perdata, perjanjian hibah, perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam pakai, perjanjian pinjam meminjam, perjanjian pemberian kuasa, perjanjian penanggungan utang, dan perjanjian perdamaian.
- b. Perjanjian innominaat, yaitu perjanjian yang belum ada dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang meliputi *leasing*, sewa beli, *franchise*, *join venture*, perjanjian karya, dan keagenan.

## 3. Perjanjian Timbal Balik

Penggolongan ini dilihat dari sisi hak dan kewajiban para pihak. Perjanjian ini digolongkan menjadi dua macam.<sup>28</sup>

- a. Perjanjian timbal balik tidak sempurna, yaitu perjanjian yang selalu menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang berjanji serta adanya prestasi-prestasi yang saling menyeimbangkan.
- b. Perjanjian sepihak, yaitu perjanjian yang selalu menimbulkan kewajiban-kewajiban hanya bagi satu pihak saja, dan menimbulkan hak bagi pihak lainnya. Misalnya perjanjian hibah dan perjanjian penanggungan (*borgtocht*).

## 4. Perjanjian Cuma-Cuma atau Atas Beban

Penggolongan ini didasarkan pada keuntungan-keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi dari pihak lainnya.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Eka Astri Maerisa, *Op. Cit*, hlm. 22

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm. 22

- a. Perjanjian Cuma-Cuma yaitu perjanjian dimana ketika pihak yang satu memberikan keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Misalnya perjanjian hibah dan perjanjian pinjam pakai.
  - b. Perjanjian atas beban yaitu perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu untuk melakukan prestasi berkaitan langsung dengan prestasi yang harus dilakukan oleh pihak lain. Misalnya perjanjian jual beli dan sewa menyewa.
5. Perjanjian Berdasarkan Sifatnya
- Penggolongan ini didasarkan pada hak kebendaan dan kewajiban yang ditimbulkan dari adanya perjanjian tersebut.<sup>30</sup>
- a. Perjanjian kebendaan adalah suatu perjanjian ketika hak kebendaan ditimbulkan, diubah, atau dilenyapkan untuk memenuhi perikatan. Hak kebendaan mempunyai salah satu ciri pokok yaitu *droit de suite* yang artinya hak itu mengikuti bendanya ke dalam tangan siapapun ia berpindah.<sup>31</sup>
  - b. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak.
6. Perjanjian Pokok dan Tambahan
- a. Perjanjian pokok yaitu perjanjian yang utama, baik kepada individu maupun badan hukum. Jenis perjanjian ini dapat berdiri sendiri tanpa harus ada perjanjian lain yang mengikuti, misalnya pada perjanjian jual beli, maka telah diatur hubungan hak dan kewajiban utama antara penjual dan pembeli.<sup>32</sup>
  - b. Perjanjian tambahan atau disebut juga perjanjian accesoir merupakan perjanjian tambahan, timbul dan hapusnya perjanjian ini tergantung

---

<sup>29</sup> *Ibid*

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 23

<sup>31</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya): Edisi Ketiga*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 6

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 79

pada perjanjian pokoknya. Misalnya pada gadai yang dikaitkan dengan hutang piutang.<sup>33</sup>

#### 7. Perjanjian Berdasarkan Aspek Larangannya

Perjanjian menganut sistem terbuka, artinya setiap orang berhak menentukan isi perjanjian yang dibuatnya. Hal ini merupakan penggolongan perjanjian yang berdasar dari aspek tidak diperkenankannya para pihak untuk membuat perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>34</sup>

### 1.4.3 Syarat Terjadinya Perjanjian Sewa Menyewa

Syarat sah perjanjian diatur dalam buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada pasal 1338 disebutkan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Syarat sahnya perjanjian telah ditentukan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:<sup>35</sup>

#### 1. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Dirinya

Sepakat artinya ada kesesuaian kehendak dari para pihak, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui oleh orang lain jika tidak disebutkan.<sup>36</sup> Artinya harus ada persamaan pendapat antar para pihak agar diperoleh kata sepakat. Dalam sebuah perjanjian, kata sepakat harus didasarkan atas dasar sukarela tanpa paksaan, kekeliruan ataupun penipuan.<sup>37</sup> Kesepakatan yang dimaksud dalam pasal ini merupakan kesesuaian kehendak antara para pihak, yang bertemunya antar penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai melalui dua cara, dengan cara tertulis maupun dengan cara lisan.<sup>38</sup>

---

<sup>33</sup> *Ibid*

<sup>34</sup> Eka Astri Maerisa, *Op. Cit.* hlm. 24

<sup>35</sup> Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1980), hlm. 88

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 4

<sup>37</sup> *Ibid*

<sup>38</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*, ( Jakarta; Rajawali Pers, 2009), hlm. 68

### 1.) Kecakapan Untuk Membuat Perjanjian

Cakap sebagai syarat yang harus dimiliki untuk membuat perjanjian berarti adanya kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya. Setiap orang berhak membuat undang-undang dikatakan tidak cakap, sebagai berikut.<sup>39</sup>

- a.) Kecakapan ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun.<sup>40</sup>
- b.) Orang yang ditaruh dibawah pengampuan

Mereka adalah orang yang memiliki kriteria sebagai berikut.<sup>41</sup>

- (1.) Setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal walaupun dia terkadang cakap menggunakan pikirannya.
- (2.) Seseorang dewasa yang boros (dalam hal ini adalah orang yang tidak dapat membelanjakan hartanya dengan benar).

- c.) Perempuan yang telah kawin

Seorang istri tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, tanpa bantuan suami dalam akta atau izin tertulis. Seorang istri juga tidak berwenang menerima bayaran apapun. Atau memberi pembebasan itu untuk izin tegas dari suami.

Antara suami dan istri juga tidak dapat melakukan transaksi jual beli, kecuali atas tiga hal sebagai berikut.<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> Pasal 1330 KUHPerdara, “ Yang tidak cakapa membuat persetujuan adalah(1) anak yang belum dewasa;(2) orang yang ditaruh dalam pengampuan;(3) perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.”

<sup>40</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Loc.Cit.*

<sup>41</sup> Pasal 433 KUHPerdara, “ setiap orang yang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan dibawah pengampuan, sekalipun ia kadang cakap menggunakan pikirnya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan dibawah pengampuan karena keborosan.”

<sup>42</sup> Pasal 1467 KUHPerdara, “ antara suami istri tidak dapat terjadi jual beli, kecuali dalam tiga hal berikut: (1) jika seorang suami atau istri menyerahkan barang-barang kepada istri atau suaminya, yang telah dipisahkan oleh Pengadilan, untuk memenuhi hak istri atau suaminya itu menurut hukum; (2) jika penyerahan dilakukan oleh seorang suami kepada istrinya berdasarkan alasan yang sah, misalnya untuk mengembalikan barang si istri yang dijual atau uang si istri, sekedar barang atau uang tersebut dikecualikan dari persatuan; (3) jika istri menyerahkan barang kepada suaminya untuk melunasi jumlah uang yang telah ia janjikan kepada suaminya itu sebagai harta perkawinan, sekedar barang itu dikecualikan dari persatuan. Namun ketiga hal ini tidak

- (1.) Jika seorang istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya, yang telah dipisahkan oleh pengadilan, untuk memenuhi hak suaminya itu menurut hukum.
- (2.) Jika istri menyerahkan barang kepada suami untuk melunasi jumlah uang yang telah dia janjikan kepada suaminya itu sebagai harta perkawinan.
- (3.) Jika penyerahan dilakukan oleh suami kepada istrinya berdasarkan alasan yang sah.

## 2. Hal Tertentu

Yaitu menyangkut objek hukum atau benda yang diperjanjikan. Baik itu menyangkut benda berwujud atau tidak berwujud maupun benda bergerak atau benda tidak bergerak. Hal tertentu mengenai objek perjanjian biasanya akan disertai bagian jenis barang, kualitas dan mutu barang, buatan pabrik dan dari negara mana, jumlah barang, warna barang, dan spesifikasi lainnya. Jadi, suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu.<sup>43</sup> Objek merupakan hal yang mutlak ada dalam sebuah perjanjian. Sebuah perjanjian dapat dikatakan tidak sah apabila tidak ada objek yang diperjanjikan.

## 3. Suatu Sebab yang Halal

Yaitu suatu sebab atau hal yang diperbolehkan oleh undang-undang. Artinya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>44</sup>

Hal yang dimaksud dengan sebab yang halal antara lain.<sup>45</sup>

- 1.) Sebab yang halal maksudnya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang.
- 2.) Sebab dikatakan palsu jika diadakan untuk menutupi sebab yang sebenarnya.
- 3.) Sebab dikatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

---

mengurangi hak para ahli waris pihak-pihak yang melakukan perbuatan, bila salah satu pihak telah memperoleh keuntungan secara tidak langsung.”

<sup>43</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Loc.Cit.*

<sup>44</sup> Abdul kadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 89

<sup>45</sup> Eka Astri Maerisa, *Op.Cit*, hlm. 6

4.) Suatu perjanjian tanpa sebab, jika tujuan yang dimaksudkan oleh para pihak pada saat dibuatnya perjanjian tidak akan tercapai.

Syarat-syarat diatas menyatakan bahwa dalam poin pertama dinamakan syarat subjektif, karena menyangkut para pihak-pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan pada poin syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat objektif karena menyangkut isi perjanjian.<sup>46</sup> Syarat- syarat di atas merupakan unsur pembangun suatu perjanjian mengenai suatu hal yang diperjanjikan.

Syarat-syarat di atas harus ada dalam pembentukan suatu perjanjian. Para pihak yang akan melakukan perjanjian hendaknya memperhatikan hal-hal yang tersebut di atas untuk memenuhi syarat sebab yang halal. Sebab, jika hal yang di perjanjikan adalah hal yang dilarang undang-undang, maka perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan. Perjanjian hendaknya memuat hal-hal yang tidak dilarang dalam undang-undang sehingga mempermudah dalam hal pelaksanaannya.

#### **2.2.4 Hak dan Kewajiban Para Pihak**

Setiap hubungan hukum pasti akan menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihaknya. Begitu pula pada perjanjian sewa menyewa, akan ada hak dan kewajiban yang timbul sebagai akibat atau timbal balik dari perjanjian itu. Hak dan kewajiban ini timbul diantara para pihak yang melaksanakan janji, yaitu antara pemilik barang dan penyewa. Berikut ini adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban secara umum para pihak dalam perjanjian. Terkait hal ini penulis akan membahas hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa saja. Perjanjian sewa menyewa pada umumnya terdiri dari dua pihak, yaitu pihak pemilik barang dan pihak penyewa.

##### **1. Hak Pemilik Barang<sup>47</sup>**

- a.) Berhak atas biaya sewa yang telah disepakati dengan penyewa.
- b.) Berhak menyita barang-barang perabot rumah penyewa, jika penyewa wanprestasi atau melakukan pelanggaran perjanjian, seperti tidak membayar biaya sewa.

---

<sup>46</sup> *Ibid*

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 9-10

- c.) Berhak meminta ganti rugi kepada penyewa jika karena kelalaian penyewa menimbulkan kerusakan atas barang miliknya.
  - d.) Berhak membatalkan perjanjian, jika pihak penyewa menyalahgunakan barang yang disewakannya.
2. Kewajiban Pemilik Barang
- a.) Menyerahkan barang yang disewa kepada penyewa.
  - b.) Menjamin penyewa bahwa barang yang disewakan itu tidak akan ada tuntutan dari pihak lain selama masa persewaan berlangsung.
  - c.) Dalam kurun waktu sewa menyewa, pemilik barang harus melakukan perbaikan-perbaikan pada barang-barang yang disewakan, kecuali perbaikan yang kecil-kecil yang merupakan kewajiban si penyewa.
3. Hak Penyewa
- a.) Berhak menerima dan memakai barang yang telah disewakannya dari pemilik barang.
  - b.) Berhak menuntut pemilik barang jika dia mendapat tuntutan dari pihak lain.
  - c.) Berhak meminta pemilik barang untuk melakukan perbaikan-perbaikan barang yang rusak bukan karena kelalaiannya.
4. Kewajiban Penyewa
- a.) Membayar biaya sewa yang telah disepakati dengan pemilik.
  - b.) Memelihara barang yang disewakan, sehingga barangnya tetap dapat dipakai sebagaimana manfaatnya.
  - c.) Tidak mengalihkan barang yang disewanya kepada pihak lain tanpa izin pemilik barang yang disewakan.
  - d.) Melakukan perbaikan-perbaikan kecil terhadap barang yang disewanya.

Pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian hendaknya dilakukan secara seimbang, artinya kedua belah pihak harus sama-sama memenuhi hak dan kewajibannya secara sukarela agar perjanjian dapat berjalan dengan lancar. Sebagaimana dalam sebuah perjanjian sea menyewa, jika pihak pemilik objek sewa telah menyerahkan objek sewa sebagai kewajibannya,

maka pihak penyewa juga harus menyerahkan sejumlah pembayaran yang disetujui sebagai hak yang harus diterima pihak pemilik objek sewa.

### 2.2.5 Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Adapun beberapa hal yang berhubungan dengan berakhirnya suatu perjanjian secara umum, yaitu sebagai berikut :<sup>48</sup>

1. Karena pembayaran, tiap tiap perikatan dapat dipenuhi oleh siapa saja yang berkepentingan bahkan juga orang yang tidak berkepentingan. Seperti:
  - a. Orang yang turut berutang secara tanggung menanggung
  - b. Penanggung utang
  - c. Pihak ketiga yang bertindak atas nama dan untuk melunasi utang debitur
  - d. Pihak ketiga yang bertindak atas nama sendiri tetapai tidak menggantikan hak-hak kreditur.<sup>49</sup>
2. Karena penawaran pemabayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan. Jika kreditur menolak pembayaran dari debitur, maka debitur berhak melakukan penawaran pembayaran tunai atas utangnya tersebut, dan apabila kreditur menolaknya, maka debitur menitipkan pembayaran tersebut di pengadilan negeri.<sup>50</sup>
3. Karena pemabaruan utang. Ada tiga macam pembaruan utang yaitu, pembaruan pada objek utang artinya apabila antara debitur dan kreditur membuat perikatan baru, untuk menggantikan utang lama yang dihapuskan dengan adanya perikatan utang baru tersebut; pembaruan debitur artinya apabila seorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama yang dibebaskan oleh kreditur; pembaruan kreditur, yaitu

---

<sup>48</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*, ( Jakarta; Rajawali Pers, 2009),hlm. 110

<sup>49</sup> *Ibid*

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm. 126

apabila seorang kreditor baru yang ditunjuk untuk menggantikan kreditor lama yang telah membebaskan debitur.<sup>51</sup>

4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi. Artinya, jika seorang kreditor dan debitur memiliki utang yg jumlahnya sama dan telah jatuh tempo pembayarannya, maka utang keduanya menjadi hapus tanpa harus ada formalitas siapa yang terlebih dahulu menunaikan utang tersebut.<sup>52</sup>
5. Karena pencampuran utang. Artinya utang dan piutang berkumpul pada satu orang.<sup>53</sup>
6. Karena pembebasan utang. Dalam hal ini berarti bahwa seorang debitur dinyatakan telah hapus utangnya oleh kreditor secara nyata.<sup>54</sup>
7. Karena musnahnya barang yang terutang. Apabila barang yang menjadi objek musnah, maka hapuslah perikatan tersebut. Ada dua hal yang menjadi syarat hapusnya utang karena musnahnya objek terutang yaitu, musnahnya barang bukan karena kelalaian debitur dan debitur belum lalai menyerahkannya pada kreditor.<sup>55</sup>
8. Karena kebatalan atau pembatalan. Misalnya dalam hal para pihak dibawah umur sehingga perikatan batal demi hukum.<sup>56</sup>

---

<sup>51</sup> Pasal 1413 KUHPerdara, “ Ada tiga macam jalan untuk pembaruan utang: (1) bila seseorang debitur membuat suatu perikatan utang baru untuk kepentingan kreditor yang menggantikan utang lama, yang dihapuskan karenanya; (2) bila seseorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama, yang oleh kreditor dibebaskan dari perikatannya; (3) bila sebagai akibat suatu persetujuan baru seseorang kreditor baru ditunjuk untuk menggantikan kreditor lama, yang terhadapnya debitur dibebaskan dan perikatan.”

<sup>52</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Op.Cit*, hlm. 139

<sup>53</sup> *Ibid*, hlm. 146

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm. 147

<sup>55</sup> Pasal 1444 KUHPerdara, “ Jika barang tertentu yang menjadi pokok persetujuan musnah, tak dapat diperdagangkan, atau hilang higgsa tak diketahui sama sekali apakah barang itu masih ada atau tidak, maka hapuslah perikatannya asal barang itu musnah atau hilang dil luar kesalahan debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya.

Bahkan meskipun debitur lalai menyerahkan suatu barang, yang sebelumnya tidak ditanggung terhadap kejadian-kejadian tak terduga, perikatan tetap hapus jika barang itu akan musnah juga dengan cara yang sama ditangan kreditor, seandainya barang tersebut sudah diserahkan kepadanya.

Debitur diwajibkan membuktikak kejadian tak terduga yang dikemukakannya.

Dengan cara bagaimanapun suatu barang hilang atau musnah, orang yang mengambil barang itu sekali-kali tidak bebas dan kewajiban untuk mengganti harga.”

<sup>56</sup> Pasal 1446 KUHPerdara. “ Semua perikatan yang dibuat oleh anak yang belum dewasa, atau orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah batal demi hukum, dan atas tuntutan yang diajukan oleh atau dan pihak mereka, hars dinyatakan batal, semata-mata atas dasar kebelumdewasaan atau pengampuannya.

9. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan.
10. Daluwarsa artinya melewati batas waktu. Dalam pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“Lewat waktu ialah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang.”

Daluwarsa termasuk salah satu sarana untuk dapat memperoleh suatu alasan untuk dibebaskan atau gugurnya sebuah kewajiban dari suatu perjanjian, dengan lewatnya batas waktu maka perjanjian dapat hapus dengan sendirinya. Pada umumnya daluwarsa dapat dicegah, yaitu melalui teguran baik secara lisan maupun tertulis ataupun dengan melalui gugatan yang telah disetujui oleh pihak yang berwenang. Apabila sebuah teguran yang diberikan tidak mendapat itikad baik, maka pihak yang satu dapat melakukan gugatan terhadap pihak yang lainnya.

Hal berkaitan dengan batas waktu berakhirnya suatu perjanjian. Seseorang tidak boleh melepaskan daluwarsa sebelum tiba waktu yang telah ditentukan, akan tetapi dapat melepaskan suatu daluwarsa yang telah diperolehnya. Pada perjanjian sewa menyewa ketentuan secara umum ini juga dapat berlaku didalamnya.<sup>57</sup> Jika salah satu ketentuan ini terjadi, maka syarat berakhirnya suatu perjanjian akan terjadi.

---

Perikatan yang dibuat oleh perempuan yang bersuami dan oleh anak-anak yang belum dewasa yang telah disamakan dengan orang dewasa, tidak batal demi hukum, sejauh perikatan tersebut tidak melampaui batas kekuasaan mereka.

<sup>57</sup> Eka Astri Maerisa, *Op. Cit*, hlm 23

## BAB IV

### PENUTUP

#### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian sebelumnya, kaitannya dengan pokok permasalahan yang telah penulis bahas di atas, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

- 1.) Sebuah perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu yang dilakukan secara tertulis maupun secara tidak tertulis sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 yang telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal ini juga disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 pasal 21 ayat (1), sehingga setiap perjanjian yang dilakukan sebelum pemberlakuan undang-undang ini dianggap sudah tidak berlaku. Pada ayat (2) disebutkan bahwa para pihak dapat melakukan pembaharuan perjanjian sewa menyewa jika masih ingin melanjutkan perjanjian sewa menyewa tersebut agar tidak dianggap melakukan perbuatan melawan hukum atas penempatan obyek tanpa alas hak yang jelas.
- 2.) *Ratio decidendi* hakim dalam memutus perkara Nomor 371.PK/Pdt/2017 berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung menolak permohonan Peninjauan Kembali Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/ Pembanding II dengan berdasarkan pelanggaran pasal 21 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 sebagai akibat dari tidak adanya itikad baik pihak penyewa untuk melakukan pembaharuan perjanjian sewa menyewa sehingga telah dianggap wanprestasi dan melakukan perbuatan melawan hukum sebagai akibat menempati obyek sewa tanpa alas hak yang jelas.

#### 4.2 Saran

Mengacu pada kasus di atas dan kesimpulan yang telah dipaparkan di atas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

- 1.) Kepada para pihak ketika akan melakukan suatu perjanjian sewa menyewa, hendaknya mengatur dengan jelas hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa itu sendiri. Misalnya, mengenai benda yang menjadi obyek sewa, ketentuan pembayaran uang sewa, batas waktu perjanjian sewa menyewa dan hal-hal lain yang menjadi kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa.
- 2.) Para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa harus memiliki itikad baik, agar setiap permasalahan yang timbul didalam perjanjian sewa menyewa dapat diselesaikan dengan cara kekeluargaan tanpa harus dibawa ke muka pengadilan.
- 3.) Regulasi yang telah diberikan oleh pemerintah hendaknya dapat diberlakukan dengan lebih tegas lagi, agar segala bentuk permasalahan yang timbul dari sebuah perjanjian sewa menyewa dapat diselesaikan dengan cara damai.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku:**

- Abdul kadir Muhammad. 1980. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni
- \_\_\_\_\_ 2010. *Hukum Perdata Indonesia Edisi Revisi*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Ahmad Miru. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2009. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*. Jakarta: Rajawali
- Andi Hamzah, I Wayan Suandra dan B. A. Manalu. 1990. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta
- Dewi Astutty Mochtar dan Dyah Ochtorina Susanti. 2012. *Pengantar Ilmu Hukum*. Malang: Bayumedia Publishing
- Djaja S. Meliala. 2015. *Perkembangan Hukum Tentang Benda dan Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2013. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika
- Eka Astri Maerisa,. 2013. *Panduan Praktis Membuat Surat-Surat Bisnis dan Perjanjian*. Jakarta: Visi Media
- J. Satrio,. 1999. *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya): Edisi Ketiga*. Bandung: Alumni
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana
- \_\_\_\_\_ 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media
- R. Soeroso. 1992. *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Kesatu Cetakan Ke 9*. Jakarta: Sinar Grafika
- R. Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian Cetakan ke 11*. Jakarta: Citra Aditya Bakti
- \_\_\_\_\_ 1987. *Hukum Perjanjian Cetakan ke XII*. Jakarta: Intermasa
- Richard Eddy. 2010. *Aspek Legal Properti*. Yogyakarta: Andi
- Rudyat, Charlie. *Kamus Hukum*. Pustaka Mahardika

Soedjono Dirdjosisworo. 2010. *Pengantar Ilmu Hukum Cetakan ke 14*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Syahmin AK. 2006. *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: Raja Grafindo

Wirjono Prodjodikoro. 1973. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Cetakan ke tujuh. Jakarta: Sumur Bandung

**Peraturan Perundang-undangan:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

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



**P U T U S A N**

Nomor 371 PK/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**YULIUS YANTO**, ahli waris **YANTO (FOE DJIT FO)** Almarhum, bertempat tinggal di Jalan Duri Selatan III, Nomor 20, RT 003, RW 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding II;

Lawan

**Ny. ZAENAB Binti H. MUHAMAD ABDILLAH IDRUS**,

bertempat tinggal di Jalan Duri Selatan III, Nomor 20, RT 003, RW 02, Kelurahan Duri Selatan, Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mohamad Asegaf, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan H. Samali, Nomor 29, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2016;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan

**YANTO (FOE DJIT FO)** almarhum, yang dalam hal ini diteruskan oleh ahli warisnya yaitu **MEGA**, bertempat tinggal di Jalan Duri Selatan III, Nomor 20, RT 003, RW 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat; Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu **Pemohon Kasasi /Tergugat II/Pembanding II**, telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2409 K/Pdt/2015 tanggal 20 Januari 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan



Kembali dahulu **Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding** dan **Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding**, dengan *posita* perkara sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku ahli waris dari almarhum H. Muhamad Abdillah Idrus pemilik dan pemegang Sertifikat Nomor 166/Duri, yang terletak di Jalan Duri Selatan III, Nomor 20, RT 003, RW 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
2. Bahwa semasa hidupnya almarhum H. Muhamad Abdillah Idrus, membuat Surat Pernyataan Wasiat tanggal 25 Juni 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H. Kemudian dibuatkan Akta Pembagian Hak tanggal 28 Mei 2003 yang dibuat oleh Arikanti Natakusuma, S.H., selaku PPAT;
3. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Akta Pembagian Hak tanggal 28 Mei 2003 tersebut Kantor BPN Jakarta Barat menerbitkan Sertifikat Hak Milik/989/Duri seluas 407 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh meter persegi) atas nama Penggugat;
4. Bahwa di atas tanah dan bangunan yang telah menjadi milik sah Penggugat tersebut oleh almarhum orang tua Penggugat yaitu H. Muhamad Abdillah Idrus sejak tanggal 20 September 1969 telah disewakan kepada orang tua Tergugat yaitu Almarhum Yanto (Foe Djit Fo) berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 September 1969, dengan ketentuan uang sewa yaitu sebesar Rp100,00 (seratus rupiah) per bulan (setara harga dengan harga 4 gram emas saat ini), dengan jangka waktu tidak terbatas, sebagaimana disebutkan pada butir 3 Perjanjian Sewa Menyewa;
5. Bahwa mengenai perikatan hukum yang berupa Perjanjian Sewa Menyewa Perumahan telah diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang pada pokoknya menyatakan, "Sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis dan tertulis tanpa batas waktu yang berlangsung sebelum berlakunya undang-undang ini dinyatakan tidak berlaku lagi dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini";
6. Bahwa begitu pula telah diatur dalam Pasal 21 ayat 1 dan 2, Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, yang pada pokoknya menyebutkan:  
Ayat 1:  
Sewa menyewa rumah baik dengan tertulis maupun dengan tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992, dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 tahun sejak berlakunya Undang Undang ini";



Ayat 2:

Dengan berakhirnya sewa menyewa rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, penghuni rumah dapat memperbaharui sewa menyewa tersebut berdasarkan perjanjian sewa menyewa baru dengan pemiliknya";  
Dengan demikian seluruh bentuk perikatan hukum sewa menyewa perumahan harus tunduk dan mematuhi ketentuan-ketentuan hukum tersebut;

7. Bahwa perjanjian sewa menyewa rumah yang semula milik almarhum orang tua Penggugat dengan almarhum orang tua Tergugat telah berlangsung sejak tanggal 20 September 1969 dengan tanpa batas waktu. Bahwa selain dari pada itu sejak bulan Juni tahun 1982 sepengetahuan Penggugat Tergugat tidak pernah membayar uang sewa sebagaimana yang telah disepakati sampai dengan saat ini, padahal ternyata di rumah tersebut Tergugat menjalankan kegiatan usaha yang tentunya menghasilkan keuntungan bagi Tergugat;
8. Bahwa Penggugat baik secara lisan, secara tertulis dan melalui pihak ketiga yang berwenang, yaitu aparat kelurahan setempat, termasuk terakhir melalui kuasa hukum Penggugat, telah meminta kepada Tergugat untuk melakukan pembayaran tunggakan uang sewa dan memperbaharui perjanjian sewa menyewa bila Tergugat tetap berkeinginan untuk tinggal di rumah tersebut, namun sampai saat ini Tergugat tidak mengindahkan niat baik Penggugat, padahal pembayaran tersebut sangat diperlukan oleh Penggugat mengingat Penggugat adalah seorang janda yang harus membiayai seluruh kebutuhan ekonominya sendiri. Bahkan sebagai bentuk iktikad tidak baik Tergugat menempati tanpa hak tanah dan rumah milik Penggugat, Tergugat malah mengajukan gugatan atas surat dari Dinas Perumahan yang atas pengaduan Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mengosongkan rumah sewa yang sejak tahun 1969 ditempati secara turun temurun oleh keluarga Tergugat. Dengan demikian sejak diberlakukannya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 sampai saat ini tidak pernah ada pembaharuan atau perubahan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan pada tanggal 20 September 1969;
9. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 12 ayat 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992, dan ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1994, sebagaimana telah Penggugat uraikan di atas, maka secara hukum sejak tahun 1995, perjanjian sewa menyewa antara almarhum orang tua Tergugat dengan almarhum orang tua



Penggugat sudah tidak berlaku lagi, dengan demikian penempatan objek sewa oleh Tergugat jelas illegal dan tidak sah;

10. Bahwa tindakan Tergugat yang tetap menguasai tanpa hak dan tidak bersedia untuk keluar dan menyerahkan kembali rumah obyek sewa yang secara hukum telah berakhir pada tahun 1995, jelas merupakan tindakan/ perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Peggugat baik secara materil maupun moril;

11. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut, Peggugat telah mengalami kerugian materil berupa:

a) Tunggakan pembayaran sewa, setidaknya sejak bulan Juni 1982 sampai dengan saat pemberlakuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 yaitu bulan Desember tahun 1995 (162 bulan), dengan patokan harga emas tahun 1995 adalah Rp100.000,00 sehingga seluruhnya berjumlah Rp100.000,00 x 4 (gram) = Rp400.000,00 x 162 bulan =

Rp64.800.000,00 (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah);

b) Ganti kerugian akibat menempati secara tanpa hak, dengan kewajiban bulan berjalan, terhitung jika sejak bulan Desember tahun 1995 sampai dengan saat bulan gugatan ini yaitu Desember 2012, (dengan patokan harga sewa rumah pada lokasi tersebut adalah Rp2.000.000,00 x 204 bulan = Rp408.000.000,00 (empat ratus delapan juta rupiah);

12. Bahwa mengingat tindakan Tergugat menguasai tanpa hak tanah dan bangunan milik Peggugat telah merugikan Peggugat, maka untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar, sudah sewajarnya Peggugat minta putusan Provisi dengan permohonan agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat dan atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat untuk mengosongkan rumah dan tanah tersebut;

12. Bahwa agar gugatan *a quo* tidak sia-sia, maka Peggugat mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap harta Tergugat berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tanah Sereal I Nomor 11 RT 03 RW 13 Jembatan Lima, Jakarta Barat;

13. Bahwa oleh karena gugatan Peggugat dilengkapi dengan bukti-bukti tertulis maka mohon kiranya agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya perlawanan, banding ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Peggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberikan putusan sebagai berikut:



Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Tergugat dan atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat segera keluar/mengosongkan serta tidak melakukan tindakan apapun atas rumah dan tanah tersebut;
- Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak atas obyek perkara ini, untuk membayar uang paksa sebesar [Rp1.000.000,00](#) (satu juta rupiah) perhari, bilamana tidak melaksanakan putusan provisi ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  3. Menyatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 September 1969, tidak berlaku lagi dengan diundangkannya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992;
  4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan dan mengembalikan obyek sewa yang terletak di Jalan Duri Selatan III Nomor 20 RT 003, RW 02, Kelurahan Duri, Tambora, Jakarta Barat kepada Penggugat;
  5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang dialami Penggugat yaitu berupa:
    - a. Tunggakan pembayaran sewa, setidaknya sejak bulan Juni tahun 1982 sampai dengan saat pemberlakuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 yaitu bulan Desember tahun 1995 (162 bulan), dengan patokan harga emas tahun 1995 adalah Rp100.000, 00 sehingga seluruhnya berjumlah  $Rp100.000,00 \times 4 = Rp400.000,00 \times 162 \text{ bulan} = \text{Rp64.800.000,00}$  (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah);
    - b. Ganti kerugian akibat menempati secara tanpa hak, dengan kewajiban bulan berjalan, terhitung jika sejak bulan Desember tahun 1995 sampai dengan saat bulan gugatan ini yaitu Desember 2012, (dengan patokan harga sewa rumah pada lokasi tersebut adalah  $Rp2.000.000,00 \times 204 \text{ bulan} = \text{Rp408.000.000,00}$  (empat ratus delapan juta rupiah);
  6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun terdapat upaya perlawanan, banding, maupun kasasi dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan;
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Atau: Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak mencantumkan identitas pihak Tergugat dengan lengkap dan jelas (*error in persona*), karena dalam gugatannya Penggugat menuliskan nama Mega, beralamat di Duri Selatan III Nomor 20 RT 003, RW 02, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora Jakarta Barat, sedangkan nama dan alamat Tergugat berdasarkan Kartu Tanda Penduduk NIK: 3173045404390003 adalah Megawati Bambang, beralamat di Jalan Tavip Raya Nomor 73 Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak mencantumkan identitas pihak Tergugat dengan lengkap dan jelas (*error in persona*), karena dalam gugatannya Penggugat menuliskan nama Julius Yanto, beralamat di Duri Selatan III Nomor 20 RT 003 RW 02 Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora Jakarta Barat, sedangkan nama dan alamat Tergugat berdasarkan Kartu Tanda Penduduk NIK 3173040407660003 adalah Julius Yanto, beralamat di Jalan Tavip Raya Nomor 73 Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*), dalam hal gugatannya Penggugat mencantumkan hal: Gugatan perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam *posita* dan *petitumnya* jelas-jelas terurai bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 September 1969 antara (Alm) Yanto sebagai penyewa dengan (Alm) Hasan Idrus, selanjutnya Penggugat selaku ahli waris H. Muhamad Abdillah Idrus yang mendapat bagian waris rumah *a quo* menuntut Tergugat selaku ahli waris (Alm) Yanto untuk memenuhi isi perjanjian tersebut di atas, maka sesungguhnya dalam hal ini adalah merupakan perbuatan wanprestasi dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, karena di dalam *positanya* Penggugat mendalilkan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 September 1969 telah berakhir dan dapat diperbaharui dengan perjanjian sewa baru dengan pemilik, yang mana dalam hal ini pemilik adalah Penggugat, sedangkan dalam *petitumnya* Penggugat menuntut kepada Tergugat selaku ahli waris (Alm) Yanto untuk membayar tunggakan pembayaran sewa dan ganti kerugian dengan dasar perhitungan harga sewa rumah setiap bulannya Rp2.000.000, 00 (dua juta rupiah), maka sesungguhnya dalam hal ini Penggugat tidak berdasar hukum menuntut



kepada Tergugat selaku ahli waris (Alm) Yanto untuk membayar tunggakan sewa dengan ganti kerugian dengan dasar perhitungan harga sewa rumah setiap bulannya adalah [Rp2.000.000,00](#) (dua juta rupiah), karena tidak ada kesepakatan perjanjian sewa-menyewa antara Tergugat dengan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 BW (KUHPerduta); Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat mohon Majelis Hakim agar kiranya berkenan untuk mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan putusan, yaitu putusan Nomor 687/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar., tanggal 26 November 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menyatakan menolak gugatan provisi untuk seluruhnya; Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 September 1969, tidak berlaku lagi dengan diundangkannya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992;
4. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk segera mengosongkan dan mengembalikan objek sewa yang terletak di Jalan Duri Selatan III, Nomor 20, RT 003, RW 02, Kelurahan Duri, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Rumah milik Penggugat yang disewa Mulyawan dan Sri Lani Sanjaya (Doyok);
  - Sebelah Timur : Warteg milik Penggugat yang dikontrak Sdr. Subkhan;
  - Sebelah Selatan : Jalan Duri Utama Selatan III;
  - Sebelah Barat : Gang kecil; kepada Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil yang dialami Penggugat yaitu berupa:
  - a. Tunggakan pembayaran sewa, sejak bulan Juni tahun 1982 sampai dengan bulan Desember tahun 1995 (selama 162 bulan) sebesar [Rp32.400.000,00](#) (tiga puluh dua juta empat ratus ribu rupiah);
  - b. Ganti kerugian akibat menempati tanpa hak sejak bulan Desember 1995 sampai dengan saat bulan gugatan ini diajukan yaitu Desember 2012,



keseluruhannya berjumlah sebesar [Rp408.000.000.00](#) (empat ratus delapan juta rupiah);

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar [Rp1.716.000.00](#) (satu juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah) secara tanggung renteng;

6. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 658/PDT/2014/PT.DKI., tanggal 17 Oktober 2014 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Pembanding semula para Tergugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 687/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar., tanggal 26 Nopember 2013 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Para Tergugat membayar biaya perkara untuk dua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2409 K/Pdt/2015 tanggal 19 Januari 2016, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Yulius Yanto, ahli waris Yanto (Foe Djit Fo) Almarhum tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 2409 K/Pdt/2015 tanggal 19 Januari 2016 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding II, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding II, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 11 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Peninjauan Kembali Nomor 687/Pdt.G/2012/PN .Jkt.Br. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding pada tanggal 18 November 2016;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan



kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 Desember 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dalam memori peninjauan kembali dari tersebut pada pokoknya ialah:

1. Pada Pasal 67 Undang Undang Mahkamah Agung telah diatur bahwa:  
“Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:
  - a. apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu;
  - b. apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
  - c. apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang dituntut;
  - d. apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;
  - e. apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;
  - f. apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata’;

Adapun yang menjadi alasan Pemohon untuk mengajukan permohonan peninjauan kembali ini adalah karena *Judex Juris* (Putusan Mahkamah Agung) telah terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, sebagaimana kami uraikan di bawah ini;

2. M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “ *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata* ” halaman 468 menyatakan:



“Membenarkan sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan hukum termasuk ruang lingkup kekhilafan atau kekeliruan nyata”, *dengan penjelasan sebagai berikut:*

“Putusan yang benar dan yang semestinya ditegakkan adalah putusan yang mengandung pertimbangan yang sesuai dengan ketentuan hukum (*the rule of law*). Tidak dibenarkan pertimbangan putusan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Apabila putusan mengandung pembenaran terhadap sesuatu hal yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dalam putusan itu terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata karena dalam hal yang demikian, putusan dianggap telah membenarkan yang tidak sah menurut hukum (*onwettig, illegal*) menjadi sah (*wettig, legal*)”;

3. Bahwa pendapat Mahkamah Agung pada Putusan Perkara Nomor 2409 K/Pdt/2015 tertanggal 19 Januari 2016 halaman 13-14 adalah sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak salah dalam menerapkan hukum, karena telah benar bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan (2) PP Nomor 44 Tahun 1994 sewa menyewa rumah tanpa batas waktu yang dibuat sebelum berlakunya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dan terhadap perjanjian tersebut tidak dilakukan perbaruan, maka secara hukum sewa menyewa tersebut berakhir dalam 3 (tiga) tahun sejak berlakunya Undang Undang Nomor 4 tahun 1992, hal mana telah dibuktikan oleh Penggugat/Termohon Kasasi yaitu bahwa sewa menyewa dalam perkara *a quo* adalah sewa menyewa tanpa batas waktu yang dibuat sebelum berlakunya Undang undang Nomor 4 Tahun 1992 dan terhadap perjanjian *a quo* tidak ada pembaruan sehingga telah benar bahwa secara hukum perjanjian sewa menyewa *a quo* telah berakhir, oleh karenanya tindakan Tergugat/ Pemohon Kasasi menguasai objek sengketa tanpa persetujuan Penggugat/ Termohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum;

4. Bahwa telah terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata pada putusan tingkat kasasi. Hal ini dikarenakan *Judex Juris* telah membenarkan sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan hukum dimana dasar hukum yang digunakan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Kasasi adalah Undang Undang No mor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan



Pemukiman yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;

5. Pasal 166 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman ("UU PKP") mengatur bahwa:

"Pada saat undang-undang ini mulai berlaku, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) *dicabut dan dinyatakan tidak berlaku*".

Lebih lanjut Pasal 167 Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman mengatur bahwa:

"Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan ...";

*Undang-Undang tersebut disahkan di Jakarta pada 12 Januari 2011.*

Dengan demikian, maka Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi sejak 12 Januari 2011 (*Lex Posterior Derogat Lex Priori*);

6. Dengan demikian undang-undang yang berlaku adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan di dalam undang-undang ini, tidak ada pasal yang menyatakan pada pokoknya bahwa perjanjian sewa menyewa rumah tanpa batas waktu dinyatakan tidak berlaku lagi dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini. Oleh karena itu, tidak diperlukan pembaruan perjanjian karena dengan dihapusnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 September 1969 masih tetap berlaku berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata. Perlu Majelis ingat bahwa selama Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 itu berlaku, KUH Perdata tetap berlaku sampai saat ini, jadi perjanjian sewa tetap ada berdasarkan KUH Perdata;

7. *Quod non* Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 Pasal 21 ayat (1) dan (2) yang menjadi aturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 masih berlaku, dimana pada pokoknya menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa rumah tanpa batas waktu dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992, maka *Judex Juris* seharusnya menyampingkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tersebut dan lebih mempertimbangkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dimana mengatur: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang



bagi mereka yang membuatnya.” “Semua perjanjian.....”

Hal ini dikarenakan berdasarkan Pasal 7 Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, undang-undang lebih tinggi hierarkinya dibanding Peraturan Pemerintah ; ( *Lex Superior Derogat Lex Inferior*);

8. Dengan demikian, telah jelas ada kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dengan mempertimbangkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 dan menyampingkan ketentuan pada Pasal 1338 KUH Perdata. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 September 1969 seharusnya tetap berlaku berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata;
9. Berdasarkan uraian diatas, maka terbukti bahwa *Judex Juris* Mahkamah Agung terdapat suatu kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata dimana telah membenarkan sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan hukum yaitu:
  - a. Telah menjadikan undang-undang yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi yakni Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 menjadi pertimbangan hukum dalam mengeluarkan putusan, sehingga tidak memenuhi ketentuan hukum Pasal 166 Undang Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
  - b. Menyampingkan Pasal 1338 KUH Perdata dan lebih mempertimbangkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 sehingga tidak sesuai dengan hierarki kekuatan hukum peraturan perundang-undangan Pasal 7 ayat (2) Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa setelah membaca dan meneliti dengan saksama memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali para pihak dihubungkan dengan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris*, ternyata tidak ditemukan suatu kekhilafan Hakim ataupun kekeliruan yang nyata dalam memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo* *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana ternyata 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Pasal 21 ayat (1) dan(2) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman Sewa Menyewa Rumah di antara Penggugat selaku Pemilik dengan Para Tergugat



selaku Penyewa berdasarkan perjanjian tidak tertulis maupun tertulis yang tanpa batas waktu dinyatakan tidak berlaku lagi dan ternyata pula tidak adanya kesepakatan di antara Penggugat selaku pemilik dengan Para Tergugat selaku penyewa untuk memperpanjang masa/waktu sewa, maka perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir dengan sendirinya dan penguasaan rumah/objek sewa yang masih ditempati oleh Para Tergugat tanpa alas hak yang sah merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa oleh karena itu alasan peninjauan kembali Pemohon tidak memenuhi ketentuan Pasal 67 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali YULIUS YANTO ahli waris YANTO (Foe Djit Fo) Almarhum, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang Undang No mor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang No mor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang No mor 3 Tahun 2009 serta peraturan perUndang Undang an lain yang bersangkutan;

#### M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali YULIUS YANTO ahli waris YANTO (Foe Djit Fo) Almarhum tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000, 00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 15 Agustus 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.H um., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum



pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota:  
Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.  
Ttd./H. Panji Widagdo, S.H.

Ketua Majelis,  
Ttd./H. Hamdi, S.H., M.Hum.  
  
Panitera Pengganti,  
Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

Biaya peninjauan kembali :  
1. M a t e r a i ..... Rp 6.000,00  
2. R e d a k s i .....Rp 5.000,00  
3. Administrasi  
peninjauan kembali ... Rp2.489.000,00 +  
J u m l a h ..... Rp2.500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
An. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**

NIP. 19630325 198803 1 001