



SKRIPSI

**ALIH KREDITUR (SUBROGASI) DALAM PERJANJIAN
SEWA MENYEWAWA RUMAH SECARA TERTULIS TANPA
BATAS WAKTU DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA
PENYEWAWA MENINGGAL DUNIA**

(Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Nomor : 266 PK/Pdt/2009)

*SHIFT CREDITOR (SUBROGATION) IN THE HOUSE RENTING
UNLIMITED TIME AGREEMENT AND LEGAL CONSEQUENCE
IF THE TENANT PASSED AWAY*

(Verdict Study Supreme Court Republic of Indonesia

Number : 266 PK/Pdt/2009)

FIRLY MUTIA

NIM.070710101113

KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2011

SKRIPSI

**ALIH KREDITUR (SUBROGASI) DALAM PERJANJIAN
SEWA MENYEWA RUMAH SECARA TERTULIS TANPA
BATAS WAKTU DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA
PENYEWA MENINGGAL DUNIA**

**(Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor : 266 PK/Pdt/2009)**

*SHIFT CREDITOR (SUBROGATION) IN THE HOUSE RENTING
UNLIMITED TIME AGREEMENT AND LEGAL CONSEQUENCE
IF THE TENANT PASSED AWAY*

*(Verdict Study Supreme Court Republic of Indonesia
Number : 266 PK/Pdt/2009)*

FIRLY MUTIA

NIM. 070710101113

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2011**

MOTTO :

Perilaku yang Baik adalah Dasar Hukum yang Baik*

**Sabar dalam Mengatasi Kesulitan dan Bertindak Bijaksana dalam
Mengatasinya adalah Sesuatu yang Utama***

*) <http://ancreative.blogspot.com/2009>

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Ayahanda Saiful Bahri, S.P., M.Si. dan Ibunda Amalia Savitri yang telah sabar memberikan kasih sayang, motivasi dan doa yang tiada hentinya ;
2. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah tulus membimbing, mengajarkan, dan membekali ilmu pengetahuan yang tak kenal lelah ;
3. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember tercinta.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

NAMA : FIRLY MUTIA

NIM : 070710101113

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul **ALIH KREDITUR (SUBROGASI) DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH SECARA TERTULIS TANPA BATAS WAKTU DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA PENYEWA MENINGGAL DUNIA (KAJIAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 266 PK/PDT/2009)** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

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

Jember, 3 Mei 2011

FIRLY MUTIA
070710101113

PERSYARATAN GELAR

**ALIH KREDITUR (SUBROGASI) DALAM PERJANJIAN
SEWA MENYEWA RUMAH SECARA TERTULIS TANPA
BATAS WAKTU DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA
PENYEWA MENINGGAL DUNIA
(KAJIAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 266
PK/PDT/2009)**

*SHIFT CREDITOR (SUBROGATION) IN THE HOUSE RENTING
UNLIMITED TIME AGREEMENT AND LEGAL CONSEQUENCE
IF THE TENANT PASSED AWAY
(Verdict Study Supreme Court Republic of Indonesia
Number : 266 PK/Pdt/2009)*

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

FIRLY MUTIA

070710101113

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2011**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 8 Juni 2011**

**Oleh :
Pembimbing**

**KOPONG PARON PIUS S.H.S.U
NIP. 1948 0903 198002 1001**

Pembantu Pembimbing

**FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.
NIP. 1980 0921 200801 1009**

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**ALIH KREDITUR (SUBROGASI) DALAM PERJANJIAN SEWA
MENYEWA RUMAH SECARA TERTULIS TANPA BATAS WAKTU
DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA PENYEWA MENINGGAL DUNIA
(KAJIAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 266 PK/PDT/2009)**

*SHIFT CREDITOR (SUBROGATION) IN THE HOUSE RENTING UNLIMITED
TIME AGREEMENT AND LEGAL CONSEQUENCE IF THE TENANT PASSED
AWAY (Verdict Study Supreme Court Republic of Indonesia
Number : 266 PK/Pdt/2009)*

Oleh:

FIRLY MUTIA
070710101113

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 1948 0903 198002 1001

FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H
NIP. 1980 0921 200801 1009

Mengesahkan :
KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS NEGERI JEMBER
FAKULTAS HUKUM
DEKAN,

Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH S.H., M.Hum.
NIP. 196001011988021001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 22

Bulan : Juni

Tahun : 2011

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

Mardi Handono, S.H., M.H.
NIP. 1963 1201 198902 1001

Ikarini Dani W., S.H., M.H.
NIP. 1973 0627 199702 2001

Anggota Penguji :

1. **KOPONG PARON PIUS S.H,S.U.** :
NIP. 1948 0903 198002 1001

2. **FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.** :
NIP. 1980 0921 200801 1009

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis diberi kemudahan, kesabaran, kekuatan serta hikmah yang terbaik dalam menyelesaikan skripsi dengan judul : **ALIH KREDITUR (SUBROGASI) DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH SECARA TERTULIS TANPA BATAS WAKTU DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA PENYEWA MENINGGAL DUNIA (KAJIAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 266 PK/PDT/2009)** yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Pembimbing Skripsi yang telah banyak meluangkan waktu untuk mendidik, memberikan ilmu, dorongan dan pengarahan dengan penuh kesabaran kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini ;
2. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., selaku Pembantu Pembimbing Skripsi banyak meluangkan waktu untuk memberikan ilmu, nasehat dan pengarahan dengan penuh kesabaran kepada penulis hingga terselesaikannya skripsi ini ;
3. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Ketua Panitia Penguji ;
4. Ibu Ikarini Dani W, S.H., M.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji ;
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II, serta Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;

7. Bapak Drs. H. Supardi, M.Pd., Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan bimbingan dan masukan selama melaksanakan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember ;
8. Ayahanda Saiful Bahri, S.P., M.Si. dan Ibunda Amalia Savitri tercinta atas seluruh cinta kasih, kesabaran, bimbingan, motivasi dan nasehat akan arti hidup yang diberikan kepada penulis ;
9. Kakakku tersayang Maulana Lutfi, S.E. beserta mbak Siti Mahmudah atas nasehat dan pengalaman yang dicontohkan kepada penulis ;
10. Mbah Uti Aliyah dan Siti Sundari yang senantiasa mendoakan cucu-cucunya ;
11. Graha Ananda Zugusti Lubis, terima kasih untuk kasih sayang, waktu dan segalanya hingga saat ini dan semoga seterusnya hingga doa kita dikabulkan oleh Allah SWT, Amien ;
12. Sahabat-sahabatku terkasih Puri Damayani, Diza Nuretha, Devi Oktaviani, Dedy Prasetya, Galuh Pramuditya, Yusfrin Yaniar, Hertina Dinda Permata, Olivia S.S.A.W, terima kasih atas semangat, bantuan, dan telah mencerikan hari-hari penulis ;
13. Sahabat-sahabat kost yang selalu menemani setiap saat, Om Adi Tjahyono, Nur Muhlshoh Armi, Yunita Rizki Azizah, dan yang lain yang tidak bisa disebut satu per satu ;
14. Bapak Is Hariyanto I.S., S.H., Notaris/PPAT, pembimbing Kuliah Kerja Magang, terima kasih atas ilmu dan pengalaman yang diberikan kepada penulis serta teman-teman KKM Yuni Indah R. dan Finna Henny N. ;
15. Semua teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2007, semoga kita dapat bertemu kembali dengan kesuksesan kita ;

Semoga segala ketulusan yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan balasan dari Allah SWT. Penulis mengharapkan karya ilmiah ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya.

Jember, Juni 2011

Penulis

RINGKASAN

Bertitik tolak dari kasus antara Welly Poedjianto dan Issoemariati yang diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 232/Pdt.G/2004/PN.Sby, kemudian pada tingkat banding di Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 479/Pdt/2005/PT.Sby, lalu pada tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 839 K/Pdt/2007 dan terakhir pada tingkat Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 266 PK/Pdt/2009. Setelah membaca dan mengkaji setiap putusan tersebut diatas ditemukan beberapa masalah yang perlu untuk dikaji, diantaranya mengenai pembatalan perjanjian sewa menyewa rumah tanpa batas waktu, akibat hukum alih kreditur (*subrogasi*) jika penyewa meninggal dunia dalam perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu, serta *Ratio Decidendi* Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 266 PK/Pdt/2009 dalam hukum positif.

Tujuan yang ingin dicapai secara umum adalah guna memenuhi dan melengkapi tugas sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Adapun tujuan khusus dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisa tentang pembatalan sewa menyewa secara tertulis tanpa batas waktu dan akibat hukum alih kreditur (*subrogasi*) dalam perjanjian sewa menyewa secara tertulis tanpa batas waktu jika penyewa meninggal dunia. Selain itu juga untuk mengkaji dan menganalisa *ratio decidendi* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 266 PK/Pdt/2009 terhadap hukum positif.

Metodologi dalam penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, maka bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder yang terkait dengan judul dan permasalahan yang diajukan. Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pengakhiran perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu dilakukan atas kesepakatan pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, namun apabila salah

satu pihak tidak sepakat maka pihak lainnya dapat meminta penghentian perjanjian sewa menyewa melalui putusan pengadilan. Hal tersebut diatur dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 Tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan. Akibat hukum alih kreditur (*subrogasi*) jika pihak penyewa meninggal dunia dalam perjanjian sewa menyewa ini ialah ahli waris dari penyewa tersebut tetap melaksanakan hak dan kewajiban dari pihak penyewa sebelumnya dan perjanjian sewa menyewa tersebut tidak berakhir karena meninggalnya salah satu pihak seperti tercantum dalam pasal 1575 KUH Perdata. *Ratio Decidendi* MARI dalam Peninjauan Kembali memperkuat putusan Pengadilan Negeri Surabaya.

Pihak-pihak yang akan melakukan perikatan atau persetujuan sewa menyewa rumah dengan menggunakan perjanjian tertulis dengan mencantumkan secara jelas dalam klausula perjanjian mengenai batas waktu sewa, serta lembaga peradilan, hendaknya dalam memberikan uang pesangon dalam hubungan sewa menyewa berpedoman peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Keputusan Menteri Sosial Republik Indonesia No. 11 Tahun 1977 tentang Rumah Pengganti bahwa pemberian tempat pengganti jika dalam bentuk uang harus senilai 40% dari nilai harga rumah.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Sampul	i
Halaman Judul	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Pernyataan	v
Halaman Persyaratan Gelar	vi
Halaman Persetujuan	vii
Halaman Pengesahan	viii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	ix
Kata Pengantar	x
Ringkasan	xii
Daftar Isi	xiv
Daftar Lampiran	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penulisan	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	8
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Perjanjian	9
2.1.1 Pengertian Perjanjian	9
2.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian.....	10

2.1.3 Syarat Sah Perjanjian	11
2.1.4 Asas-Asas Hukum Perjanjian	15
2.1.5 Bentuk Perjanjian	16
2.2 Sewa Menyewa	17
2.2.1 Pengertian Sewa Menyewa	17
2.2.2 Perjanjian Sewa Menyewa Rumah	18
2.2.3 Subyek dan Obyek Sewa Menyewa	19
2.2.4 Hak dan Kewajiban Para Pihak	20
2.2.5 Jual Beli Tidak Memutus Sewa Menyewa	22
2.2.6 Berakhirnya Sewa Menyewa	22
2.3 Subrogasi	23
2.3.1 Pengertian Subrogasi	23
2.3.2 Terjadinya Subrogasi	24
2.3.3 Unsur-Unsur Subrogasi	25
2.3.4 Akibat Subrogasi	25
BAB 3 PEMBAHASAN	27
3.1 Perjanjian Sewa Menyewa Secara Tertulis Tanpa Batas Waktu .	27
3.2 Akibat Hukum Alih Kreditur (Subrogasi) dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu Jika Penyewa Meninggal Dunia	33
3.3 Ratio Decidendi Putusan Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 266 PK/Pdt/2009 dalam Hukum Positif	37
BAB 4 PENUTUP	49
4.1 Kesimpulan	49
4.2 Saran	50

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 266 PK/Pdt/2009