

# PENGUASAAN DAN PENGHUNIAN FISIK ATAS OBJEK SEWA MENYEWAKAN OLEH PENYEWAK YANG TELAH BERAKHIR MASA SEWA MENYEWANYA SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt)

Oleh :

## Selamat Lumban Gaol

Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma Jakarta.  
aktif di LKBH Unsurya, anggota PERADI (Perhimpunan Advokat Indonesia) dan anggota HKHPM (Himpunan  
Konsultan Hukum Pasar Modal), serta Mediator bersertipikat dari Mahkamah Agung R.I.  
Email : (selamatlumbangaol@gmail.com)

### Abstrak :

*Dalam hubungan sewa menyewa rumah, penyewa tidak mengembalikan rumah objek sewa kepada pemilik rumah dalam keadaan baik dan kosong sementara jangka waktu sewa menyewa telah berakhir meskipun pemilik rumah telah memperingatkan penyewa agar segera mengosongkan dan menyerahkan objek sewa kepada pemiliknya. Permasalahan yang timbul bagaimanakah pengaturan penghunian rumah oleh bukan pemilik berdasarkan sewa menyewa di Indonesia dan apakah penguasaan fisik objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya sebagai perbuatan melawan hukum?. Untuk menjawab persoalan tersebut dalam penelitian ini digunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dengan menggunakan data sekunder. Pembuktian adanya hubungan sewa menyewa dapat dibuktikan dengan adanya bukti akta otentik berupa sertifikat hak milik dan Surat dibawah tangan berupa surat somasi. Tindakan penguasaan dan penghunian fisik atas objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya merupakan perbuatan melawan hukum menurut Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 92/Pdt/2016/PT.DKI. Pembuktian adanya hubungan sewa menyewa rumah serta tindakan penguasaan dan penghunian fisik atas objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya sebagai perbuatan melawan hukum perlu diatur secara tegas dan jelas melalui penyempurnaan PP No. 44 Tahun 1994 dalam rangka sinkronisasi dengan ketentuan UU No. 1 Tahun 2011.*

**Kata kunci :** Sewa Menyewa, rumah, Masa Sewa Menyewa, Perbuatan Melawan Hukum.

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Permasalahan

Rumah tempat tinggal sebagai suatu kebutuhan manusia akan papan selain sandang dan pangan termasuk dan merupakan salah satu hak asasi manusia yang diatur dalam konstitusi

tertulis negara Republik Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat "UUD 1945."

khususnya dalam Pasal 28 H ayat (1).<sup>2</sup> Oleh karenanya pemenuhan kebutuhan akan rumah tinggal merupakan salah satu bentuk perwujudan pelaksanaan penegakan dan perlindungan Hak Asasi Manusia. Dalam kenyataannya tidak setiap orang dapat memiliki rumah tempat tinggal pribadi baik karena alasan ekonomi maupun karena alasan pemenuhan kebutuhan dasar berupa sandang dan pangan saja masih berkekurang.

Negara telah berupaya untuk memenuhi rumah tinggal bagi warga negaranya melalui penataan dan pembangunan perumahan dan pemukiman yang layak dan tertata sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.<sup>3</sup>

Penghunian rumah didasarkan kepada adanya hubungan sewa menyewa rumah antara pemilik rumah dengan penyewa rumah / penghuni rumah dengan harga sewa tertentu yang disepakati bersama para pihak sebagaimana diatur dan dinyatakan serta berdasarkan perjanjian sewa menyewa rumah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian

<sup>2</sup>Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 Hasil Perubahan Kedua berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

<sup>3</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman*, UU No. 1 Tahun 2011, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188, untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat “UU No. 1 Tahun 2011.”

Rumah Oleh Bukan Pemilik<sup>4</sup> dan Pasal 1548 KUH Perdata.<sup>5</sup>

Umumnya, rumah sewa atau rumah yang disewakan oleh pemiliknya, dibangun dan berdiri di atas sebidang tanah dengan hak atas tanah tertentu berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Pengelolaan atas bidang tanah yang telah terdaftar melalui proses pendaftaran tanah yang dibuktikan dan ditandai dengan diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas nama pemegang hak tertentu yang berwenang.

Apabila PP No 44 Tahun 1994 tersebut dicermati secara seksama, salah satu persoalan yang krusial dalam hubungan sewa menyewa adalah Penyewa tidak mau keluar dari rumah yang jangka waktu sewa menyewanya telah habis dan berakhir.<sup>6</sup>

Untuk mengatasi penyelesaian permasalahan penguasaan fisik bidang

<sup>4</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik*, PP No. 44 Tahun 1994, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576, untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat “PP No. 44 Tahun 1994.”

<sup>5</sup>Pasal 1548 KUH Perdata “Sewa Menyewa ialah suatu Persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

<sup>6</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 10 ayat (1) “Penyewa wajib mentaati berakhirnya batas waktu sewa sesuai dengan yang diperjanjikan.” ; (2) “Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya.”

tanah berserta bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya sebagai objek sewa menyewa yang semula berdasarkan hubungan sewa menyewa yang didasarkan perjanjian sewa menyewa, akan tetapi penyewa tidak mengosongkannya meskipun telah habis dan berakhir masa sewa menyewanya, peranan pengadilan sangat dibutuhkan.<sup>7</sup>

Menelusuri penguasaan fisik bidang tanah berserta bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya sebagai objek sewa menyewa yang semula berdasarkan hubungan sewa menyewa yang didasarkan perjanjian sewa menyewa, akan tetapi penyewa tidak mengosongkannya meskipun telah habis dan berakhir masa sewa menyewanya dalam praktek peradilan menarik untuk dilakukan.

Salah satu kasus penguasaan fisik bidang tanah berserta bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya yang semula berdasarkan hubungan sewa menyewa yang didasarkan perjanjian sewa menyewa, akan tetapi penyewa tidak mengosongkannya meskipun telah habis dan berakhir masa sewa menyewanya sebagai dasar pengajuan gugatannya, dapat ditemukan dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt, tanggal 13 Januari 2015 yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusannya tanggal 21 April 2016 No. 92/Pdt/2016/PT.DKI, perkara ini terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara perdata Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt, antara

NTS alias NTKL sebagai Penggugat melawan Para Tergugat {Tergugat I (NL), Tergugat II (CMJ), Tergugat III (EL), Tergugat IV (Fery), Tergugat V (Erva), dan Turut Tergugat (Ali)}

Perkara ini bermula dari Permilik Nyonya NTS Alias NTKL (selanjutnya disebut Pihak Penggugat/Terbanding) dan Tuan Ali (selanjutnya disebut Turut Tergugat/Turut Terbanding) dengan Para Penyewa, yaitu NL, CMJ, EL, Fery Dan Erva (selanjutnya disebut Para Tergugat/Para Pembanding), yang awalnya berhubungan keluarga karena perkawinan dan atau keturunan/kekerabatan (keluarga).

Penggugat / Terbanding adalah Pemilik bidang Tanah seluas 163 meter per segi (m<sup>2</sup>) beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, setempat dikenal dengan nama Jalan Pinangsia Raya, Nomor 34, RT. 006, RW. 005, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat berdasarkan dan sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 385/Pinangsia, Jakarta Barat, tertulis atas nama Penggugat tersebut ("SHM No. 385/Pinangsia"), sebagai pembaruan dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 21/Mangga Dua atas nama Eddy Tjan / orang tua Penggugat ("SHM No. 21/Mangga Dua").

Pada mulanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah hubungan sewa menyewa atas bidang tanah seluas 163 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, dialamat tersebut di atas sejak tahun 1992 dan berakhir sampai dengan tanggal 30 September 2012.

<sup>7</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 23 (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 50.

Kesulitan semakin dirasakan oleh Penggugat / Terbanding dengan adanya perbuatan para Tergugat yang telah masih menempati, menguasai dan tidak mengembalikan serta tidak mengosongkan terhitung sejak tanggal 30 September 2012 sampai dengan sampai dengan kurang lebih 1,5 tahun (18 bulan), tanpa alas hak sewa dan tanpa ijin terlebih sehingga menimbulkan kerugian.

Para Tergugat dalam jawaban Tertulisnya mendalilkan pada pokoknya bahwa Para Tergugatlah yang berhak atas bidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, karena Para Tergugat telah tinggal dan menempati fisik rumah tersebut secara turun temurun lebih dimulai sejak sekitar tahun 1938, paling tidak kurang lebih 76 (tujuh puluh) enam tahun, oleh Almarhum Nio Pak Hap, orang tua dari Tergugat I, meninggal dunia pada tanggal 10 Juni 1968, lalu dilanjutkan oleh Tergugat I sebagai anak almarhum Nio Pak Hap bersama dengan Tergugat II sebagai istri Tergugat I serta Tergugat III, IV dan V sebagai anak-anak yang lahir dari perkawinan antara Tergugat I dan Tergugat II, seyogyanya sertipikat hak atas tanah tempat berdirinya rumah sengketa adalah hak dan atas nama orang tua Tergugat I, Almarhum Nio Pak Hap, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1963<sup>8</sup> KUH Perdata.

<sup>8</sup>Pasal 1963 KUH Perdata “*Siapa yang beritikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu Penguasaan selama dua puluh tahun.*”  
“*Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.*”

Dari uraian diatas, menarik dan perlu dilakukan pengkajian penguasaan dan penghunian fisik atas objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, peneliti melakukan penelitian dengan judul “*Penguasaan Dan Penghunian Fisik Atas Objek Sewa Menyewa Oleh Penyewa Yang Telah Berakhir Masa Sewa Menyewanya Sebagai Perbuatan Melawan Hukum*”

## B. Rumusan Masalah

Bertolak dari uraian latar belakang permasalahan tersebut, dapat dirumuskan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dibatasi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengaturan penghunian rumah oleh bukan pemilik berdasarkan sewa menyewa di Indonesia?.
2. Apakah penguasaan fisik objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya sebagai perbuatan melawan hukum menurut Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 92/Pdt/2016/PT.DKI?.

## C. Tujuan dan Kegunaan

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, khususnya hukum perdata di Indonesia terkait dengan masalah perjanjian sewa menyewa rumah dan

Perbuatan Melawan Hukum. Kemudian diharapkan juga dapat digunakan sebagai referensi yang dapat ikut menunjang ilmu pengetahuan khususnya ilmu pengetahuan hukum perdata Indonesia. Selanjutnya penelitian ini diharapkan juga dapat berguna secara praktis, yaitu menjadi pegangan dan pedoman bagi praktisi hukum dan para pencari keadilan untuk mengajukan gugatan penguasaan fisik atas objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya, serta para Hakim dalam memeriksa, memutus dan mengadili gugatan penguasaan fisik atas objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya. Penelitian ini juga diharapkan dapat berguna bagi kalangan masyarakat luas ketika hendak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

#### D. Studi Pustaka

##### 1. Perjanjian Pada Umumnya

- a. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya  
Perjanjian (*overeenkomst*) merupakan salah satu sumber dari perikatan<sup>9</sup> (*verbinten*).<sup>10</sup>

<sup>9</sup>KUH Perdata Pasal 1233 “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang.”

<sup>10</sup>Istilah *verbinten* dalam buku III KUH Perdata tersebut ternyata diterjemahkan berbeda dalam kepustakaan hukum Indonesia oleh para ahli hukum. Ada yang menterjemahkan: *perutangan* (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan), *perikatan* (Subekti, Mariam Darus Badruzaman, J. Satrio). Pada umumnya digunakan istilah perikatan untuk menterjemahkan *verbinten*. Terjemahan *verbinten* dengan *perutangan*, karena ada utang prestasi. Sedangkan dari segi tata bahasa *verbinten* berasal dari kata kerja *verbinden* yang berarti *mengikat*, jadi *verbinten* menunjuk kepada adanya ikatan atau

Perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Apabila perjanjian tersebut dibuat secara tidak tertulis atau lisan dinamakan *persetujuan* atau perjanjian.<sup>11</sup> Apabila perjanjian tersebut dibuat secara tertulis, maka perjanjian tersebut dinamakan *kontrak*.<sup>12</sup>

Suatu perjanjian harus memenuhi dan memperhatikan asas-asas hukum perjanjian, selain syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata.

##### b. Asas-asas Hukum Perjanjian Pada Umumnya

Asas-asas hukum<sup>13</sup> dalam perjanjian menurut para ahli masih bersifat variatif, belum ada kesepakatan yang telah baku mengenai jumlah asas-asas hukum dalam hukum perjanjian. Menurut Sudikno Mertokusumo, ada 3 (tiga) asas hukum perjanjian yaitu asas *konsensualisme*, asas *pacta sunt servanda* dan asas *kebebasan berkontrak*.<sup>14</sup>

hubungan, sehingga *verbinten* diterjemahkan dengan *perikatan*.

<sup>11</sup>Subekti (a), *Hukum Perjanjian*, Cet. 23 (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 1.

<sup>12</sup>*Ibid.* Perkataan *kontrak*, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.

<sup>13</sup>Asas-asas hukum sebagai norma-norma pengujian yang fundamental adalah pokok-pokok pikiran yang melandasi sistem hukum yang nyata berfungsi sebagai hukum positif. Herlien Budiono (1), *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berdasarkan Asas-asas Wigati Indonesia)*, Cet. 1, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 2.

<sup>14</sup>Sudikno Mertokusumo (a), *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cet. 2, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm. 111-112.

Sedangkan menurut Mariam Darus Badruzaman, ada 10 (sepuluh) asas hukum perjanjian yaitu 1) asas perjanjian yang sah adalah Undang-undang; 2) asas kebebasan berkontrak; 3) asas konsensualisme; 4) asas kepercayaan; 5) asas kekuatan mengikat; 6) asas persamaan hukum; 7) asas keseimbangan; 8) asas kepastian hukum; 9) asas moral, dan; 10) asas kepatutan.<sup>15</sup>

Sementara itu menurut Herlien Budiono, ada 4 (empat) asas hukum perjanjian yaitu asas *konsensualisme*, asas *kekuatan mengikat*, asas *kebebasan berkontrak* dan asas *keseimbangan*.<sup>16</sup>

Sedangkan menurut Ridwan Khairandy, asas hukum dalam hukum perjanjian itu ada 4 (empat) yang disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yaitu asas *konsensualisme*, asas *pacta sunt servanda*, asas *kebebasan berkontrak*, dan asas *itikad baik*.<sup>17</sup>

Dari beberapa pendapat ahli tersebut dapat disimpulkan bahwa asas hukum dalam bidang perjanjian adalah sebagai berikut:

<sup>15</sup>Mariam Darus Badruzaman, et.al, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cet. 1, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 82-89.

<sup>16</sup>Herlien Budiono (a), *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Cet. 1, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 29-34.

<sup>17</sup>Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Cet. 1, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 84.

#### 1) asas *konsensualisme*<sup>18</sup>

Konsensus berasal dari kata latin “*consensus*,” yang artinya sepakat. Dalam membuat perjanjian diisyaratkan adanya konsensus yaitu para pihak sepakat atau setuju mengenai prestasi yang diperjanjikan. Sepakat adalah persesuaian paham dan kehendak antara para pihak yang membuat kontrak.

#### 2) asas *pacta sunt servanda*

Asas *pacta sunt servanda* ini dikenal juga dengan asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian.

Kesepakatan (konsensus) para pihak yang dibuat secara sah menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya Undang-undang (*pacta sunt servanda*).<sup>19</sup>

Adagium *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan yang menempatkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, mengingat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataannya.<sup>20</sup>

<sup>18</sup>Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Cet. 1, (Bandung: PT Mandar Maju, 2012), hlm. 77.

<sup>19</sup>Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm. 91.

<sup>20</sup>Herlien Budiono (a), *Op.Cit.*, hlm. 31.

3) asas kebebasan berkontrak,

Asas kebebasan berkontrak atau asas kebebasan membuat kontrak dikenal dengan istilah “*partij otonomie*” atau “*freedom of contract*” atau “*liberty of contract.*”<sup>21</sup>

Dengan asas kebebasan berkontrak orang dapat menciptakan jenis perjanjian baru yang sebelumnya tidak dikenal di dalam perjanjian bernama dan isinya menyimpang dari nama perjanjian bernama yang diatur oleh Undang-undang, yang dikenal sebagai perjanjian tidak bernama.<sup>22</sup>

Asas kebebasan berkontrak bukan berarti kebebasan berkontrak yang sebeb- bebasnya tanpa batas, melainkan dalam batas tertentu dengan ruang lingkup sebagai berikut a) kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian; b) kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian; c) kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya; d) kebebasan untuk menentukan objek perjanjian; e) kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; f) kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan

Undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).<sup>23</sup>

4) asas itikad baik

Itikad baik (*te goede trouw ; in good faith*) perlu diperhatikan pada saat pembuatan dan pelaksanaan perjanjian.

Asas itikad baik ini disimpulkan dan tercermin dari ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang pada pokoknya menggariskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Secara *a cotra rio* ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata *a quo* dapat juga dimaknai bahwa setiap perjanjian harus dibuat / dirancang pada masa / fase pra kontrak dengan itikad baik juga.

Dengan demikian itikad baik dalam hukum kontrak atau hukum perjanjian dapat dimaknai bahwa suatu perjanjian harus dilandasi dengan itikad baik pada saat tahap / fase pra kontrak maupun pada saat pelaksanaan kontrak.

c. Syarat-syarat Sahnya Suatu Perjanjian Untuk Sahnya perjanjian,

<sup>21</sup>Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit*, hlm. 81.

<sup>22</sup>Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm. 87.

<sup>23</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indoensia*, Cet. 1, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 47.

berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, diperlukan 4 (empat) syarat sebagai berikut:

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3) suatu hal tertentu.
- 4) suatu sebab yang halal.

Dalam perspektif ilmu hukum keempat syarat tersebut dikelompokkan ke dalam 2 (dua) kelompok yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Dikatakan sebagai syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian yaitu 1) sepakat mereka yang mengikatkan diri, dan 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan.<sup>24</sup> Dinamakan sebagai syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan, yaitu 1) suatu hal tertentu, dan 2) suatu sebab yang halal.<sup>25</sup>

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara pihak-pihak, pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*) dan pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).<sup>26</sup>

<sup>24</sup>Subekti (a), *Op.cit*, hlm. 17.

<sup>25</sup>*Ibid*.

<sup>26</sup>Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Ed. 2, Cet. 3, (Bandung: Alumni, 2011), hlm. 98.

Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.<sup>27</sup>

Adanya suatu sebab (*oorzaak* ; *causa*) ini dimaksudkan tiada lain daripada isi perjanjian itu.<sup>28</sup>

#### d. Subjek Dan Objek Perjanjian

Subjek Perjanjian dalam setiap perjanjian ada dua macam subjek perjanjian, yaitu yang pertama seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan kedua seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapatkan hak atas pelaksanaan kewajiban itu. Subjek yang berupa seorang manusia, harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah yaitu, harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.<sup>29</sup>

Barang yang diperdagangkan dalam Pasal 1332<sup>30</sup> KUH Perdata ini mengandung arti luas, karena yang dapat diperdagangkan bukan hanya

<sup>27</sup>Subekti (a), *Loc.Cit*.

<sup>28</sup>*Ibid*.

<sup>29</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mandar Madju, 2000), hlm. 13.

<sup>30</sup>KUH Perdata Pasal 1332 “*Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian.*”

barang yang tampak oleh mata, seperti tanah, mobil, dll, tetapi ternyata juga “barang” yang tidak tampak oleh mata juga dapat diperdagangkan, misalnya jasa konsultasi kesehatan, jasa konsultasi hukum dan jasa konsultasi lainnya. Dengan demikian, objek dari perjanjian adalah barang dan jasa.<sup>31</sup>

e. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya suatu perjanjian tidak diatur secara tegas dalam KUH Perdata, oleh karena perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, dengan sendirinya ketentuan berakhirnya suatu perikatan yang diatur dalam KUH Perdata dengan sendirinya berlaku pula untuk berakhirnya suatu perjanjian.

Ketentuan mengenai berakhirnya suatu perikatan yang diatur dalam KUH Perdata terdapat dalam Pasal 1381 KUH Perdata. Dengan demikian berakhirnya suatu perjanjian dapat berakhir sesuai dengan ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata, pada pokoknya karena sebab sebagai berikut 1) Pembayaran; 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan produk yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat; 3) Pembayaran utang; 4) Kompensasi; 5) Percampuran utang; 6) Pembebasan utang; 7) Musnahnya barang yang

<sup>31</sup>I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*, Cet. 1, (Denpasar : Udayana University Press, 2010), hlm. 33.

terutang; 8) Kebatalan atau pembatalan; 9) Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan, dan; 10) Lewat waktu.

2. Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

a. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian Sewa menyewa berdasarkan ketentuan Pasal 1548<sup>32</sup> KUH Perdata adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu.

Sewa menyewa barang menurut Wirjono Projodikoro, adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>33</sup>

Menurut M. Yahya Harahap, Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk

<sup>32</sup>KUH Perdata Pasal 1548 “Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainyakenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

<sup>33</sup>Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung : Alumni, 1981), hlm. 190

dinikmati sepenuhnya.<sup>34</sup>

Berdasarkan uraian pengertian mengenai sewa menyewa tersebut di atas maka dapat ditarik unsur-unsur sebagai berikut :

- 1) Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (Subjek Sewa Menyewa);
- 2) Adanya konsensus antara kedua belah pihak;
- 3) Adanya objek sewa menyewa, yaitu barang, baik bergerak maupun tidak bergerak;
- 4) Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda,
- 5) Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

#### b. Subjek Dan Objek Sewa Menyewa

Subjek atau pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

<sup>34</sup>M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 220

Objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.

#### c. Hak Dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1551<sup>35</sup> dan Pasal 1552<sup>36</sup> KUH Perdata, Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan, sedangkan kewajibannya adalah sebagai berikut :

- 1) Barang yang disewakan harus diserahkan dalam keadaan baik,
- 2) Barang yang disewakan harus terus dijaga baik-baik dan yang rusak wajib diperbaiki (apabila hal tersebut menjadi tanggung jawabnya),
- 3) Menjamin terhadap penyewa untuk dapat memakai dan menggunakan barang yang disewa dengan aman selama

<sup>35</sup>KUH Perdata Pasal 1551 “*Pihak yang menyewakan diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Ia selama waktu swewa menyuruh melakukan pembedulan-pembedulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembedulan-pembedulan yang menjadi kewajiban si penyewa.*”

<sup>36</sup>KUH Perdata Pasal 1552 “*Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuatnya perjanjian sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.*”

berlaku perjanjian sewa menyewa,

- 4) Menanggung segala kekurangan pada benda yang disewakan, yaitu kekurangan-kekurangan yang dapat menghalang-halangi pemakaian benda itu, walaupun ia sejak berlakunya perjanjian itu tidak mengetahui adanya kekurangan atau cacat tersebut.

#### d. Hak Dan Kewajiban Penyewa

Hak dari penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan kewajiban penyewa berdasarkan Pasal 1560,<sup>37</sup> 1561,<sup>38</sup> 1562,<sup>39</sup> 1563,<sup>40</sup> 1564,<sup>41</sup>

<sup>37</sup>KUH Perdata Pasal 1560 “*Si Penyewa harus menepati dua kewajiban utama : 1e. untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan; 2e. untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.*”

<sup>38</sup>KUH Perdata Pasal 1561 “*Jika si penyewa memakai barang yang di sewa untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan suatu kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya.*”

<sup>39</sup>KUH Perdata Pasal 1562 “*Jika antara pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa telah dibuat suatu pratelan tentang barang yang disewakan, maka pihak yang belakangan ini diwajibkan mengembalikan barangnya dalam keadaan dimana barang itu diterimanya menurut pratelan tersebut, dengan kekecualian apa yang telah musnah atau berkurang harganya sebagai akibat dari tuanya barang atau dari kejadian-kejadian yang tak disegeaja yang tidak dapat dihindarkan.*”

<sup>40</sup>KUH Perdata Pasal 1563 “*Jika tidak dibuat suatu pratelan, maka si penyewa, mengenai pemeliharaan, yang menjadi beban para penyewa, dianggap telah menerima barang yang disewa dalam keadaan yang baik, kecuali jika dibuktikan sebaliknya dan ia harus mengembalikan barangnya dalam keadaan yang sama.*”

1565,<sup>42</sup> 1566<sup>43</sup> KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- 1) Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan;
- 2) Tidak diperkenankan mengubah tujuan barang yang disewakan;
- 3) Mengganti kerugian apabila terjadi kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri, atau oleh orang-orang yang diam di dalam rumah yang disewa;
- 4) Mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan semua ketika perjanjian sewa menyewa tersebut telah habis waktunya;
- 5) Menjaga barang yang disewa sebagai tuan rumah yang bertanggung jawab;
- 6) Tidak boleh menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain. Apabila telah ditentukan demikian, dan ketentuan tersebut dilanggar, maka perjanjian dapat dibubarkan dan penyewa dapat dituntut mengganti perongkosan, kerugian, serta bunga.

<sup>41</sup>KUH Perdata Pasal 1564 “*Si penyewa bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar salahnya.*”

<sup>42</sup>KUH Perdata Pasal 1565 “*Ia namun itu tidak bertanggung jawab untuk kebakaran, kecuali jika pihak yang menyewakan membuktikan bahwa kebakaran itu disebabkan kesalahan si penyewa.*”

<sup>43</sup>KUH Perdata Pasal 1566 “*Si penyewa adalah bertanggung jawab untuk segala kerusakan dan kerugian yang diterbitkan pada barang yang disewa, oleh kawan-kawannya serumah atau oleh mereka kepada siapa ia telah mengoperkan sewanya.*”

e. Berakhirnya Sewa Menyewa

Cara-cara berakhirnya perjanjian sewa-menyewa dapat terjadi karena 3 (tiga) hal atau keadaan sebagai berikut:

- 1) Berakhir sesuai dengan batas waktu tertentu yang sudah ditentukan

Untuk perjanjian sewa-menyewa tertulis diatur di dalam Pasal 1570<sup>44</sup> KUH Perdata dan untuk perjanjian sewa-menyewa lisan diatur dalam Pasal 1571<sup>45</sup> KUH Perdata.

- 2) Batas akhir sewa-menyewa tidak ditentukan waktunya.

Penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa menyewa seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa-menyewa pada saat yang dianggap pantas oleh para pihak.

Undang-undang tidak mengatur berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu, sehingga penghentiannya diserahkan pada kesepakatan kedua belah pihak.

---

<sup>44</sup>KUH Perdata Pasal 1570 “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan untuk itu.”

<sup>45</sup>KUH Perdata Pasal 1571 “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang tidak ditentukan, melainkan jika pihak lain menyatakan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

3) Berakhirnya Sewa Menyewa Dengan Ketentuan Khusus

Berdasarkan permohonan atau pernyataan dari salah satu pihak untuk menghentikan perjanjian sewa menyewa hanya dapat dilakukan atas persetujuan kedua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, tanpa putusan dari pengadilan, sebagaimana diatur dan dimaksud dalam Pasal 1579<sup>46</sup> KUH Perdata.

3. Tinjauan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.<sup>47</sup>

Yang membedakan antara perbuatan melawan hukum

---

<sup>46</sup>KUH Perdata Pasal 1579 “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang akan disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya.”

<sup>47</sup>Komariah, *Hukum Perdata*, Ed. Revisi (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2001), hlm. 12.

dalam konteks hukum pidana dengan perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata adalah bahwa sesuai dengan sifatnya sebagai hukum publik, maka dengan perbuatan pidana, ada kepentingan umum yang dilanggar, selain kepentingan individu, sedangkan dengan perbuatan melawan hukum perdata maka yang dilanggar hanya kepentingan pribadi saja.<sup>48</sup>

Berdasarkan Pasal 1365<sup>49</sup>KUH Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) katagori dari perbuatan melawan hukum, yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian), perbuatan melawan hukum karena kelalaian.<sup>50</sup>

Menurut Rosa Agustina, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai

melawan hukum, diperlukan 4 (empat) syarat:<sup>51</sup>

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum belum ada kesepatan bersama dan baku, masih terdapat beberapa pengertian perbuatan melawan hukum, antara lain adalah sebagai berikut:<sup>52</sup>

- a. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajiban sendiri selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban quasi contractual yang menerbitkan hak untuk mengganti rugi.
- b. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.

<sup>48</sup>Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 22.

<sup>49</sup>KUH Perdata Pasal 1365 “*tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*”

<sup>50</sup>Djojodirdjo, M.A. Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) Untuk Kerugian, Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), hlm. 53.

<sup>51</sup>Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003), hlm. 117.

<sup>52</sup>Reporter : Syahrul Sajidin, *Apakah Yang Dimaksud Perbuatan Melawan Hukum?*, Monday, 04 June 2012 dalam “[Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara—Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma | Volume 3 No.1, September 2017](http://www.wearemania.net/aremania-voice/2067-apakah-yang-dimaksud-perbuatan-melawan-hukum.”</a>”</p></div><div data-bbox=)

- c. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.
- d. Suatu kesalahan perdata terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi atas kewajiban trust, ataupun wanprestasi terhadap kewajiban equity lainnya.
- e. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang yang diciptakan oleh hukum yang tidak tertib dari hubungan kontraktual.
- f. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.

Model tanggung jawab hukum berdasarkan ketentuan dalam KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUH Perdata.<sup>53</sup>
- c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367 KUH Perdata.<sup>54</sup>

Selain dari tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum, KUH Perdata melahirkan tanggung jawab hukum perdata berdasarkan wanprestasi. Diawali dengan adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Apabila dalam hubungan hukum berdasarkan perjanjian tersebut, pihak yang melanggar kewajiban (debitur) tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dan atas dasar itu ia dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum

<sup>53</sup>KUH Perdata Pasal 1366 “setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”

<sup>54</sup>KUH Perdata Pasal 1367 (1) “Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.” (2) “Orang tua dan wali bertanggung jawab tentang kerugian yang disebabkan oleh anak-anak belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orang tua dan wali.” (3) “Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya.” (4) “Guru-guru sekolah dan kepala-kepala tukang bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh murid-murid dan tukang-tukang mereka selama waktu orang-orang ini berada di bawah pengawasan mereka.”

berdasarkan wanprestasi. Sementara tanggung jawab hukum perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum, hak dan kewajiban yang bersumber pada hukum.<sup>55</sup>

## II. Metode Penelitian

Metode penelitian<sup>56</sup> yang dipilih dan dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif (penelitian yuridis normatif)<sup>57</sup> atau sering juga disebut sebagai penelitian hukum doktrinal

<sup>55</sup>Djojodirdjo, M.A.Moegni, *Op.Cit.*, hlm. 55.

<sup>56</sup>Metode penelitian adalah suatu cara atau jalan untuk memperoleh kembali pemecahan terhadap segala permasalahan dengan menerapkan salah satu metode yang relevan terhadap permasalahan tersebut. *Lihat*. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), hlm. 2

<sup>57</sup>Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan tersebut mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal. *Lihat*: Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Ed. 1, Cet. 5, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2001), hlm. 13-14. Nama lain dari *penelitian hukum normatif* adalah *penelitian hukum doktriner*, juga disebut sebagai *penelitian perpustakaan* atau *studi dokumen* atau *studi kepustakaan*. Disebut penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Sebagai penelitian perpustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan. *Lihat pula* Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Ed. 1, Cet. 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 13-14. Penelitian hukum normatif menggunakan studi kasus hukum normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji suatu undang-undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. *Lihat juga*: Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet. 1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 52.

(*doctrinal research*)<sup>58</sup> atau dapat juga disebut sebagai penelitian hukum kepustakaan,<sup>59</sup> dengan melakukan kajian hukum<sup>60</sup> dengan cara meneliti bahan pustaka.

Kemudian pendekatan penelitian hukum (*approach*)<sup>61</sup> yang digunakan

<sup>58</sup>Penelitian hukum doktrinal, menurut Soetandyo Wighjosoebroto sebagaimana dikutip oleh Bambang Sunggono, terdiri dari (1) penelitian yang berupa usaha inventarisasi hukum positif, (2) penelitian yang berupa usaha penemuan asas dan dasar falsafah (dogma atau doktrin) hukum positif, (3) penelitian yang berupa usaha penemuan hukum in concreto yang layak diterapkan untuk menyelesaikan suatu perkara hukum tertentu. *Lihat* Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Ed. 1., Cet. 3, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001), hal. 43.

<sup>59</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Cet. ke-3, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hal. 9.

<sup>60</sup>Kajian hukum berarti menggunakan *disiplin hukum*. Disiplin hukum, menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, adalah suatu sistem ajaran tentang hukum sebagai norma dan sebagai kenyataan (= perilaku atau sikap tindak. Artinya, disiplin hukum menyoroti hukum sebagai sesuatu yang dicita-citakan, maupun sebagai suatu realitas. *Lihat*: Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, hlm. 2.

<sup>61</sup>Dengan pendekatan penelitian hukum, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah 1. pendekatan undang-undang (*statute approach*), 2. pendekatan kasus (*case approach*), 3. pendekatan historis (*historical approach*), 4. pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan 5. pendekatan konseptual (*conceptual approach*). *Lihat* Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Ed. Revisi, Cet. 8, Jakarta : Kencana, Prenada Media Grup, 2013, hlm. 133. Cara pendekatan (*approach*) yang digunakan dalam suatu penelitian normatif akan memungkinkan seorang peneliti untuk memanfaatkan hasil-hasil temuan ilmu hukum empiris dan ilmu-ilmu lain untuk kepentingan dan analisis serta eksplanasi hukum tanpa mengubah karakter ilmu hukum sebagai ilmu normatif. Berbagai bahan hukum banyak yang memiliki sifat empiris seperti perbandingan hukum, sejarah hukum, dan kasus-kasus hukum yang telah diputus. Sebagaimana telah dibahas sebelumnya bahwa ilmu hukum normatif dapat dan harus memanfaatkan berbagai temuan ilmu lain, serta berinteraksi secara positif dengan ilmu-ilmu lain, khususnya ilmu hukum empiris. Dalam kaitannya dengan penelitian normatif dapat digunakan beberapa pendekatan

dalam penelitian ini adalah *statute approach* (pendekatan undang-undang) dengan menelaah regulasi yang berkaitan dengan pengaturan perjanjian sewa menyewa rumah tinggal. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan mempelajari dasar *ontologis* lahirnya peraturan perundang-undangan, landasan filosofis peraturan perundang-undangan, dan *ratio legis* ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan pengaturan perjanjian sewa menyewa rumah tinggal.<sup>62</sup>

berikut: 1. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*); 2. Pendekatan Konsep (*conceptual approach*); 3. Pendekatan Analitis (*analytical approach*); 4. Pendekatan Perbandingan (*comparative approach*); 5. Pendekatan Historis (*historical approach*); 6. Pendekatan Filsafat (*philosophical approach*); 7. Pendekatan Kasus (*case approach*). Cara pendekatan tersebut dapat digabung sehingga dalam suatu penelitian hukum normatif dapat saja menggunakan dua pendekatan atau lebih yang sesuai, misalnya pendekatan perundang-undangan, pendekatan historis, dan pendekatan perbandingan. Lihat pula Jhonny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Ed. Revisi, Cet. 3, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), hlm. 300 – 301.

<sup>62</sup>Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi. Bagi penelitian untuk kegiatan akademis, peneliti perlu mencari *ratio legis* dan dasar *ontologis* lahirnya undang-undang tersebut. Dengan mempelajari *ratio legis* dan dasar *ontologis* suatu undang-undang, peneliti sebenarnya mampu menangkap kandungan filosofi yang ada di belakang undang-undang itu. Memahami kandungan filosofi yang ada

Dilengkapi pula dengan pendekatan kasus (*case approach*)<sup>63</sup> dengan menelaah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.BrT dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 92/Pdt/2016/PT.DKI.

Data<sup>64</sup> yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder<sup>65</sup>

di belakang undang-undang itu, peneliti tersebut akan dapat menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang dihadapi. Lihat Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 133-134. Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Lihat pula Jhonny Ibrahim, *Op.Cit.*, hlm. 302.

<sup>63</sup>Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Kasus itu dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun di negara lain. Yang menjadi kajian pokok di dalam pendekatan kasus adalah *ratio decidendi* atau *reasoning*, yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan. Baik untuk keperluan praktik maupun untuk kajian akademis, *ratio decidendi* atau *reasoning* tersebut merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan isu hukum. Lihat Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 134.

<sup>64</sup>Data, secara *etimologis* berasal dari bahasa Latin, dengan akar kata “do” yang artinya memberi; menunjukkan; menganugerahkan; menyerahkan. “data” adalah bentuk *Jamak* (Plural) dari “datum” yang *Tunggal* (Singular). Lihat Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 59, dalam *Catatan Kaki* Nomor 8.

<sup>65</sup>Menurut tempat diperolehnya, data dalam penelitian dibedakan antara data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan. Lihat Sri Mamudji, Et.al, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Cet. 1, (Depok: Badan Penerbit FH UI, 2005), hlm. 6. Adapun data sekunder tersebut memiliki ciri-ciri umum sebagai berikut: 1) data sekunder pada umumnya ada dalam keadaan siap terbuat (*ready made*); 2) bentuk maupun isi data sekunder telah dibentuk dan diisi oleh

yang diperoleh dari bahan hukum berupa *Pertama*, bahan hukum primer yang meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,<sup>66</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, serta Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 92/Pdt/2016/PT.DKI. *Kedua*, bahan hukum sekunder yang meliputi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah,<sup>67</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,<sup>68</sup> serta literatur

---

peneliti-peneliti terdahulu.; 3) data sekunder dapat diperoleh tanpa terikat atau dibatasi oleh waktu dan tempat. Dengan adanya data sekunder tersebut, seorang peneliti tidak perlu mengadakan penelitian sendiri dan secara langsung terhadap faktor-faktor yang menjadi latar belakang penelitiannya sendiri. *Lihat pula:* Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op. Cit.*, hlm. 24.

<sup>66</sup>Indonesia, *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, , untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disingkat dan ditulis “UU No. 5 Tahun 1960.” atau “UU PA.”

<sup>67</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 10 Tahun 1961, Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171, untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disingkat dan ditulis “PP No. 10 Tahun 1961.”

<sup>68</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696, untuk selanjutnya dalam

berupa kajian-kajian para ahli hukum berkenaan dengan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah dan Perbuatan Melawan Hukum, dan lainnya yang memiliki hubungan dengan pembahasan makalah ini. *Ketiga*, bahan hukum tersier yang berupa ensiklopedia dan kamus-kamus.

Bahan-bahan hukum yang telah terkumpul kemudian diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode penafsiran hukum dan metode konstruksi hukum.

Seluruh data yang berhasil dikumpulkan kemudian disortir dan diklasifikasikan, kemudian disusun melalui susunan yang komprehensif. Proses analisis diawali dari premis-premis yang berupa norma hukum positif yang diketahui dan berakhir pada analisis dengan menggunakan asas-asas hukum, doktrin-doktrin serta teori-teori.

Metode analisis data yang dipergunakan adalah metode analisis *kualitatif*. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bersifat menyeluruh dan merupakan satu kesatuan bulat (*holistic*), yaitu meneliti data yang diperoleh secara mendalam dari berbagai segi.<sup>69</sup> Salah satu kekhususan dari penelitian kualitatif adalah lebih menekankan proses daripada hasil

---

penulisan ini cukup disingkat dan ditulis “PP No. 24 Tahun 1997.”

<sup>69</sup>Norman K. Denzin & Yvona S. Lincoln, ed. *Handbook of Qualitative Research* dikutip dari Natasya Yunita Sugiastuti, *Tradisi Hukum Cina: Negara Dan Masyarakat (Studi Mengenai Peristiwa-peristiwa Hukum di Pulau Jawa Zaman Kolonial (1870-1942)*, Cet. 1, (Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 19.

atau produk.<sup>70</sup> Artinya, data yang diperoleh dan ditemukan dalam penelitian ini tidak selalu ditentukan oleh jumlah (*kuantitas*) peristiwa yang terjadi. Metode kualitatif ini digunakan karena penelitian ini tidak menggunakan konsep-konsep yang diukur atau dinyatakan dengan angka atau rumusan statistik. Dalam menganalisis data sekunder tersebut, penguraian data disajikan dalam bentuk kalimat yang konsisten, logis dan efektif serta sistematis sehingga memudahkan untuk interpretasi data dan kontruksi data serta pemahaman akan analisis yang dihasilkan.

Pengolahan data pada hakikatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistematisasi<sup>71</sup> terhadap bahan-bahan hukum. Data yang berupa beberapa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 92/Pdt/2016/PT.DKI, disusun dalam bentuk narasi atau bercerita.

Hasil penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, atau menggambarkan peraturan hukum yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif. Deskripsi yang diberikan dalam penelitian ini adalah gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai pengaturan perjanjian sewa menyewa rumah dan Perbuatan Melawan Hukum.

<sup>70</sup>John W. Creswell. *Research Design of Qualitative & Quantitative Approches*, dalam Natasya Yunita Sugiastuti, *Ibid*.

<sup>71</sup>Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi. Soerjono Soekanto (1), *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 251-252.

Sedangkan dikatakan analitis, karena akan dilakukan analisis terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang pengaturan perjanjian sewa menyewa rumah dan Perbuatan Melawan Hukum.

Akhirnya sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, digunakan metode berfikir deduktif.<sup>72</sup> Dengan menggunakan metode deduktif akan selalu menempatkan kaidah hukum dalam peraturan perundangan, prinsip-prinsip hukum, dan ajaran atau doktrin hukum sebagai premis mayor dan fakta atau peristiwa hukum sebagai premis minor yang dirangkai secara sistematis sebagai susunan fakta-fakta hukum untuk memberikan gambaran tentang pengaturan perjanjian sewa menyewa rumah dan Perbuatan Melawan Hukum.<sup>73</sup>

### III. Hasil Dan Pembahasan

#### A. Pengaturan Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

Pembangunan rumah<sup>74</sup> baik berdasarkan jenis<sup>75</sup> rumah berupa

<sup>72</sup>Metode berpikir deduktif, yaitu pengambilan kesimpulan dari pernyataan yang bersifat umum ke suatu pernyataan yang bersifat khusus. Lihat: Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar Metode dan Teknik*, Ed. 7, (Bandung: Tarsito, 1984), hlm. 134.

<sup>73</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 83-94.

<sup>74</sup>UU No. 1 Tahun 2011 Pasal 1 angka 7 “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.”

<sup>75</sup>UU No. 1 Tahun 2011 Pasal 21 ayat (1) “Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi: a. rumah komersial; b. rumah umum; c. rumah swadaya; d. rumah khusus; dan e. rumah negara.”

rumah komersial,<sup>76</sup> rumah umum,<sup>77</sup> rumah swadaya,<sup>78</sup> rumah khusus<sup>79</sup> dan rumah negara<sup>80</sup> ataupun berdasarkan bentuk<sup>81</sup> rumah berupa rumah tunggal,<sup>82</sup> rumah deret,<sup>83</sup> dan rumah susun,<sup>84</sup> dapat dilakukan oleh setiap

---

<sup>76</sup>UU No. 1 Tahun 2011 Pasal 1 angka 8  
“Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.”

<sup>77</sup>UU No. 1 Tahun 2011 Pasal 1 angka 9  
“Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.”

<sup>78</sup>UU No. 1 Tahun 2011 Pasal 1 angka 10  
“Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.”

<sup>79</sup>UU No. 1 Tahun 2011 Pasal 1 angka 11  
“Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.”

<sup>80</sup>UU No. 1 Tahun 2011 Pasal 1 angka 12  
“Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan atau pegawai negeri.”

<sup>81</sup>UU No. 1 Tahun 2011 Pasal 22 ayat (2)  
“Bentuk rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. rumah tunggal; b. rumah deret; dan c. rumah susun.”

<sup>82</sup>UU No. 1 Tahun 2011 Penjelasan Pasal 22 ayat (2) alinea kesatu “Yang dimaksud dengan “rumah tunggal” adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.”

<sup>83</sup>UU No. 1 Tahun 2011 Penjelasan Pasal 22 ayat (2) alinea kedua “Yang dimaksud dengan “rumah deret” adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.”

<sup>84</sup>UU No. 1 Tahun 2011 Penjelasan Pasal 22 ayat (2) alinea ketiga “Yang dimaksud dengan “rumah susun” adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan

orang ataupun Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.<sup>85</sup>

Penghunian rumah didasarkan kepada adanya hubungan sewa menyewa rumah antara pemilik rumah dengan penyewa rumah / penghuni rumah dengan harga sewa tertentu yang disepakati bersama para pihak sebagaimana diatur dan dinyatakan serta berdasarkan perjanjian sewa menyewa rumah.

Pembahasan berkenaan dengan pengaturan sewa menyewa rumah mengacu kepada norma yang diatur dalam Undang-Undang Perumahan beserta peraturan pelaksanaannya yang berlaku saat ini.

Undang-Undang yang mengatur berkenaan dengan perumahan beserta peraturan pelaksanaannya yang berlaku saat ini UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

Sejak kemerdekaan Negara Republik Indonesia pada tanggal 17 Agustus 1945 sudah beberapa kali ditetapkan

---

*digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”*

<sup>85</sup>UU No. 1 Tahun 2011 Pasal 38 ayat (1) “Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun.” ; Ayat (2) “Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.” ; Ayat (3) “Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh setiap orang, Pemerintah, dan/atau pemerintah daerah.” ; Ayat (4) “Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.”

Undang-undang yang mengatur Perumahan yaitu :

1. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Penganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 Tentang Pokok Perumahan menjadi Undang-Undang<sup>86</sup>;
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman<sup>87</sup>;
3. UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

Pengaturan pelaksanaan dari Undang-Undang yang mengatur tentang perumahan tersebut berupa Peraturan Pemerintah yang mengatur sewa menyewa rumah sebagai berikut:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 Tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Penganti Undang-undang Perumahan<sup>88</sup>;

---

<sup>86</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Penganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 Tentang Pokok Perumahan menjadi Undang-Undang*, UU No. 1 Tahun 1964, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2611 *Jo.* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1962 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2476, untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat “**UU No. 1 Tahun 1964.**”

<sup>87</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan dan Permukiman*, UU No. 4 Tahun 1992, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469, untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat “**UU No. 4 Tahun 1992.**”

<sup>88</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah*

2. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan<sup>89</sup>;
3. Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan<sup>90</sup>;
4. PP No. 44 Tahun 1994.

Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik telah memperoleh pengaturan dalam PP Nomor 44 Tahun 1994 sedangkan Sewa menyewa atau perjanjian sewa menyewa diatur pada Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata.

Penghunian<sup>91</sup> rumah didasarkan kepada adanya hubungan sewa menyewa<sup>92</sup> rumah antara pemilik<sup>93</sup>

---

*Penganti Undang-undang Perumahan*, PP No. 17 Tahun 1963, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2611, untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat “**PP No. 17 Tahun 1963.**”

<sup>89</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan*, PP No. 49 Tahun 1963, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1963 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2589, untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat “**PP No. 49 Tahun 1963.**”

<sup>90</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan*, PP No. 55 Tahun 1981, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3028, untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat “**PP No. 55 Tahun 1981.**”

<sup>91</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 1 angka 2 “*Penghunian adalah penggunaan atau pemakaian suatu rumah oleh seseorang atau badan.*”

<sup>92</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 1 angka 3 “*Sewa menyewa rumah adalah keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa.*”

rumah dengan penyewa<sup>94</sup> rumah / penghuni<sup>95</sup> rumah dengan harga sewa<sup>96</sup> tertentu yang disepakati bersama para pihak sebagaimana diatur dan dinyatakan serta berdasarkan perjanjian sewa menyewa rumah yang diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata.<sup>97</sup>

Selain penghunian rumah dengan cara sewa menyewa, penghunian rumah dapat juga dilakukan dengan cara bukan sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 14,<sup>98</sup> Pasal 15<sup>99</sup> dan Pasal

<sup>93</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 1 angka 5  
“Pemilik adalah orang atau badan yang mempunyai hak atas rumah.”

<sup>94</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 1 angka 6  
“Penyewa adalah setiap orang atau badan yang membayar harga sewa kepada pemilik berdasarkan perjanjian yang telah disepakati.”

<sup>95</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal angka 7  
“Penghuni adalah seseorang atau badan yang menempati atau memanfaatkan rumah secara sah, baik untuk tempat tinggal maupun untuk keperluan lain dalam rangka pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga.”

<sup>96</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 1 angka 4  
“Harga sewa adalah jumlah ataupun nilai baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk lain yang telah disepakati oleh pemilik dan penyewa, dan oleh penyewa dibayarkan kepada pemilik sebagai pembayaran atas penghunian untuk jangka waktu tertentu.”

<sup>97</sup>Pasal 1548 KUH Perdata “Sewa Menyewa ialah suatu Persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

<sup>98</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 14 ayat (1)  
“Penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa didasarkan kepada suatu persetujuan antara pemilik dengan penghuni.” ; (2) “Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.” ; (3) “Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya memuat jangka waktu penghunian.”

<sup>99</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 15  
“Persetujuan penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1), menimbulkan hak dan kewajiban serta larangan pemilik dan penghuni seperti hak dan kewajiban serta larangan pemilik dan penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8,

16<sup>100</sup> PP No. 44 Tahun 1994.

Penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa didasarkan kepada suatu persetujuan antara pemilik dengan penghuni, dapat dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis, sekurang-kurangnya memuat jangka waktu penghunian. Persetujuan atau izin penghunian rumah dari pemilik dianjurkan dalam bentuk tertulis dimaksudkan agar dapat memudahkan penyelesaian sengketa atau perselisihan antar pemilik dan penghuni.<sup>101</sup> Dengan adanya Persetujuan penghunian rumah dari dan oleh Pemilik rumah, menimbulkan hak dan kewajiban serta larangan pemilik dan penghuni seperti hak dan kewajiban serta larangan pemilik dan penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9 dan Pasal 10 PP No. 44 Tahun 1994, kecuali yang berkaitan dengan harga sewa.

Penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa berakhir sesuai dengan ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis atau apabila tidak dituangkan dalam perjanjian tertulis penghunian berakhir sesuai dengan isi kesepakatan antara penghuni dengan pemilik.<sup>102</sup>

Pasal 9 dan Pasal 10, kecuali yang berkaitan dengan harga sewa.”

<sup>100</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 16  
“Penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa berakhir sesuai dengan ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis atau apabila tidak dituangkan dalam perjanjian tertulis penghunian berakhir sesuai dengan isi kesepakatan.”

<sup>101</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Penjelasan Pasal 14 ayat (2).

<sup>102</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Penjelasan Pasal 16

B. Penerapan Pembuktian Hubungan Sewa Menyewa Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 92/Pdt/2016/PT.DKI

1. Kasus Posisi:

Perkara ini bermula dari Permilik Nyonya NTS Alias NTKL (selanjutnya disebut Pihak Penggugat/Terbanding) dan Tuan ALI (selanjutnya disebut Turut Tergugat/Turut Terbanding) dengan Para Penyewa, yaitu NL, CMJ, EL, Fery Dan Erva (selanjutnya disebut Para Tergugat/Para Pembanding), yang awalnya berhubungan keluarga karena perkawinan dan atau keturunan/kekerabatan (keluarga).

Penggugat/Terbanding adalah Pemilik bidang Tanah seluas 163 meter per segi (m<sup>2</sup>) beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, setempat dikenal dengan nama Jalan Pinangsia Raya, Nomor 34, RT. 006, RW. 005, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat berdasarkan dan sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 385/Pinangsia, Jakarta Barat, tertulis atas nama Penggugat tersebut (“SHM No. 385/Pinangsia”), sebagai pembaruan dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 21/Mangga Dua atas nama ETTY TJAN / orang tua Penggugat (“SHM No. 21/Mangga Dua”).

Pada mulanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah *hubungan sewa*

*menyewa* atas bidang tanah seluas 163 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, dialamat tersebut di atas sejak tahun 1992 dan berakhir sampai dengan tanggal 30 September 2012. Akan tetapi Para Tergugat telah menyewakan lagi atau menyewakan kembali sebagian atas rumah sewa tersebut kepada Pihak Ketiga yaitu Tuan Ali yang tinggal di rumah sengketa.

Kesulitan semakin dirasakan oleh Penggugat/Terbanding dengan adanya perbuatan para Tergugat yang telah masih menempati, menguasai dan tidak mengembalikan serta tidak mengosongkan terhitung sejak tanggal 30 September 2012 sampai dengan sampai dengan kurang lebih 1,5 tahun (18 bulan), tanpa alas hak sewa dan tanpa ijin terlebih sehingga menimbulkan kerugian. perbuatan Turut Tergugat yang *melakukan sewa menyewa* dengan Para Tergugat orang yang tidak memiliki alas hak apapun atas tanah dan bangunan objek sengketa *a quo*, padahal patut diduga atau diketahuinya atau karena kelalaiannya tanpa mengecek siapa pemilik yang sebenarnya dari seluruh bidang tanah seluas 163 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan nama Jalan Pinangsia Raya, nomor 34, RT.006, RW.005, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat tersebut yang menjadi objek sengketa *a quo*, serta tanpa ijin, tanpa konfirmasi terlebih dahulu kepada Penggugat

adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum.

Selanjutnya dalam gugatannya Penggugat mengajukan tuntutan (*petitum*) pada pokoknya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi Penggugat.
2. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat serta siapa saja yang memperoleh kuasa atau hak atau kewenangan daripada Para Tergugat dan atau Turut Tergugat baik langsung maupun karena substitusi untuk TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN HUKUM APAPUN juga terhadap adan atas serta yang bersumber maupun yang berkaitan dengan *bidang* TANAH *seluas* 163 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan nama Jalan Pinangisia Raya nomor 34, RT. 006/RW. 005, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat tersebut, dengan segala akibat hukumnya.
3. Memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk melakukan sita pengembalian atas dan terhadap *bidang* Tanah *seluas* 163 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat

dikenal dengan nama Jalan Pinangisia Raya nomor 34, RT.006/RW.005, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat tersebut, dengan segala akibat hukumnya.

4. Memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengosongkan *bidang* TANAH *seluas* 163 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan nama Jalan Pinangisia Raya nomor 34, RT.006/RW.005, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat tersebut, dari benda-benda Para Tergugat dan atau Turut Tergugat yang menempel, melekat atau terletak dalam tanah dan bangunan rumah Penggugat tersebut dengan segala akibat hukumnya, apabila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan dan pengamanan yang berwenang, dengan segala akibat hukumnya.
5. Memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkannya kembali kepada Penggugat berupa *bidang* TANAH *seluas* 163 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan nama Jalan Pinangisia Raya nomor 34, RT.006/RW.005, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat

tersebut, tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong dari benda-benda Para Tergugat dan atau Turut Tergugat yang menempel, melekat atau terletak dalam tanah dan bangunan rumah Penggugat tersebut dengan segala akibat hukumnya.

6. Menanggihkan biaya provisi sampai dengan putusan akhir dalam pokok perkara.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat.
3. Menegaskan kembali *bidang* TANAH seluas 163 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan nama Jalan Pinangsia Raya nomor 34, RT.006/RW.005, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat tersebut adalah MILIK dan HAK SEPENUHnya dari Pengugat, dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan Penguasaan fisik oleh Para Tergugat dan atau Turut Tergugat atas dan terhadap *bidang* TANAH seluas 163 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan nama

Jalan Pinangsia Raya nomor 34, RT.006/RW.005, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat tersebut sejak tanggal September 2012 adalah PERBUATAN yang TIDAK SAH dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

5. Menghukum dan oleh karenanya memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkannya kembali kepada Penggugat tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong dari benda-benda bergerak milik atau hak Para Tergugat dan atau Turut Tergugat yang menempel, melekat atau terletak dalam tanah dan bangunan rumah Penggugat tersebut dengan segala akibat hukumnya, apabila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan dan pengamanan yang berwenang.
6. Menghukum dan oleh karenanya memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat secara umum untuk membayar secara tanggung renteng ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materiil sebesar tiga puluh satu juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah Rp 31.666.667,-
  - b. Kerugian Immateriil seratus lima puluh juta rupiah Rp 150.000.000,-

Total seluruhnya berjumlah sebesar Rp 181.666.667,- (Terbilang:seratus delapan puluh satu juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah)

7. Menyatakan SAH dan BERHARGA sita pengembalian (*revindicatoir beslag*) dan atau sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan oleh jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut, dengan segala akibat hukumnya.
8. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat serta siapa saja yang memperoleh kuasa atau hak atau kewenangan baik langsung maupun karena substitusi daripada Para Tergugat dan atau Turut Tergugat untuk patuh dan taat terhadap putusan ini.
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Para Tergugat dan atau Turut Tergugat ada upaya hukum *verzet*, Banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus atas kelalaian dan atau kesengajaan Tergugat dalam melaksanakan

putusan atas perkara ini dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan ini dibacakan sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan dapat dieksekusi.

11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara menurut hukum.
12. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk taat dan mematuhi putusan ini dengan segala akibat hukumnya.

Atau *Ex aequo et bono* Terhadap gugatan ini, telah diajukan jawaban Tertulis oleh Para Tergugat mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

*Pertama* bahwa Para Tergugat mengajukan Eksepsi (Dalam Eksepsi) pada pokoknya 1) Eksepsi Gugatan kabur atau tidak jelas; 2) Eksepsi mengenai gugatan tidak menguraikan secara jelas identitas Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan tidak sahnya relaas panggilan yang ditujukan kepada Tergugat IV dan Tergugat V; 3) Eksepsi mengenai gugatan tidak berdasar hukum.

*Kedua* bahwa Para Tergugatlah yang berhak atas bidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, karena Para Tergugat telah tinggal dan

menempati fisik rumah tersebut secara turun temurun lebih dimulai sejak sekitar tahun 1938, paling tidak kurang lebih 76 (tujuh puluh) enam tahun, oleh Almarhum NIO PAK HAP, orang tua dari Tergugat I, seyogyanya sertipikat hak atas tanah tempat berdirinya rumah sengketa adalah hak dan atas nama orang tua Tergugat I, Almarhum NIO PAK HAP, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1963<sup>103</sup> KUH Perdata.

*Ketiga* Almarhum Nio Pak Hap tidak saja menguasai secara fisik dan nyata atas tanah sengketa, melainkan juga tetap menguasainya hingga almarhum NIO PAK HAP meninggal dunia pada tanggal 10 Juni 1968, lalu dilanjutkan oleh Tergugat I sebagai anak almarhum Nio Pak Hap bersama dengan Tergugat II sebagai istri Tergugat I serta Tergugat III, IV dan V sebagai anak-anak yang lahir dari perkawinan antara Tergugat I dan Tergugat II, dimana Tergugat I tetap secara konsisten memenuhi kewajiban kepada Negara terkait penguasaannya secara fisik dan nyata atas Tanah Sengketa, yaitu berupa

membayar seluruh Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan juga telah melakukan renovasi pembangunan sebagian fisik rumah sengketa.

*Keempat* secara kenyataannya Etty Tjan, orang tua Penggugat, seumur hidupnya tidak pernah menguasai secara fisik dan nyata atas tanah sengketa dan karena seharusnya Etty Tjan tidak berhak untuk melakukan pendaftaran atas tanah sengketa untuk mendapatkan tanda hak atas tanah sengketa, maka Penggugat yang mengaku sebagai anak dari Etty Tjan juga tidak dapat lagi mengklaim dirinya sebagai pemilik tanah dan rumah sengketa, sehingga pendaftaran hak atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tan Tong Toe dan oleh Etty Tjan sesuai dengan SHM No. 21/Manggadua adalah mengandung cacat hukum.

*Kelima* Para Tergugat juga mengajukan gugatan balasan (gugata rekonsensi) dengan pokok dalil bahwa Para Tergugat telah menguasai fisik bangunan secara turun temurun lebih dari 20 (dua puluh) tahun, sehingga Para Tergugat harus dinyatakan sebagai PEMILIK tanah dan bangunan rumah objek sewa yang disengketakan *a quo*.

<sup>103</sup>Pasal 1963 KUH Perdata “*Siapa yang beritikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu Penguasaan selama dua puluh tahun.*” “*Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.*”

Selanjutnya Para Tergugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar berkenan menjatuhkan putusan pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI  
DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I – V;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak seluruh gugatan PENGGUGAT;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan seluruh gugatan PENGGUGAT;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan PENGGUGAT REKONVENSI I sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas bidang tanah seluas 163 M2 beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan nama Jalan Pinangsia Raya Nomor 34, RT.006, RW.005, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat;
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk memasang iklan permintaan maaf kepada PENGGUGAT REKONVENSI I – V pada koran harian KOMPAS dan SUARA PEMBAHARUAN selama tiga hari berturut-turut dengan ukuran setengah halaman, dengan ancaman uang paksa sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) untuk

setiap hari lalai memasang iklan tersebut;

5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk mengganti kerugian kepada PENGGUGAT REKONVENSI I – V secara seketika dan sekaligus lunas yaitu kerugian moril berupa kehilangan hak PENGGUGAT REKONVENSI I – V untuk menikmati kesenangan hidup dan kerugian ini adalah layak dan patut dinilai sebesar Rp. 800.000.000.000,- (Delapan Ratus Miliar Rupiah), sedangkan kerugian materiel sebesar Rp. 800.000,- (Delapan Ratus Ribu Rupiah) per tahun yang dihitung sejak tahun 2014;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang akan diletakkan;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding atau verzet;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Biaya perkara menurut hukum. Atau *ex aequo et bono*.
- 2. Amar Putusan Dan Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 92/Pdt/2016/PT.DKI

Terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat setelah melalui tahapan persidangan pemeriksaan, jawab menjawab dan pengajuan alat bukti dari dan yang diajukan oleh masing-masing pihak dari kedua belah pihak yang berperkara tersebut, telah mengambil putusan dan membacakannya dalam persidangan

yang terbuka untuk umum pada tanggal 13 Januari 2015 Nomor Nomor : 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Bar, dengan amar putusan pada pokoknya sebagai berikut:

#### MENGADILI

##### DALAM PROVISI:

- Menolak permohonan provisi Penggugat;

##### DALAM KONPENSI:

##### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

##### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bidang tanah seluas 163 M2 beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan nama Jalan Pinangsia Raya Nomor 34 Rt. 006/ RW. 005 Kelurahan Pinangsia Kecamatan Tamansari Jakarta Barat tersebut adalah Milik dan Hak sepenuhnya dari Penggugat;
4. Menyatakan penguasaan fisik oleh Para Tergugat dan atau Turut Tergugat atas dan terhadap bidang tanah seluas 163 M2 beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak dan umum serta setempat dikenal

dengan nama Jalan Pinangsia Raya Nomor 34 RT. 006/ RW. 005 Kelurahan Pinangsia Kecamatan Tamansari Jakarta Barat tersebut adalah perbuatan vanq tidak sah dan perbuatan melawan hukum.

5. Menghukum dan oleh karenanya memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan kembali kepada Penggugat tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong dari benda-benda bergerak milik atau hak Para Tergugat dan atau Turut Tergugat yang menempel, melekat dan terletak dalam tanah dan bangunan rumah Penggugat tersebut dengan segala akibat hukumnya ;
6. Menghukum dan oleh karenanya memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar secara tanggung rentang ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 15.000.000,- (limabelas juta rupfah);
7. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat serta sidpa saja<sup>[SEP]</sup> yang memperoleh Kuasa atau Hak atau kewenangan baik langsung maupun karena substitusi dari pada Para Tergugat dan atau Turut Tergugat untuk patuh dan taat terhadap putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;<sup>[SEP]</sup>

##### DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat

Rekonpensi / Para Tergugat  
Konpensi untuk seluruhnya;

#### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Para Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi *untuk* membayar ongkos perkara yang timbul sebesar Rp. 2.816.000,- (dua juta delapanratus enam belas ribu rupiah);

Putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum, antara lain pada pokoknya sebagai berikut:

*Kesatu* Pertimbangan hukum terhadap Eksepsi Para Tergugat 1) Eksepsi Gugatan kabur atau tidak jelas; 2) Eksepsi mengenai gugatan tidak menguraikan secara jelas identitas Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan tidak sahnya relaas panggilan yang ditujukan kepada Tergugat IV dan Tergugat V; 3) Eksepsi mengenai gugatan tidak berdasar hukum, pada pokoknya bahwa Eksepsi tersebut adalah tentang objek sengketa, bukan mengenai formalitas suatu gugatan, dan untuk mengetahui kebenaran objek sengketa tersebut, akan menunggu pembuktian baik dari pihak Penggugat maupun dari Para Tergugat dalam pemeriksaan pokok perkara karena mana Eksepsi tersebut patut dinyatakan ditolak.

*Kedua* bahwa meskipun Penggugat tidak menunjukkan alat bukti tentang adanya hubungan sewa-menyewa tersebut dengan pihak Para Tergugat dan dilain pihak Para Tergugat juga tidak secara tegas alasan apa ianya menghuni objek sengketa yang diperoleh dari orang tuanya bernama NIO PAK HAP, tetapi dalam hal ini

berdasarkan bukti P—1A, P—5A, P—6A, P—7A, P—7B dan bukti P—8 diperoleh petunjuk bahwa hubungan Penggugat dengan Para Tergugat adalah hubungan sewa menyewa atas objek sengketa, dalam hal ini berdasarkan surat-surat somasi yang dikirimkan, Penggugat ingin mengakhiri hubungan sewa-menyewa tersebut;

*Ketiga* bahwa sesuai dengan ketentuan ex Pasal 1572 BW, "*jika pihak yang satu telah memberitahukan kepada pihak lainnya bahwa ia hendak menghentikan sewanya, maka si penyewa meskipun la tetap menikmati barangnya, tidak dapat mengajukan tentang adanya suatu penyewaan ulang secara diam-diam*";

*Keempat* bahwa pada faktanya Para Tergugat sampai pada gugatan ini diajukan masih menepati, menguasai secara tanpa hak atas objek sengketa, padahal atas dasar surat-surat bukti somasi (bukti P—5A, P—6A, P—7A dan P—8) **Para Tergugat harusnya sudah meninggalkan atau mengosongkan untuk diserahkan kepada Penggugat, ketidaktaatan Para Tergugat dimaksud sudah merupakan bentuk perbuatan melawan hukum.**

*Kelima* bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis berpendapat Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, karena mana permohonan Penggugat seperti pada petitum nomor 2, 3, 4, dan 5 dapat dikabulkan.

*Keenam* bahwa mengenai permohonan ganti rugi yang bersifat materil dan imateriil seperti tersebut pada petitum ke-6, Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti dan perinciannya, namun berdasarkan keputusan dan keadilan,

Para Tergugat harus dibebani biaya-biaya kerugian yang diderita Penggugat karena terhalangnya menguasai / menempati objek sengketa yang besarnya seperti tercantum dalam amar putusan ;

*Ketujuh* bahwa permohonan pada petitum 8 juga dapat dikabulkan, sedangkan petitum ke 7, 9, dan ke 10 dinyatakan ditolak karena permohonan tersebut tidak memenuhi persyaratan ketentuan ataupun Perundang-undangan yang berlaku;

*Kedelapan* pertimbangan berkenaan dengan DALAM REKONPENSI

Bahwa segala sesuatu yang dimaksudkan Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi adalah *mengenai* KEPEMILIKAN atas OBJEK SENGKETA yang sudah PULUHAN TAHUN secara FISIK dan NYATA DIKUASAI Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi, karenanya Tergugat Rekonpensi **tidak berhak** untuk melakukan **pendaftaran tanah**.

Bahwa agar rumah tersebut tetap dapat difungsikan, Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi sudah dipertimbangkan dalam Konpensi dan aiasan-lasan lainnya menurut hemat Majelis tidak beralasan hukum, karena mana gugatan Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi **haruslah ditolak untuk seluruhnya** ;

Terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut, Para Tergugat/Para Pembanding mengajukan permohonan pemeriksaan Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Selanjutnya Pengadilan Tinggi DKI Jakarta

dengan putusan Nomor No. 92/Pdt/2016/PT.DKI tanggal 21 April 2016, menolak permohonan banding Para Pembanding/Para Tergugat dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 13 Januari 2015 Nomor Nomor 152/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Br, dengan amar sebagai berikut:

#### MENGADILI

- MENERIMA *Permohonan Banding* dari Para Pembanding *semula* Para Tergugat tersebut;
- MENGUATKAN *putusan* Pengadilan Negeri *Jakarta Barat* tanggal 13 Januari 2015 No. 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Br yang dimohonkan banding.
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Putusan Pengadilan Tinggi tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum, antara lain pada pokoknya sebagai berikut:

*Kesatu* bahwa setelah Majelis Halim tingkat Banding mencermati dan meneliti dalil-dalil gugatan dan jawaban dari para pihak yang berperkara berikut bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Halim tingkat Pertama, bahwa pada prinsipnya **telah dipertimbangkan dengan benar**, sehingga oleh Majelis Halim tingkat Banding *berpendapat* bahwa **putusan perkara a quo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum sehingga**

**majelis halim tingkat banding disetujui dan diambil-alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini.**

*Kedua* bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 13 Januari 2015 Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jak.Brt, yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding harus DIKUATKAN.

*Ketiga* bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Tergugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan.

## 2. Analisis:

- a. Analisis Terhadap Pembuktian Adanya Hubungan Sewa Menyewa Atas Rumah Yang Berdiri diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 385/Pinangsia menurut Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 92/Pdt/2016/PT. DKI  
Pertimbangan hukum Judex Facti tingkat PERTAMA/Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt yang dibenarkan oleh Judex Facti tingkat BANDING/Pengadilan Tinggi Jakarta No. 92/Pdt/2016/PT.DKI bahwa meskipun Penggugat tidak menunjukan alat bukti tentang adanya hubungan sewa-menyewa tersebut dengan pihak Para

Tergugat dan dilain pihak Para Tergugat juga tidak secara tegas alasan apa ianya menghuni objek sengketa yang diperoleh dari orang tuanya bernama NIO PAK HAP, tetapi dalam hal ini berdasarkan bukti P—1A, P—5A, P—6A, P—7A, P—7B dan bukti P—8 diperoleh PETUNJUK bahwa HUBUNGAN Penggugat dengan Para Tergugat adalah HUBUNGAN SEWA MENYEWA atas objek sengketa, dalam hal ini berdasarkan SURAT-SURAT SOMASI yang dikirimkan, Penggugat ingin mengakhiri hubungan sewa-menyewa tersebut, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1572<sup>104</sup> KUH Perdata.

Bukti P—1A berupa Buku Tanah HM Nomor 385/Pinangsia TERTULIS *atas nama* NTKL alias NTS (Penggugat) dikeluarkan / diterbitkan oleh Kantor Pertanahan/BPN Kotamadya Jakarta Barat, dengan Gambar Situasi tanggal 07 Mei 1997 No. 3531/1997. (“**SHM No. 385/Pinangsia**” : *bukti* P—1A) yang dijadikan dasar pertimbangan hukum oleh Judex Facti tingkat PERTAMA/Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt yang dibenarkan oleh Judex Facti tingkat BANDING/Pengadilan Tinggi Jakarta No. 92/Pdt/2016/PT.DKI tersebut merupakan AKTA OTENTIK

<sup>104</sup>KUH Perdata Pasal 1572 “*Jika pihak yang satu telah memberitahukan kepada pihak yang lainnya bahwa ia hendak menghentikan sewanya, maka si penyewa meskipun ia tetap menikmati barangnya, tidak dapat mengajukan tentang adanya suatu penyewaan ulang secara diam-diam.*”

sebagaimana dimaksud dalam dan berdasarkan Pasal 1868 Jo. Pasal 1866 KUH Perdata.

Apabila dicermati bukti P—1A yang diajukan oleh Penggugat, bukti P—1A ini membuktikan bahwa BENAR SHM No. 385/Pinangsia adalah PENGGANTI SHM No. 21/Mangga Dua dan BENAR *bidang* TANAH HAK MILIK Nomor 385 *seluas* 163 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan nama Jalan Pinangsia Raya nomor 34, RT. 006/RW. 005, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, TERTULIS *atas nama* NTKL *alias* NTS/Penggugat.

Bukti P—5A, P—6A, P—7A, P—7B dan bukti P—8 yang dijadikan dasar pertimbangan hukum oleh Judex Facti tingkat PERTAMA/Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt yang dibenarkan oleh Judex Facti tingkat BANDING/Pengadilan Tinggi Jakarta No. 92/Pdt/2016/PT.DKI tersebut merupakan SURAT DIBAWAH TANGAN.

Bukti P—5A berupa Surat Undangan dan atau Somasi Penggugat melalui Kuasa Hukumnya ditujukan kepada Para Tergugat (“Surat Undangan”), sedangkan bukti P—6A berupa Surat Somasi II Penggugat melalui Kuasa Hukumnya ditujukan kepada Para Tergugat (“Surat Somasi II”). Bukti P—7A berupa

Surat Somasi II Penggugat melalui Kuasa Hukumnya ditujukan kepada Para Tergugat (“Surat Somasi III”) dan bukti P—7B berupa TANDA BUKTI PENGIRIMAN Surat Undangan dan atau Somasi Penggugat melalui Kuasa Hukumnya ditujukan kepada Para Tergugat (“Tanda Bukti Pengiriman—3”) serta bukti P—8 berupa Hasil Pertemuan Somasi (“Hasil Pertemuan Somasi”).

Bukti P—5A (Surat Undangan) dihubungkan dengan bukti P—6A (Surat Somasi II) dan bukti P—7A (Surat Somasi III) serta bukti P—7B (Tanda Bukti Pengiriman—3)} diperoleh fakta hukum bahwa benar Penggugat melalui kuasa hukumnya telah memperingatkan Para Tergugat agar **mengosongkan objek sewa menyewa dimaksud tersebut, karena telah habis dan berakhir masa hubungan sewa menyewa** oleh dan antara Penggugat dengan Para Tergugat.

Bukti P—8 (Hasil Pertemuan Somasi) membuktikan bahwa benar Para Tergugat menyatakan **bersedia mengosongkan dan menyerahkan objek sewa menyewa yang telah habis dan berakhir masa sewa menyewa dimaksud tersebut kepada penggugat, asal diberikan kompensasi** (uang kerohiman oleh Penggugat kepada Para Tergugat).

Dalam persidangan Para Tergugat/Para Pembanding juga tidak berhasil membuktikan dasar penguasaan objek sengketa secara turun temurun, kecuali hanya

mendalilkan bahwa orang tua Tergugat I telah menempati objek sengketa sejak tahun 1960-an, hal ini berarti Judex Facti tingkat PERTAMA/Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt yang dibenarkan oleh Judex Facti tingkat BANDING/Pengadilan Tinggi Jakarta No. 92/Pdt/2016/PT.DKI tersebut mempertimbangkan adanya PENGAKUAN secara DIAM-DIAM dari Para Tergugat/Para Pembanding akan keabsahan bukti P—1A (SHM No. 385/Pinangisia) yang diberikan dihadapan persidangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1925 KUH Perdata.

Dalam perspektif hukum pembuktian, Judex Facti tingkat PERTAMA/Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt yang dibenarkan oleh Judex Facti tingkat BANDING/Pengadilan Tinggi Jakarta No. 92/Pdt/2016/PT.DKI tersebut telah menerapkan hukum pembuktian yang baik dan benar dengan mempertimbangkan bukti akta otentik (bukti P—1A) dan Surat dibawah tangan (bukti P—5A, P—6A, P—7A dan P—7B, P—8) serta adanya PENGAKUAN Para Tergugat.

Bukti P—1A (SHM No. 385/Pinangisia) merupakan alat bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata hal ini selaras pula dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal

32 ayat (1)<sup>105</sup> beserta penjelasannya<sup>106</sup> PP No. 24 Tahun 1997.

Bukti P—1A (SHM No. 385/Pinangisia) berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dan merupakan tanda bukti hak yang kuat.

Alat bukti berupa Surat dibawah tangan (bukti P—5A, P—6A, P—7A dan P—7B, P—8) dalam perkara *a quo* memenuhi nilai pembuktian yang mengikat berdasarkan ketentuan Pasal 1875<sup>107</sup> KUH Perdata.

b. Analisis Terhadap Tindakan Penguasaan Fisik Atas Objek Sewa Menyewa Oleh Penyewa Yang Telah Berakhir Masa Sewa

<sup>105</sup>PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

<sup>106</sup>PP No. 24 Tahun 1997 Penjelasan Pasal 32 ayat (1) “Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.”

<sup>107</sup>KUH Perdata Pasal 1875 “Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut Undang-Undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para Ahli Warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, bukti demikian pula berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu.”

Menyewanya Akan Tetapi  
Penyewa Tidak Mengosongkannya  
Sebagai Perbuatan Melawan  
Hukum menurut Putusan  
Pengadilan Negeri Jakarta Barat  
Nomor  
152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt dan  
Putusan Pengadilan Tinggi DKI  
Nomor 92/Pdt/2016/PT DKI

Apabila dicermati secara  
seksama PP No 44 Tahun 1994,  
dapat diinventarisir beberapa  
kemungkinan yang bisa  
menimbulkan sengketa antara  
pihak pemilik rumah dengan  
pihak penyewa, antara lain:

- 1) Rumah yang disewakan berada  
di atas tanah milik orang lain.<sup>108</sup>
- 2) Tidak dipenuhinya pembayaran  
uang sewa rumah oleh penyewa  
rumah sesuai yang  
diperjanjikan.<sup>109</sup>
- 3) Rumah yang ditempati oleh  
penyewa tidak sesuai dengan  
keadaan yang diperjanjikan.<sup>110</sup>
- 4) Si penyewa tidak  
mengembalikan rumah kepada  
pemilik rumah dalam keadaan

<sup>108</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 5 ayat (1)  
“Dalam hal rumah yang disewakan berada di atas tanah  
milik orang lain, maka sewa menyewa sebagaimana  
dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dapat dilakukan setelah  
mendapat persetujuan dari pemilik hak atas tanah.” ; (2)  
“Persetujuan dari pemilik hak atas tanah sebagaimana  
dimaksud dalam ayat (1) dibuat secara tertulis.” ; (3)  
“Jangka waktu sewa menyewa rumah di atas tanah hak  
orang lain tidak boleh melebihi jangka waktu penggunaan  
tanah yang diizinkan oleh pemilik hak atas tanah.”

<sup>109</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 6 ayat (1)  
“Pemilik berhak menerima uang sewa rumah dari  
penyewa sesuai dengan yang diperjanjikan.” ; (2)  
“Pemilik wajib menyerahkan rumah kepada penyewa  
dalam keadaan baik sesuai dengan yang diperjanjikan.”

<sup>110</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 7 “Penyewa  
berhak menempati atau menggunakan rumah sesuai  
dengan keadaan yang telah diperjanjikan.”

baik dan kosong sementara  
jangka waktu sewa menyewa  
telah berakhir.<sup>111</sup>

- 5) Si penyewa menyewakan  
kembali atau memindahkan hak  
penghunian atas rumah tanpa  
seizin pemilik rumah.<sup>112</sup>
- 6) Si penyewa tidak mau keluar  
dari rumah yang jangka waktu  
sewa menyewanya telah  
habis.<sup>113</sup>
- 7) Rumah musnah selama jangka  
waktu sewa menyewa masih  
berlangsung.<sup>114</sup>

Demikian pula apabila dicermati  
fakta-fakta hukum dalam perkara a

<sup>111</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 8 ayat (1)  
“Penyewa wajib menggunakan dan memelihara rumah  
yang disewa dengan sebaik-baiknya.” ; (2) “Penyewa  
wajib memenuhi segala kewajiban yang berkaitan dengan  
penggunaan rumah sesuai dengan perjanjian.” ; (3)  
“Apabila jangka waktu sewa menyewa telah berakhir,  
penyewa wajib mengembalikan rumah kepada pemilik  
dalam keadaan baik dan kosong dari penghunian.”

<sup>112</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 9 Ayat (1)  
“Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan  
kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas  
rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin  
tertulis dari pemilik.” ; (2) “Penyewa dilarang mengubah  
bentuk bangunan rumah tanpa izin tertulis dari pemilik.”

<sup>113</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 10 ayat (1)  
“Penyewa wajib mentaati berakhirnya batas waktu sewa  
sesuai dengan yang diperjanjikan.” ; (2) “Dalam hal  
penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak  
bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang  
disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam  
perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa  
hak dan pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian  
Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya.”

<sup>114</sup>PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 12 ayat (1)  
“Apabila rumah yang disewakan sama sekali musnah  
selama jangka waktu sewa menyewa, maka hubungan  
sewa menyewa dinyatakan berakhir.” ; (2) “Apabila  
rumah yang disewakan tersebut musnah akibat kesalahan  
pemilik, maka pemilik wajib mengembalikan uang sewa  
rumah kepada penyewa.” ; (3) “Dalam hal rumah yang  
disewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) musnah  
dan tidak dapat dihuni lagi, penyewa dapat meminta  
pengembalian harga sewa sesuai dengan waktu yang  
tersisa, dan apabila yang musnah hanya sebagian dari  
rumah, hubungan sewa menyewa dapat dilanjutkan  
berdasarkan musyawarah.”

*quo*, Para Tergugat/Para Pembanding dapat diinventarisir bahwa pokok persoalannya adalah Si penyewa tidak mengembalikan rumah kepada pemilik rumah dalam keadaan baik dan kosong sementara jangka waktu sewa menyewa telah berakhir *dan* Si penyewa tidak mau keluar dari rumah yang jangka waktu sewa menyewanya telah habis dan berakhir meskipun pemilik rumah telah memperingatkan penyewa agar segera mengosongkan dan menyerahkan objek sewa dalam keadaan kosong kepada pemilik *serta* Si penyewa menyewakan kembali atau memindahkan hak penghunian atas rumah tanpa seizin pemilik rumah kepada pihak ketiga yaitu Turut Tergugat/Turut Terbanding.

Fakta hukum Penyewa tidak mengembalikan rumah kepada pemilik rumah dalam keadaan baik dan kosong sementara jangka waktu sewa menyewa telah berakhir meskipun pemilik rumah telah memperingatkan penyewa agar segera mengosongkan dan menyerahkan objek sewa dalam keadaan kosong kepada pemilik dalam perkara *a quo*, mencocoki norma atau ketentuan yang diatur dalam Pasal 8 PP No. 44 Tahun 1994.

Begitu pula fakta hukum Penyewa tidak mau keluar dari rumah yang jangka waktu sewa menyewanya telah habis dan berakhir meskipun pemilik rumah telah memperingatkan penyewa agar segera mengosongkan dan menyerahkan objek sewa dalam keadaan kosong kepada pemilik dalam perkara *a quo*, mencocoki norma atau ketentuan yang diatur dalam Pasal 9 PP No. 44 Tahun 1994.

Sedangkan fakta hukum Penyewa menyewakan kembali atau memindahkan atau mengalihkan sebagian hak penghunian atas rumah tanpa seizin pemilik rumah dalam perkara *a quo*, mencocoki norma ketentuan Pasal 10 PP No. 44 Tahun 1994.

Judex Facti tingkat  
PERTAMA/Pengadilan Negeri  
Jakarta Barat No.  
152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Br  
yang  
dibenarkan oleh Judex Facti tingkat  
BANDING/Pengadilan Tinggi  
Jakarta No. 92/Pdt/2016/PT.DKI  
dalam perkara *a quo* menganut alur  
pikir bahwa ketidaktaatan Para  
Tergugat/Para Pembanding atas  
kewajibannya berdasarkan perundang-  
undangan yaitu PP No. 44 Tahun  
1994 khususnya Pasal 10 ayat (2) pada  
pokoknya menyatakan bahwa  
penghunian oleh penyewa yang telah  
habis dan berakhirnya masa sewa  
menyewa merupakan penghunian  
yang tidak sah atau penghunian tanpa  
hak.

Penghunian rumah oleh penyewa yang telah habis dan berakhir masa sewa menyewanya atas objek sewa menyewa rumah dan tidak menyerahkan dan tidak mengosongkan objek sewa menyewa merupakan penghunian yang tidak sah atau penghunian tanpa hak terhitung mulai hari berikutnya dari berakhirnya masa sewa menyewa tersebut.

Selanjutnya pertimbangan hukum Judex Facti tingkat PERTAMA /Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Br yang dibenarkan oleh Judex Facti tingkat BANDING/Pengadilan Tinggi

Jakarta No. 92/Pdt/2016/PT.DKI bahwa **ketidaktaatan Para Tergugat** sampai pada gugatan ini diajukan **masih menempati, menguasai secara tanpa hak atas objek sengketa**, padahal atas dasar surat-surat bukti somasi (bukti P—5A, P—6A, P—7A dan P—8) **Para Tergugat harusnya sudah meninggalkan atau mengosongkan untuk diserahkan kepada Penggugat tersebut sudah merupakan bentuk perbuatan melawan hukum.**

Kedua pertimbangan hukum Judex Facti tingkat PERTAMA/Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt yang dibenarkan oleh Judex Facti tingkat BANDING/Pengadilan Tinggi Jakarta No. 92/Pdt/2016/PT.DKI tersebut sudah tepat dan benar, meskipun tidak secara tegas dan jelas menyebutkan dan mencantumkan ketentuan Pasal 10 Jo. Pasal 8 PP No. 44 Tahun 1994 dalam pertimbangan hukumnya tersebut, hal itu sudah terakomodasi dalam kedua pertimbangan hukum Judex Facti tingkat PERTAMA/Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt yang dibenarkan oleh Judex Facti tingkat BANDING/Pengadilan Tinggi Jakarta No. 92/Pdt/2016/PT.DKI tersebut.

Dengan demikian kaedah hukum yang dapat ditemukan dari Judex Facti tingkat PERTAMA/Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt yang dibenarkan oleh Judex Facti tingkat BANDING/Pengadilan Tinggi Jakarta No. 92/Pdt/2016/PT.DKI *a quo* adalah bahwa ketidaktaatan

Penyewa yang masih menempati, menguasai secara tanpa hak atas objek sengketa/sewa, padahal telah diingatkan oleh Pemilik rumah untuk segera mengosongkan dan menyerahkannya kepada Pemilik Rumah, akan tetapi Penyewa tidak meninggalkan atau mengosongkan objek sewa menyewa untuk diserahkan kepada Pemilik Rumah tersebut merupakan bentuk perbuatan melawan hukum.

Secara singkat kaedah hukum dari putusan Judex Facti tingkat PERTAMA/Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt yang dibenarkan dan dikuatkan oleh Judex Facti tingkat BANDING/Pengadilan Tinggi Jakarta No. 92/Pdt/2016/PT.DKI tersebut adalah **penguasaan fisik objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewanya sebagai perbuatan melawan hukum.**

#### IV. Penutup

##### A. Kesimpulan

Setelah menguraikan, mengkaji dan menganalisis sewa menyewa rumah, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

*Pertama* pengaturan penghunian rumah bukan oleh pemiliknya berdasarkan sewa menyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya dalam hukum Indonesia belum secara tegas menyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga kurang memberikan kepastian hukum serta penghormatan dan perlindungan hak asasi manusia

pemilik rumah objek sewa menyewa yang bersangkutan.

*Kedua* pembuktian adanya hubungan sewa menyewa atas rumah yang berdiri diatas sertipikat hak milik nomor 385/Pinangsia menurut Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI No. 92/Pdt/2016/PT.DKI dapat dibuktikan dengan adanya bukti akta otentik (bukti P—1A/SHM No. 385/Pinangsia) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata Jo. Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dan Surat dibawah tangan berupa Surat Somasi dan Hasil Pertemuan Somasi (*vide* bukti P—5A, P—6A, P—7A dan P—7B, P—8) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1875 KUH Perdata.

*Ketiga* Tindakan penguasaan fisik atas objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya akan tetapi penyewa tidak mengosongkan dan mengembalikannya kepada Pemiliknya merupakan perbuatan melawan hukum menurut Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 92/Pdt/2016/PT.DKI.

## B. Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan yang telah dirumuskan di atas, maka dapat disarankan sebagai berikut:

*Pertama* perlu dipertegas pengaturan penghunian rumah bukan oleh pemiliknya berdasarkan sewa menyewa dalam hukum indonesia sehubungan dengan telah berakhir

masa sewa menyewanya sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga kurang memberikan kepastian hukum serta penghormatan dan perlindungan hak asasi manusia pemilik rumah objek sewa menyewa yang bersangkutan.

*Kedua* pengaturan pembuktian adanya hubungan sewa menyewa atas rumah yang berdiri diatas sertipikat hak milik yang penguasaan fisik atas objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya akan tetapi penyewa tidak mengosongkan dan mengembalikannya kepada pemiliknya perlu diatur secara tegas dan jelas melalui penyempurnaan PP No. 44 Tahun 1994 dalam rangka sinkronikasi dengan ketentuan UU No. 1 Tahun 2011.

*Ketiga* tindakan penguasaan fisik atas objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya akan tetapi penyewa tidak mengosongkan dan mengembalikannya merupakan perbuatan melawan hukum perlu diatur secara tegas dan jelas melalui penyempurnaan PP No. 44 Tahun 1994 dalam rangka sinkronikasi dengan ketentuan UU No. 1 Tahun 2011.

## Daftar Pustaka

### I. Buku:

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003.
- Amiruddin dan H.Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Ed. 1., Cet. 3, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2006

- Artadi, I Ketut. dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*, Cet. 1, (Denpasar : Udayana University Press, 2010)
- Badruzaman, Mariam Darus. *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Ed. 2, Cet. 3, (Bandung: Alumni, 2011)
- Badruzaman, Mariam Darus. et.al, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cet. 1, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000)
- Budiono, Herlien (a). *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berdasarkan Asas-asas Wigati Indonesia)*, Cet. 1, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006)
- Budiono, Herlien (b). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Cet. 1, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009)
- Djojodirdjo, M.A. Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) Untuk Kerugian, Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979)
- Effendie, Bahtiar. Masdari Tasmin, dan A. Chodari, *Surat Gugat Dan Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999)
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005)
- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986.
- Koentjaraningrat (Ed.), *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Cet. 9., (Jakarta: PT. Gramedia Jakarta, 1989)
- Komariah, *Hukum Perdata, Ed. Revisi* (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2001.
- Khairandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Cet. 1, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013)
- Mamudji, Sri. Et.al, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Cet.1, (Depok: Badan Penerbit FH UI, 2005)
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Ed. I., Cet.1, (Jakarta: Prenada Media, 2005)
- Mertokusumo, Sudikno (a). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cet. 2, (Yogyakarta: Liberty, 1999)
- Mertokusumo, Sudikno (b). *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. 6 (Yogyakarta: Liberty, 2002)
- Prodjodikoro, Wirjono (a). *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung : Alumni, 1981)
- Prodjodikoro, Wirjono (b). *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mandar Madju, 2000)
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 23 (Jakarta: Intermasa, 2010)
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indoensia*, Cet. 1, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993)
- Soekanto, Soerjono. dan Sri Mamudji, Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Ed. 1., Cet. 5, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2001)
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Cet. ke-3, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988)
- Sugiasuti, Natasya Yunita. *Tradisi Hukum Cina: Negara Dan Masyarakat (Studi Mengenai Peristiwa-peristiwa Hukum di Pulau Jawa Zaman Kolonial (1870-1942)*, Cet.1., (Jakarta: Program Pasca

- Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003),
- Sunarjati Hartono, C. F. G. *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Cet.1, (Bandung: Alumni, 1994
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Ed. 1., Cet. 3, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001)
- Surakhmad, Winarno *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar Metode dan Teknik*, edisi ketujuh, (Bandung: Tarsito, 1984)
- Sutantio, Retnowulan. dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung : Mandar Maju, 2002)
- Syaifuddin, Muhammad. *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Cet. 1, (Bandung: PT Mandar Maju, 2012)
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Ed. 1., Cet. 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996)
- II. Perundang-undangan
- Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- , *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043
- , Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Penganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 Tentang Pokok Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1962 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2476) menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2611)
- , Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469
- , *Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman*, UU No. 1 Tahun 2011, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 10 Tahun 1961, Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171
- , *Peraturan Pemerintah Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik*, PP No. 44 Tahun 1994, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576
- , *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696
- III. Internet
- Reporter : Syahrul Sajidin, *Apakah Yang Dimaksud Perbuatan Melawan Hukum?*, Monday, 04 Juni 2012 dalam  
“[Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara—Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma | Volume 3 No.1, September 2017](http://www.wearemania.net/aremania-voice/2067-apakah-yang-dimaksud-perbuatan-melawan-hukum.”</a>”</p></div><div data-bbox=)