

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Berkenaan dengan perjanjian sewa-menyewa terdapat 2 (dua) pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>1</sup>Keuntungan yang didapat oleh masing-masing pihak tersebut dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa adalah pihak penyewa dapat menghemat sebagian dari dananya bila menyewakan suatu barang dari pada harus membelinya, sedangkan bagi pihak yang menyewakan bisa mendapat keuntungan dari pembayaran dan harga sewa serta dapat memperluas bidang usahanya.

Pihak yang menyewakan barang harus percaya bahwa penyewa akan membayar sewa dari barang tersebut. Akan tetapi tentunya masih ada kekhawatiran apabila si penyewa tidak memenuhi janjinya tersebut dan malah menjual barang yang disewakan kepada pihak ketiga, dan akhirnya pihak yang menyewakan akan mengalami kerugian. Maka untuk menolong orang yang menyewakan barang dibuatlah pokok perjanjian yang disebut sewa-menyewa barang.

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang diatur dalam *Burgelijk Wetboek (BW)*. Perjanjian sewa-menyewa ini tunduk kepada ketentuan-ketentuan umum dari perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.

---

<sup>1</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm.220.

Perkembangannya didasarkan pada “ kebebasan hukum berkontrak “ sebagai asas dari perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 jo Pasal 1320 KUHPerduta. Dalam form pranata sewa-menyewa merupakan pranata hukum perjanjian yang *of contract* ( tertulis ) biasanya penyewa disodori perjanjian dengan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh yang menyewakan, sedangkan penyewa hanya dapat mengajukan perubahan pada hal-hal tertentu saja umpamanya tentang harga, tempat penyerahan barang dan cara pembayaran, dimana hal ini pun apabila dimungkinkan oleh yang menyewakan.

Wirjono Prodjodikoro menyatakan bahwa sistem *Burgelijk Wetboek (BW)* juga memungkinkan para pihak mengadakan persetujuan-persetujuan yang sama sekali tidak diatur dalam BW, Wvk atau undang-undang lain.<sup>2</sup>

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam buku III KUHPerduta tentang perikatan. Pasal 1233 KUHPerduta menentukan “ tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, maupun karena undang-undang”.

Perjanjian sewa-menyewa pun dapat berakhir, berakhirnya perjanjian sewa-menyewa secara umum diatur di dalam undang-undang. Penentuan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa terkait dengan bentuk perjanjian. Ketentuan hukum perjanjian sewa menyewa di dalam KUHPerduta membedakan antara perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara lisan dan tertulis. Berakhirnya sewa-menyewa bisa dikarenakan batas waktu tertentu yang sudah ditentukan.

Batas akhir sewa menyewa tidak ditentukan waktu juga bisa menjadi alasan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa-menyewa seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa-menyewa pada saat

---

<sup>2</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung , 1964, hlm.12.

yang dianggap pantas oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu, sehingga kesepakatan diserahkan kepada kedua belah pihak.<sup>3</sup>

Kasus putusan Pengadilan Negeri No.227/Pdt.G/2012/PN.Mdn yang di dalamnya terdapat perjanjian sewa-menyewa yang mengikat para pihak terjadi pembatalan sewa-menyewa secara sepihak yang dilakukan oleh pemilik tanah yang menyewakan tanahnya untuk dibangun sebuah bangunan mesjid dan 6 (enam) pintu ruko dimana satu buah ruko diperjanjikan untuk disewakan kepada pihak kedua. Akan tetapi perjanjian sewa menyewa tersebut tidak menentukan batas waktu perjanjian sewa-menyewa tersebut terus berlangsung.

Duduk perkara putusan ini dinyatakan bahwa penggugat bersama dengan ayah tergugat II (ahli waris) telah mendirikan perseroan yang bernama CV.Cipta Jaya dan penggugat bersama ayah dari ahli waris telah menyetorkan modal kepada perseroan tersebut dan ayah dari ahli waris tersebut telah menjadi persero pengurus dengan jabatan Direktur. Kemudian ayah dari ahli waris tersebut membuat perjanjian kepada Tergugat I (pemilik tanah) untuk membongkar mesjid yang dibangun oleh pemilik tanah dan membangun mesjid baru dan 6 (enam) pintu rumah ruko. Secara faktual bangunan rumah ruko tersebut adalah milik CV.Cipta Jaya tetapi secara yuridis, karena tanah tersebut merupakan tanah wakaf dan tidak boleh diperjual-belikan maka secara yuridis 1(satu) Mesjid dan 6(enam) bangunan rumah ruko tersebut tetap dibuat atas nama Tergugat I (pemilik tanah) . Jika dilihat dalam Pasal 4 huruf a Akta Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak jelas bahwa antara Tergugat I (pemilik tanah) dengan penggugat telah mengikatkan diri sebagai kesepakatan sewa-menyewa yang dilakukan selama waktu yang tidak ditentukan dan selagi rumah ruko tersebut masih tetap tegak berdiri dapat ditempati dan juga kepada keluarga serta kepada ahli waris Penggugat. Tetapi Tergugat I melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa tersebut terhadap penggugat dengan dasar hukum Peraturan

---

<sup>3</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, *Op.cit*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm.240.

Pemerintah No.44 Tahun 1994 tentang penghuni rumah bukan pemilik dalam Pasal 21 yang menyatakan bahwa “sewa-menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya undang-undang tersebut”. Hal ini sungguh sangat menarik untuk dikaji yaitu mengenai pembatalan perjanjian sewa secara sepihak yang dilakukan oleh pemilik tanah dengan persetujuan ahli waris dari mantan Direktur CV.Cipta jaya.

Beberapa hal tersebut yang menimbulkan rasa ketertarikan sehingga memilih judul mengenai “Pembatalan hak sewa bangunan oleh ahli waris terhadap ruko yang dibangun diatas tanah milik orang lain (studi putusan : Pengadilan Negeri Medan No. 227/ Pdt.G/2012/PN.Mdn).

## **B. Permasalahan**

Adapun permasalahan yang akan diangkat di dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimanakah akibat hak pembatalan sewa-menyewa yang dilakukan tanpa persetujuan dari pihak penyewa?
2. Apakah yang menjadi dasar pembatalan dan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pemilik tanah terhadap penyewa bangunan ruko berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No.227Pdt.G/2012/PN.Mdn?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui perjanjian sewa-menyewa dapat dibatalkan tanpa persetujuan pihak penyewa.

2. Untuk mengetahui yang menjadi dasar pemilik tanah melakukan pembatalan sewa-menyewa terhadap si penyewa atau yang disebut sebagai Penggugat dalam Putusan Pengadilan Negeri No.227/Pdt.G/PN.Mdn.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Secara Teoritis, penulisan ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam hal pembatalan hak sewa-menyewa.
2. Secara Praktis, penulisan ini dapat menjadi salah satu pedoman bagi pihak-pihak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa-menyewa**

##### **1. Pengertian Perjanjian Sewa-menyewa**

Sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa diatur dalam pasal 1548 s.d. pasal 1600 KUHPerduta. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa terdapat dalam pasal 1548 KUHPerduta yang menyebutkan :

“Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatdirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatubarang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut terakhir disanggupi pembayarannya.”

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.<sup>4</sup>

Menurut Wiryono Projodikoro, sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>5</sup>

Menurut 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 dinikmati sepenuhnya.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Tim Penyusun Pusat Kamus, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, Hlm.1340.

<sup>5</sup> Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, Hlm.190.

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, *Op.cit*, Hlm.220.

Adapun defenisi sewa-menyewa yang dikemukakan C.S.T Kansil adalah suatu perjanjian untuk menyerahkan suatu barang untuk digunakan dalam waktu tertentu dan dengan sewa tertentu.<sup>7</sup>

## **2. Unsur-unsur Perjanjian Sewa-menyewa**

Unsur esensial dari sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu tertentu. Sebagaimana halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensualisme, dimana perjanjian terbentuk berasaskan kesepakatan antara para pihak, satu sama lain saling mengikatkan diri. Hanya saja perbedaannya dengan jual beli adalah obyek sewa-menyewa tidak untuk dimiliki penyewa, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya sehingga penyerahan barang dalam sewa-menyewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut, bukan penyerahan hak milik atas barang tersebut.

Sewa-menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah dan mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi.

Dari uraian di atas, dapat di simpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- c. Adanya objek sewa menyewa;
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;

---

<sup>7</sup>C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, *Modul Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, Hlm.241.

- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.<sup>8</sup>

Dari ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, terdapat beberapa unsur penting dalam perjanjian sewa-menyewa, yaitu :

➤ Perjanjian

Dalam Pasal 1313 KUHPerdara, secara tegas diatur bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut mengatur bahwa Perjanjian itu harus memenuhi unsur-unsur:

- i. Suatu Perbuatan : Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, dimana perbuatan tersebut menimbulkan akibat hukum
- ii. Antara sekurang-kurangnya 2 (dua) orang
- iii. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat harus memenuhi 4 (empat) syarat mutlak, hal ini sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

- i. kesepakatan para pihak,
- ii. kecakapan untuk membuat suatu Perjanjian,
- iii. suatu hal tertentu,
- iv. suatu sebab yang halal.

Dan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, setiap Perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

➤ Kewajiban Para Pihak

Dimana pihak yang menyewakan (pemilik) memiliki kewajiban untuk menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran harga sewa. Jadi barang yang disewakan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, melainkan hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya.

---

<sup>8</sup>Salim H.S, 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.58.

### ➤ Jangka Waktu

Berdasarkan rumusan dari Pasal 1548 KUHPerdara dikatakan bahwa sewa menyewa itu berlangsung selama waktu tertentu, yang berarti bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa harus selalu ditentukan jangka waktu tertentu, tetapi dalam perjanjian sewa-menyewa itu dapat juga tidak ditetapkan suatu jangka waktu tertentu asalkan sudah disetujui harga sewa satu bulan dan lain-lain. Penentuan jangka waktu ini dimaksudkan untuk membatasi pemberian kenikmatan kepada Penyewa.<sup>9</sup>

### 3. Subjek dan Objek Sewa-menyewa

Istilah subjek hukum berasal dari terjemahan *rechtssubject* (Belanda) atau *law of subject* (Inggris). Pada umumnya *rechtssubject* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban.<sup>10</sup>

Menurut C.S.T Kansil, yang dimaksud dengan subjek hukum ialah siapa yang dapat mempunyai hak dan cakap untuk bertindak di dalam hukum, atau dengan kata lain siapa yang cakap menurut hukum untuk mempunyai hak. Pada definisi yang diberi oleh Kansil, terdapat kata cakap, dimana menurut beliau subjek hukum adalah mereka yang cakap menurut hukum untuk mempunyai hak<sup>11</sup>.

Subjek hukum mempunyai peranan yang penting di dalam bidang hukum, khususnya hukum keperdataan karena subjek hukum itulah nantinya yang dapat mempunyai kewenangan hukum.

---

<sup>9</sup> [www.npslawoffice.com/pengertian-perjanjian-sewa-menyewa-secara-umum-dan-pengaturannya-dalam-kuhperdata/](http://www.npslawoffice.com/pengertian-perjanjian-sewa-menyewa-secara-umum-dan-pengaturannya-dalam-kuhperdata/) Diakses Pada Tanggal 5 Maret 2018.

<sup>10</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.23.

<sup>11</sup> C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, *Modul Hukum Perdata*, Op.cit, PT. Pradnya Paramita, hlm 84.

Didalam berbagai literatur dikenal 2 (dua) macam subjek hukum, yaitu manusia pribadi (*natuurlijke persoon*) dan badan hukum (*rechts persoon*).

Pada dasarnya manusia mempunyai hak sejak dilahirkan namun tidak semua manusia mempunyai kewenangan dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.

Badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak seperti manusia. Badan hukum merupakan kumpulan manusia pribadi dan juga merupakan kumpulan bagian dari hukum yang mengaturnya sesuai dengan hukum yang berlaku; umpamanya, badan hukum Perseroan Terbatas menurut Bab III KUHD dan koperasi menurut Undang-Undang No.17 Tahun 2012.<sup>12</sup>

Menurut Soemitro, *rechtspersoon* adalah suatu badan yang dapat mempunyai harta kekayaan, hak serta kewajiban seperti orang-orang pribadi. Sementara Sri Soedewi berpandangan bahwa badan hukum adalah kumpulan orang-orang yang bersama-sama bertujuan untuk mendirikan suatu badan, yaitu berwujud himpunan dan harta kekayaan yang disendirikan untuk tujuan tertentu dan ini dikenal dengan yayasan.<sup>13</sup>

Dalam perjanjian sewa-menyewa ada subjek dan objek, adapun subjek dari perjanjian sewa-menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi objek dari perjanjian sewa-menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi objek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:

a. Pihak yang menyewakan

Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak

---

<sup>12</sup> C.S.T. Kansil dan Christine S.T.Kansil, *Modul Hukum Perdata*, Op.cit, PT. Pradnya Paramita, hal 89.

<sup>13</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Op.cit, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hal 25.

yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.

Kewajiban pihak yang menyewakan dapat ditemukan di dalam Pasal 1550 KUHPerduta.

Kewajiban-kewajiban tersebut, yaitu:

- Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
- Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
- Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewa untuk dinikmati kegunaan barang tersebut bukan hak milik. Tentang pemeliharaan barang yang disewakan pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewakan. Ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 1551 ayat (2) KUHPerduta yang berbunyi: "Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan kecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya si penyewa."

Pasal 1552 KUHPerduta mengatur tentang cacat dari barang yang disewakan. Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menanggung semua cacat dari barang yang dapat merugikan pemakaian barang yang disewakan walaupun sewaktu perjanjian dibuat pihak-pihak tidak

mengetahui cacat tersebut. Jika cacat tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa maka pihak yang menyewakan diwajibkan untuk mengganti kerugian.

Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menjamin tentang gangguan atau rintangan yang mengganggu penyewa menikmati obyek sewa yang disebabkan suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1556 dan 1557 KUHPerdara. Jika terjadi yang demikian, maka penyewa berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbalan, asalkan gangguan dan rintangan tersebut telah di beritahukan kepada pemilik. Akan tetapi pihak yang menyewakan tidak diwajibkan untuk menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam menggunakan barang sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga dengan peristiwa yang tidak berkaitan dengan tuntutan atas hak milik atas barang sewa.

Pihak yang menyewakan disamping dibebani dengan kewajiban juga menerima hak. Hak-hak yang diperoleh pihak yang menyewakan dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1548 KUHPerdara, yaitu:

- Menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian
- Menegur penyewa apabila penyewa tidak menjalankan kewajibannya dengan baik.

#### b. Pihak Penyewa

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Objek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi

objek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan Hoge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*jachtrecht*).<sup>14</sup>

Pasal 1560, 1564, dan 1583 KUHPerdara menentukan bahwa pihak penyewa memiliki kewajiban-kewajiban, yaitu:

- Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan
- Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan
- Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa-menyewa, kecuali jika penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan si penyewa
- Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa-menyewa dan adat kebiasaan setempat.

Pihak penyewa juga memiliki hak, yaitu:

- Menerima barang yang disewa
- Memperoleh kenikmatan yang tenteram atas barang yang disewanya selama waktu sewa
- Menuntut pembetulan-pembetulan atas barang yang disewa, apabila pembetulan-pembetulan tersebut merupakan kewajiban pihak yang menyewakan.

Dari uraian diatas, dapat diketahui bahwa yang menjadi subjek dalam perjanjian sewa-menyewa adalah pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

Sementara yang menjadi objek sewa-menyewa adalah semua jenis barang baik yang bergerak maupun benda yang tidak bergerak.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Bangunan**

### **1. Pengertian Tanah dan Bangunan**

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah adalah benda yang diciptakan Tuhan sebagai tempat hidup dan berpijak bagi seluruh makhluk di bumi. Oleh karena itu, tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia dan keberadaannya tidak dapat dipisahkan dari manusia.

---

<sup>14</sup> Wirjono Projodikoro, *Op.cit.*, Hlm.50.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal di atas ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persolan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.<sup>15</sup>

Adapun defenisi tanah yang dikemukakan oleh beberapa ahli adalah:

Menurut Budi Harsono, memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, bahwa:

“Dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.”

Sedangkan menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan defenisi tanah, bahwa:

---

<sup>15</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Hlm. 3.

“Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.”<sup>16</sup>

Bangunan gedung merupakan buah karya manusia yang dibuat untuk menunjang kebutuhan hidup manusia, baik sebagai tempat bekerja, usaha, pendidikan, sarana olahraga dan rekreasi, serta sarana lain sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Pada dasarnya setiap orang, badan, atau institusi bebas untuk membangun bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan, ketersediaan dana, bentuk, konstruksi, dan bahan yang digunakan. Hanya saja mengingat mungkin saja pembangunan suatu pembangunan suatu bangunan dapat mengganggu orang lain maupun mungkin membahayakan kepentingan umum, tentunya pembangunan bangunan gedung harus diatur dan diawasi oleh pemerintah. Untuk itu, diperlukan suatu aturan hukum yang dapat mengatur agar bangunan gedung dapat dibangun secara benar.<sup>17</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 diatur beberapa pengertian yang banyak digunakan dalam bangunan gedung. Pengertian tersebut adalah sebagaimana di bawah ini:

- Bangunan gedung merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
- Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
- Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan atau memiliki kompleksitas

---

<sup>16</sup> Raypratama.blogspot.co.id/2012/02/pengertian-tanah.html/Diakses Pada Tanggal 6 Maret 2018.

<sup>17</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, Hlm.1.

tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

- Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.<sup>18</sup>

## **2. Hak Sewa Atas Bangunan**

Ketentuan tentang hak sewa atas bangunan secara khusus diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UU No. 5 Tahun 1960 yang selanjutnya disebut dengan UUPA. Pengertian hak sewa atas bangunan menurut pasal 44 ayat 1 UUPA adalah seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan pasal 10 ayat 1 UUPA.

Hak Sewa Atas Bangunan yaitu penyewa menyewa bangunan di atas tanah hak orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa dan dalam jangka waktu yang tertentu yang disepakati oleh pemilik bangunan dengan penyewa bangunan. Jadi objek perbuatan hukumnya adalah bangunan bukan tanah.

Sifat dan ciri-ciri dari hak sewa atas bangunan adalah sebagai berikut:

- Jangka waktu terbatas
- Bersifat pribadi dan tidak diperbolehkan untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa tanpa izin pemilik tanah.
- Sewa-menyewa dapat diadakan dengan ketentuan bahwa jika penyewa meninggal dunia hubungan sewanya akan putus
- Hubungan sewa tidak terputus dengan dialihkannya hak milik yang bersangkutan kepada pihak lain
- Hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan
- Hak sewa dengan sendirinya dapat dilepas oleh pihak yang menyewa
- Hak sewa tidak termasuk golongan hak-hak yang didaftar menurut PP No.24 Tahun 1997.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> [www.npslawoffice.com/hak-sewa-untuk-bangunan/](http://www.npslawoffice.com/hak-sewa-untuk-bangunan/) Diakses Pada Tanggal 5 Maret 2018.

Pemegang hak sewa atas bangunan menurut Pasal 45 UUPA adalah:

- Warga Negara Indonesia
- Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sebagaimana juga hak pakai, subyek hak sewa meskipun dibenarkan dipunyai oleh warga negara asing sebagaimana juga hak asing dan badan hukum asing, namun harus merupakan penduduk Indonesia. Jika warga negara asing tersebut tinggal untuk sementara, maka kepadanya tidak dapat diberikan hak sewa atas bangunan. Jika ingin menempati suatu bangunan maka yang bersangkutan hanya dapat mempergunakan perjanjian sewa-menyewa bangunan. Yang disewa bukan tanahnya, tetapi bangunannya.

Didalam UUPA tidak ada disebut bahwa hak sewa harus didaftarkan, demikian juga sebagai obyek hak tanggungan. Tentang jangka waktu berapa lama dapat diberikan hak sewa juga tidak ditentukan. Berhubung karena hak sewa ini berasal dari hak milik, dapatlah dikatakan bahwa jangka waktu hak sewa tergantung kepada perjanjian antara pemilik dan penyewa. Sedangkan pembayaran uang sewa berbeda dengan hak guna bangunan yang berasal dari tanah Negara ataupun tanah hak milik, di mana si penerima hak harus membayar pemasukan pada Negara ataupun pada pemilik pada awal pemberian hak, maka hak sewa untuk bangunan, pembayaran sewa dapat dilakukan yang pertama satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu, kedua sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan dan yang ketiga perjanjian sewa tidak boleh mengandung unsur-unsur pemerasan. Hal inilah yang menyebabkan hak sewa untuk tanah pertanian tidak dibenarkan, karena jika sewa dibayar dimuka dan pada akhir sewa tidak memperoleh hasil, maka akan menimbulkan kerugian pada penyewa. Tidaklah wajar jika tanah yang disewa dibayar dimuka, sedangkan tanahnya tidak menghasilkan, sementara sewanya sudah dinikmati oleh pemiliknya.

### **3. Berakhirnya Hak Sewa Bangunan**

Secara umum Undang-Undang memberi beberapa ketentuan tentang berakhirnya sewa-menyewa dan akibat yang paling jauh dari berakhirnya sewa ialah pengosongan barang yang disewa. Pada dasarnya sewa-menyewa akan berakhir apabila:

- a. Berakhirnya sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis (Pasal 1576 KUHPerdara)

Apabila di dalam perjanjian sewa-menyewa, masa berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tersebut telah ditentukan secara tertulis, maka sewa-menyewa dengan sendirinya berakhir sesuai dengan “batas waktu” yang telah ditentukan para pihak. Jadi, jika lama sewa-menyewa sudah ditentukan dalam persetujuan secara tertulis, perjanjian sewa berakhir tepat pada saat yang telah ditetapkan dan pemutusan sewa dalam hal ini tidak perlu lagi diakhiri dengan surat lain. Misalnya, jika sewa kontrak rumah telah ditentukan untuk jangka waktu lima tahun, persewaan akan berakhir setelah melampaui waktu lima tahun.

Lain halnya ketentuan Pasal 1571 KUHPerdara, yakni lamanya perjanjian ditentukan tanpa tertulis. Dalam hal ini, berakhirnya sewa tidak sesaat setelah lewatnya batas waktu yang ditentukan, melainkan setelah adanya pemberitahuan dari salah satu pihak, yang menyatakan kehendak akan mengakhiri sewa-menyewa. Pemberitahuan pengakhiran sewa tersebut, harus memperhatikan jangka waktu yang layak menurut kebiasaan setempat.

Apabila pada perjanjian sewa tertulis dan masa sewa yang ditentukan telah berakhir, akan tetapi secara nyata penyewa masih tetap tinggal menduduki barang yang disewa dan pihak yang menyewakan membiarkan saja kenyataan tersebut. Atas kejadian seperti ini, telah menerbitkan persewaan baru secara diam-diam. Akibatnya, persewaan baru tersebut takluk dan diatur sesuai

dengan ketentuan sewa-menyewa secara lisan (Pasal 1573 KUHPerduta).<sup>20</sup> Pada kejadian di atas, telah terjadi sewa-menyewa baru secara diam-diam yang didasarkan pada anggapan (*vermoeden*). Yang menganggap bahwa kedua belah pihak masih bersedia melanjutkan sewa menyewa. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 1587 KUHPerduta, tentang sewa menyewa rumah atau ruangan. Yakni sewa-menyewa lama berakhir, tapi secara diam-diam dilanjutkan dengan persewaan baru sesuai dengan syarat-syarat persewaan yang lama. Namun cara pengakhiran sewa selanjutnya dipedomani aturan sewa-menyewa secara lisan, dengan begitu sipenyewa tidak boleh meninggalkan atau mengosongkan barang sewa tanpa adanya pemberitahuan lebih dulu, serta mengindahkan waktu yang layak sesuai dengan kebiasaan setempat. Sebaliknya pihak yang menyewakan tidak boleh mengusir si penyewa tanpa didahului surat pemberitahuan dengan mengindahkan adat kebiasaan setempat. Kalau pemberitahuan pengakhiran telah ada, si penyewa tak dapat lagi mempergunakan alasan bahwa ia masih berstatus penyewa secara diam-diam, kendati pun ia masih menempati atau menduduki barang yang disewa (Pasal 1572 KUHPerduta).<sup>21</sup>

Ini berarti asal sudah ada pemberitahuan pengakhiran sewa, si penyewa tidak bisa lagi mempergunakan anggapan berlangsungnya sewa menyewa secara diam-diam. Hal ini misalnya dapat dibuktikan dengan adanya tindakan pihak yang menyewakan menolak pembayaran sewa.

Yahya Harahap berpendapat bahwa asal sudah lewat batas waktu yang ditentukan dan yang menyewakan tetap membiarkan si penyewa menduduki barang yang disewa, sudah berlaku anggapan hukum akan lahirnya sewa-menyewa yang baru dan titik berat anggapan hukum tersebut diletakkan pada kepentingan pihak penyewa.<sup>22</sup> Akan tetapi, sesuai dengan ketentuan

---

<sup>20</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2013, Hlm.385.

<sup>21</sup> *Ibid*

<sup>22</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, *Loc.cit*, Penerbit Alumni, Bandung.

Pasal 1574 KUHPerdara, jaminan persewaan yang dilakukan oleh pihak ketiga yang melekat pada perjanjian sewa-menyewa yang lama, tidak meliputi kewajiban yang timbul dari persewaan baru yang terjadi secara diam-diam. Jika sewa-menyewa yang lama dilakukan oleh seorang pihak ketiga yang bertindak sebagai *borg*, maka persewaan baru yang terjadi secara diam-diam tadi, pihak ketiga yang bertindak dulunya sebagai *borg*, tidak wajib lagi menjadi *borg* pada persewaan baru tersebut.

b. Sewa menyewa yang berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan

Tentang hal ini, sedikit banyak sudah disinggung pada waktu membicarakan Pasal 1571 KUHPerdara, yaitu perjanjian sewa dalam jangka waktu tertentu, tapi diperbuat secara lisan. Perjanjian seperti ini tidak berakhir tepat pada waktu yang diperjanjikan, dia berakhir setelah adanya pemberitahuan dari salah satu pihak tentang kehendak mengakhiri sewa-menyewa dengan memperhatikan jangka waktu yang layak menurut kebiasaan setempat. Penghentian sewa-menyewa dengan lisan harus memperhatikan jangka waktu penghentian sesuai dengan kebiasaan setempat. Batas waktu antara penghentian dengan pengakhiran inilah yang disebut jangka waktu penghentian. Jangka waktu penghentian tidak boleh terlampau pendek, tetapi memberi jangka waktu yang layak memungkinkan si penyewa mempersiapkan segala sesuatu mengatasi akibat dari pengakhiran sewa. Ukuran jangka waktu yang persis dianggap patut, tentu agak sulit menetapkannya, namun demikian ukuran yang mendekati kapastian yang layak tadi harus berpedoman kepada kepatutan dan kebiasaan setempat.

c. Pengakhiran sewa menyewa, baik tertulis maupun dengan lisan yang tidak ditentukan batas waktu berakhirnya.

Dalam bentuk perjanjian sewa-menyewa seperti ini, secara umum dapat ditarik suatu pegangan, penghentian, dan berakhirnya berjalan sampai pada saat yang dianggap pantas oleh

kedua belah pihak. Pegangan ini di kemukakan, karena undang-undang sendiri tidak mengatur cara pengakhiran perjanjian sewa tanpa batas waktu. Yang diatur dalam undang-undang hanya pengakhiran sewa-menyewa tertulis dan lisan yang mempunyai batas waktu tertentu, karena itu pengakhiran sewa pada sewa-menyewa tanpa batas waktu tertentu, sebaiknya diserahkan kepada penghentian yang selayaknya bagi kedua belah pihak. Batas waktu penghentian yang selayaknya ini berpedoman pada kebiasaan setempat, bisa saja pengakhiran sewa berjangka waktu seminggu seperti pada sewa-menyewa penginapan di tempat rekreasi. Bisa juga jangka waktu sebulan ataupun setahun tergantung pada pemakaian barang yang bersangkutan.

d. Ketentuan khusus perjanjian sewa-menyewa

Pasal 1579 KUHPerdara menentukan, pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa atas alasan, mau dipakai sendiri barang yang disewakan. Kalau ketentuan Pasal 1579 tersebut diteliti, berarti pihak yang menyewakan mempunyai hak untuk mengakhiri sewa-menyewa atas alasan untuk dipakai sendiri. Asal hak ini telah ditentukan lebih dulu dalam persetujuan, pihak yang menyewakan tidak dapat mempergunakan alasan yang dimaksud.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Ruang Lingkup Penelitian**

Berhubung karena judul yang diajukan oleh penulis yaitu mengenai Analisis Yuridis Pembatalan Hak Sewa Bangunan Oleh Pemilik Tanah Terhadap Ruko Yang Dibangun Oleh Orang Lain (Studi Putusan No: 227/Pdt.G/2012/PN.Medan), maka penulis melakukan analisis terhadap putusan PN Medan No: 227/Pdt.G/2012/PN.Medan. Dipilihnya studi putusan ini adalah untuk mengetahui akibat hak pembatalan sewa-menyewa yang dilakukan tanpa persetujuan pihak penyewa dan untuk mengetahui apa yang menjadi dasar pembatalan dan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pemilik tanah terhadap penyewa bangunan ruko berdasarkan studi putusan tersebut.

Untuk memperoleh data dalam penulisan skripsi ini, Penulis menggunakan teknik *library research* yang merupakan kegiatan mengumpulkan data yang dibutuhkan dengan bantuan perpustakaan, seperti buku-buku, tulisan-tulisan serta perundang-undangan yang hubungannya dengan pembahasan skripsi ini. Selain itu juga menggunakan fasilitas teknologi yang melalui media internet (*online*) dengan mencari situs yang berhubungan dengan pembahasan skripsi ini.

Data yang diperoleh melalui kegiatan penelitian ini dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis.

#### **B. Sumber Data**

Adapun data merupakan bahan yang sangat diperlukan dalam penyusunan sebuah skripsi, data yang digunakan dalam sebuah skripsi meliputi data sekunder dan data primer.

- Data Sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung yang berasal dari buku-buku dan dokumen yang disediakan di perpustakaan atau milik pribadi dan bahan-bahan sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- Data primer dari penulisan skripsi ini merupakan putusan yang diambil langsung dari Pengadilan Negeri Medan yaitu berupa Putusan No: 227/Pdt.G/2012/PN.Medan.<sup>23</sup>

### **C. Metode Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data dalam penulisan skripsi ini digunakan teknik *library research*, penulis menggunakan dua metode penelitian, yaitu:

- Metode penelitian hukum normatif, yaitu:

Metode penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, penelitian hukum normatif atau kepustakaan tersebut mencakup penelitian dengan cara mengumpulkan data sekunder yang diperoleh dari buku-buku perpustakaan maupun perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan di dalam skripsi ini.

- Metode studi kasus, yaitu:

Metode penelitian dengan memeriksa kasus dengan melakukan pengamatan putusan, pengumpulan data, dan analisis informasi.

### **D. Metode Analisis Data**

---

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali Pers, 2001, Hlm.14.

Data yang diperoleh melalui kegiatan penelitian ini dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis.