

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk dan tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing berdampingan satu dengan yang lainnya, saling tolong-menolong, tukar-menukar barang untuk memenuhi kehidupannya baik dengan cara jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam atau suatu usaha lain yang bersifat pribadi maupun untuk kesejahteraan bersama.

Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum sering kali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat.

Hukum positif yang berlaku di Indonesia menyatakan adanya “Asas Kebebasan Berkontrak” dalam suatu perjanjian. Asas ini membuat setiap orang dengan bebas dapat membuat perjanjian atau kontrak apa saja, baik yang sudah ada maupun yang belum ada pengaturannya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selama perjanjian itu tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian dalam hukum kontrak perancis.¹Kehendak ini dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tertulis dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya. Sebagaimana diketahui *code civil* Prancis memengaruhi *burgerlijk wetbook* belanda, dan selanjutnya berdasarkan asas kerkondansi maka *burgerlijk wetbook* belanda diadopsi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya akan tetapi, pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan etikad baik.²

Selanjutnya menurut subekti, jika pelaksanaan perjanjian menurut hurufnya, justru akan menimbulkan ketidak seimbangan atau melanggar keadilan, maka hakim dapat mengadakan penyesuaian terhadap hak dan kewajiban yang tercantum dalam kontrak tersebut. Dalam praktik, berdasarkan etikad baik hakim memang menggunakan wewenang untuk mencampuri isi perjanjian, sehingga tampaknya itikad baik bukan saja harus ada pada pelaksanaan perjanjian, melainkan juga pada saat dibuatnya atau ditandatangani perjanjian.³

Wirjono Prodjodikoro menyatakan bahwa sistem *burgelijk wetboek* juga memungkinkan para pihak mengadakan persetujuan-persetujuan yang sama sekali

¹Suharnoko,*Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm 3

²*Ibid*, hlm 3

³Suharnoko,*Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Op.Cit, hlm 4

tidak diatur dalam KUH Perdata, Wvk atau undang-undang lain.⁴ Pengertian perjanjian menurut pasal 1313 KUH Perdata adalah perbutan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lain perjanjian tersebut mengikat para pihak secara hukum untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu. Perjanjian memberikan kepastian bagi penyelesaian sengketa dan perjanjian di tunjukan untuk memperjelas hubungan hukum.⁵

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 di dasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa menyewa pada saat dianggap pantas oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu, sehingga kesepakatan diserahkan kepada kedua belah pihak.⁶

Dalam Putusan pengadilan Negeri No.227/Pdt.G/2012/PN.Medan yang saya analisis 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.

⁴Wirjono Prodjodikoro, *hukum perdata tentang persetujuan-persetujuan tertentu*, sumur bandung, bandung 1964, hlm 12.

⁵I ketut Artadi, I Dewa Nyoman Ray Asmara Putra, *implementasi ketentuan-ketentuan hukum perjanjian kedalam perencanaan perjanjian*, Udayana Universitas Press, Denpasar, 2010, hlm 27

⁶M. Yahya Harahap, *segi-segi hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm 240

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 masjid yang dibangun oleh pemilik tanah dan membangun mesjid baru dan 6 (enam) pintu rumah ruko. Secara factual 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 Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang penghuni rumah bukan pemilik dalam Pasal 21 yang menyatakan bahwa sewa-menyewa rumah sebaik 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-menyewa secara

sepihak yang dilakukan oleh pemilik tanah dengan persetujuan ahli waris dari mantan Direktur CV.Cipta jaya.

Dari berbagai hal yang diuraikan diatas mendorong penulis untuk melakukan penelitian dengan menulis karya ilmiah dalam skripsi yang berjudul “**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.MEDAN)**”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas, maka yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kedudukan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh parah pihak dengan dibatalkan secara sepihak oleh pihak pertama?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan No.227/Pdt.G/2012/PN. Medan

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apakah kedudukan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak dengan dibatalkan secara sepihak oleh pihak pertama.
2. Untuk mengetahui yang menjadi dasar pertimbangan hukum hakim terhadap Pengadilan Negeri No.227/Pdt.G/2012/PN.Medan).

D. Manfaat penelitian

Adapun perbuatan yang dilakukan setiap orang mempunyai manfaat, oleh karena itu manfaat penelitian ini adalah:

1. Bagi masyarakat hasil penelitian ini menjadi bahan informasi dan pedoman dalam menyelesaikan pembatalan hak sewa bangunan yang dibangun diatas milik orang lain.
2. Bagi Universitas HKBP Nommensen. Penelitian ini dapat bermanfaat bagi Universitas HKBP Nommensen untuk memperbanyak bacaan di perpustakaan, sehingga dapat dimanfaatkan sebagai bahan bacaan untuk melakukan penelitian.
3. Bagi perkembangan hukum yaitu sebagai tambahan informasi ilmiah dan analisa ilmiah terhadap buku III KUH Perdata dalam pasal 1548 tentang sewa-menyewa.
4. Bagi penulis sendiri untuk menambah ilmu pengetahuan hukum perdata khususnya tentang pembatalan sewa menyewa.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam bab VII buku III KUHPerdara yang berjudul *tentang sewa menyewa* yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUHPerdara. Definisi perjanjian menurut pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan bahwa: “*perjanjian sewa menyewa adalah sesuatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatannya dari suatu barang, selama waktu tertentu dan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakng telah disanggupi pembayarannya.*”

Sewa menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huuren* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut kamus besar bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan bayar uang sewa.⁷ Menurut Yahya Harahap, sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan untuk dinikmati sepenuhnya.⁸

Istilah sewa menyewa menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu. Pihak pertama disebut yang menyewakan yaitu pihak yang

⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia, hlm. 883

⁸ Yahya Harahap, 1991, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, hlm. 220

membutuhkan sejumlah uang sewa dan pihak kedua disebut penyewa yaitu pihak yang membutuhkan atas suatu benda yang dinikmati melalui suatu tawar-menawar *offer and acceptance*. Pihak pertama disebut pihak yang menyewakan dan pihak kedua disebut pihak penyewa.

Sewa menyewa dapat diartikan sebagai perbuatan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dari pihak penyewa untuk sekedar memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu. Akan tetapi, secara khusus sewa menyewa dapat menjadi mata pencarian bagi pihak yang menyewa benda. Dalam hubungan ini, pihak yang menyewakan benda dapat berstatus pengusaha, produsen *profit oriented* sedangkan pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen badan hukum yang menikmati benda.

Pengertian lainnya menyebutkan bahwasanya perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan untuk memakai sementara suatu benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran dengan suatu harga tertentu.⁹

Berdasarkan definisi di atas, dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar

⁹Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, hlm 58.

harga sewa. Barang yang diserahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati kegunaannya.

Dari uraian diatas, dapat disimpulkan 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.
- e. Adanya kewajiban dari pihak penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.¹⁰

2. Dasar Hukum Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa dimana perjanjian tersebut diatur didalam Bab VII dari buku III KUH Perdata yang berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak baik memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tidak tertentu oleh karena waktu tertentu bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa. Didalam buku III KUH Perdata dasar hukum yang mengatur tentang sewa menyewa diatur dalam pasal 1548-1580.

3. Asas-asas Dalam Perjanjian

Menurut pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata disebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun apabila dicermati pasal ini mengandung empat hal pokok asas yang terkandung didalamnya, yaitu;

¹⁰Salim H.S.,2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet-5, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 58-59.

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah merupakan suatu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Asas kebebasan berkontrak adalah asas dimana seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas mengenai apa yang di perjanjikan, bebas pula menentukan bentuk perjanjian.

Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwasemua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, antara lain:

- a. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak.
- b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian.
- c. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian.
- d. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

2. Asas Konsensualisme

Berdasarkan asas konsensualisme, dimana perjanjian itu telah terjadi jika ada consensus antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Mengacu pada asas ini dimana suatu perjanjian itu lahir pada saat terjadinya kesepakatan.

3. Asas Mengikatnya Kontrak (*pacta sunt servanda*)

Perjanjian itu merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Karena berlaku sebagai undang-undang maka perlu para pihak harus melaksanakan yang telah mereka sepakati dan wajib menaatinya.

4. Asas Itikad baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian ketentuan tentang itikad baik ini di atur dalm pasal 1338 yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan kasus hukum yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan kasus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak harus bertidak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Disamping asas diatas, beberapa asas lain dalam perjanjian, antara lain:

- a. Asas kepercayaan
- b. Asas persamaan hak
- c. Asas keseimbangan
- d. Asas moral
- e. Asas kepatutan
- f. Asas kebiasaan
- g. Asas kepastian hukum

5. Pihak-pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak-pihak nyang terlibat dalam sewa menyewa adalah:

1. 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 yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tapi semua orang yang atas hak penguasaan untuk pemakaian barang ke

tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa menyewa yang diserahkan pada pihak penyewa bukan hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.

2. Pihak penyewa

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda dari pihak yang menyewa. Obyek barang yang dapat diserahkan menurut Hofmann dan De burger, yang dapat disewa adalah barang bertumbuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertumbuh saja yang dapat menjadi obyek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan *hoge raadt* tanggal 8 Desember 1992 yang menganggap kemungkinan ada pesewaan suatu hak untuk memburu hewan *jachtrecht*¹¹.

Pihak yang menyewakan belum tentu adalah pihak pemilik barang atau jasa yang disewakan kepada pihak penyewa. Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa menyewa adalah untuk memberi hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut.

Dalam pasal 1559 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa:

Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewakan, ataupun melepaskan sewa kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan pengantian biaya, rugi, dan bunganya, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan menaati perjanjian ulang sewa.

¹¹Wiryono Projodikoro, 1991, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur, hlm 50

Dari ketentuan yang berlaku dari pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat diketahui bahwa:

1. Mengulang sewakan kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh seorang penyewa apabila diperbolehkan didalam perjanjian sewa menyewa ataupun disetujui oleh para pihak.
2. Jika pihak penyewa mengulang sewakan obyek sewa dalam masa sewa maka pihak pihak yang menyewakan obyek sewa dapat melakukan pembatalan sewa menyewa dan menuntut ganti rugi. Akibat pembatalan perjanjian sewa menyewa tersebut maka perjanjian sewa menyewa yang dilakukan pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum.

Pasal 1559 ayat (1) KUHPerdata tersebut dapat diketahui tentang istilah mengulang sewakan dan melepas sewa. Pada prinsipnya kedua perbuatan tersebut dilarang dilakukan bagi pihak penyewa. Meskipun demikian perbuatan-perbuatan tersebut boleh dilakuakn oleh penyewa jika sebelumnya telah diperjanjikan sebelumnya.

6. Objek Dalam Sewa menyewa

Objek sewa menyewa adalah benda dan sewa. Benda yang menjadi objek sewa menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan, dan benda itu memang benda yang boleh disewakan atau diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang disewakan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon penyewa atas tawaran dari pihak yang menyewa dan didukung oleh alat

bukti yang sah. Oleh karena itu, calon penyewa yang jujur tidak mencurigai benda sewaan tersebut. Harga sewa selalu dinyatakan dalam jumlahn uang, tetapi boleh juga dinyatakan berupa benda atau jasa.

Peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam buku III Bab VII KUHPerdato dapat diberlakukan untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud, baik yang disewakan menurut waktu tertentu maupun tidak menurut waktu tertentu. Dengan demikian, jelas bahwa peraturan sewa menyewa yang termuat dalam buku III Bab VII KUHPerdato diberlakukan untuk semua jenis benda yang menjadi objek segala macam sewa menyewa.

Harga sewa yang dapat diberlakukan sering juga dalam bentuk carter (borongan). Bentuk carter sering digunakan dalam kegiatan pengangkutan benda atau penumpang, misalnya , kapal laut, pesawat udara, kereta api dan bus wisata. Bentuk carter sering digunakan menurut waktu atau menurut perjalanan, yang dilengkapi dengan nahkoda, pilot, masinis, dan pengemudi yang tunduk pada perintah pencanter.¹²

7. Jangka Waktu Menurut Undang-undang

Jangka waktu sewa dalam pasal 1548 KUHPerdato dinyatakan dengan waktu tertentu. Dalam praktik sewa menyewa, yang dimaksud dengan waktu tertentu adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya, jumlah jam, hari,

¹²Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011 hlm 346.

minggu, bulan, tahun. Jangka waktu tersebut dapat juga digunakan dalam bentuk carter, baik carter menurut waktu maupun menurut perjalanan. Bentuk carter bisa digunakan pada jasa pengangkutan darat, laut, udara, dan kereta api. Waktu tertentu digunakan sebagai pedoman untuk menentukan lamanya sewa menyewa berlangsung, jumlah uang sewa, saat pembayaran uang sewa, dan berakhirnya waktu sewa.

Menurut ketentuan pasal 1579 KUHPerdara, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya. Pasal ini ditunjukkan dan hanya dapat diberlakukan sewa menyewa dengan waktu tertentu. Contohnya, orang sudah menyewakan bendanya untuk jangka waktu tiga tahun tidak dapat memutuskan sewa menyewa jika jangka waktu tersebut belum berakhir walaupun dengan alasan hendak memakai sendiri benda yang disewakan itu.

Apabila pihak yang menyewakan itu tidak menentukan jangka waktu sewa menyewa, dia berhak menghentikan sewa menyewa setiap saat dengan menghidahkan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan penghentian sewa menyewa menurut kebiasaan setempat. Namun, ketentuan sewa menyewa diatur dalam buku III Bab VII KUHPerdara berlaku untuk semua sewa menyewa benda bergerak dan tidak bergerak, baik dengan waktu tertentu maupun tidak tertentu karena waktu tertentu bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.

Untuk mengetahui jangka waktu tertentu berlakunya sewa menyewa ada beberapa cara yang dapat ditempuh, yaitu:

a. Kepastian jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian

Satu tahun terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa. Jika perjanjian ditandatangani 10 Januari 2009, perhitungan jangka waktu satu tahun itu sejak 10 Januari 2009 dan berakhir 10 Januari 2010.

b. Tarif sewa untuk setiap unit waktu

Ditentukan secara harian tarif kamar hotel 350 ribu rupiah, tetapi tidak ditentukan beberapa hari menginap, peraturan hotel menentukan *chek in* pukul 13.00. Jika menginap satu hari, jangka waktu berakhirnya pukul 13.00 hari esoknya.

c. Penafsiran pasal-pasal tertentu dalam peraturan sewa menyewa

Pasal 1579 KUHPerduta tidak menentukan jangka waktu sewa, dapat diakhiri dengan penafsiran untuk dipakai sendiri dan pemberitahuannya kepada penyewa dalam waktu yang layak menurut kebiasaan setempat.¹³

B. Tinjauan Umum Ahli Waris

1. Pengertian Ahli Waris

Hukum waris Eropa yang dimuat dalam *bürgerlijk wetboek* adalah kumpulan peraturan yang mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh simati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.¹⁴

¹³*Ibid*, hlm 347.

¹⁴H. Zainuddin, *Pelaksanaan Hukum Waris Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm 81

Kekayaan dalam pengertian ahli waris diatas adalah sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal dunia berupa kumpulan aktiva dan pasiva. Namun, pada dasarnya proses berahlinya harta kekayaan seseorang kepada ahli waris, yang dinamakan pewarisan, terjadi karna adanya kematian. Oleh karena itu, unsur-unsur terjadinya pewarisan mempunyai tiga persyaratan sebagai berikut:

- a. Adanya orang meninggal dunia.
- b. Adanya orang yang masih hidup, sebagai ahli waris yang memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia.
- c. Adanya sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris.

Hukum waris menurut KUH Perdata berlaku asas apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajiban berahlih kepada ahli warisnya.¹⁵Hak-hak dan kewajiban dimaksud, yang berahli kepada ahli waris adalah termasuk ruang lingkup harta kekayaan atau hanya hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.

Ciri khas hukum waris perdata barat atau KUH Perdata antara lain adanya hak mutlak dari pada ahli waris masing-masing untuk sewaktu-waktu menuntut pembagian dari harta warisan. Hal itu berarti bila seseorang ahli waris menuntut pembagian harta warisan dipengadilan, maka tuntutan dimaksud, tidak dapat ditolak oleh ahli waris yang lainnya. Hal ini berdasarkan ketentuan pasal 1066 KUH Perdata sebagai berikut:

¹⁵R.Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta, Intermasa, 1997, hlm 79*

1. Seseorang yang mempunyai hak atas sebagian dari harta peninggalan tidak dapat dipaksa untuk membiarkan harta benda peninggalan dalam keadaan tidak terbagi-bagi diantara para ahli waris yang ada.
2. Pembagian harta benda peninggalan itu selalu dapat dituntut walaupun ada perjanjian yang melarang hal tersebut.
3. Perjanjian penangguhan pembagian harta peninggalan dapat saja dilakukan hanya beberapa waktu tertentu.
4. Perjanjian penangguhan pembagian hanya berlaku mengikat selama lima tahun, namun dapat diperbaharui jika masih dikehendaki oleh para pihak.

Hukum waris perdata barat diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang hukum perdata yaitu yang mengatur tentang benda. Hal ini didasari oleh pemikiran memperoleh warisan merupakan satu cara untuk memperoleh harta benda, dan filsafat hidup orang barat pada umumnya bersifat materialistis dan individualitis. Hal pertama dapat dilihat secara jelas dalam kehidupan sehari-hari bagi orang yang memperoleh harta melalui warisan, hal kedua dapat dilihat dalam pelaksanaan hukum warisan perdata barat, yaitu hak-hak dan kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan harta benda saja yang dapat diwariskan kecuali itu, dalam hak pakai yang sebenarnya termasuk hukum harta benda, tidak dapat diwariskan. Sebaliknya, hak seorang anak untuk diakui sebagai anak sah dan hak seorang ayah untuk menyangkal sahnya anaknya, yang termasuk lapangan hukum keluarga. Hal ini didasarkan oleh keberlakuan Kitab Undang-undang hukum perdata di Indonesia yang berdasarkan pasal II aturan peralihan UUD 1945.

Dalam Kitab Undang-undang hukum perdata Indonesia ada dua cara untuk mendapatkan harta warisan, yaitu:

1. sebagai ahli waris menurut ketentuan Undang-undang *ab intestato*.
2. Karena serang ditunjuk untuk surat wasiat *testamentair*.

Pasal 834 KUHPerdata mengungkapkan bahwa seorang ahli waris berhak untuk menuntut segala apa saja yang termasuk harta peninggalan agar diserahkan kepadanya, berdasarkan hak sebagai ahli waris. Pemilik hak dimaksud mirip dengan hak seorang pemilik benda.

Hak menuntut ahli waris dimaksud, hanya terbatas pada seseorang yang menguasai suatu harta warisan dengan maksud untuk memilikinya. jadi, penuntut ini tidak dapat dilakukan terhadap pelaksana wasiat *executeur testamentair*, seorang kurator atas harta peninggalan yang tidak terurus dan penyewa dari benda warisan.¹⁶

Harta warisan dalam sistem hukum waris Eropa atau sistem hukum perdata yang bersumber pada KUH Perdata meliputi seluruh harta benda beserta hak dan kewajiban pewaris dalam lapangan hukum harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang. Namun ketentuan tersebut ada beberapa pengecualian, yaitu hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan yang tidak dapat beralih kepada ahli waris antara lain:

1. Hak untuk memungut hasil *vruchtgebruik*
2. Perjanjian perburuhan, dengan pekerjaan yang harus dilakukan yang bersifat pribadi. Perjanjian perkongsiang dagang, baik yang berbentuk *maatcshap* menurut KUH Perdata maupun firma menurut Wvk, sebab perkongsian ini berakhir dengan meninggalnya salah seorang anggota atau persero.

¹⁶*Ibid*, Hlm 83.

Pengecualian lain, yaitu ada beberapa hak yang terletak dalam lapangan hukum keluarga, tetapi dapat diwariskan kepada ahli waris pemilik hak, yaitu:

1. Hak seorang ayah untuk menyangkal seorang anak.
2. Hak seorang anak untuk menuntut supaya ia dinyatakan sbagai anak sah dari ayah atau ibunya.

Sudah dikemukakan diatas, bahwa kematian seseorang menurut KUH Perdata mengakibatkan peralihan segala hak dan kewajiban kepada ahli warisnya. Hal ini dijelaskan dalam pasal 833 KUH Perdatasekalian ahli waris dengan sendirinya demi hukum meperoleh hak atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari yang meninggal. Peralihan hak dan kewajiban dari yang meninggal dunia kepada ahli waris memperoleh segala hak dan kewajiban dari yang meniggal dunia, tanpa memerlukan suatu tindakan tertentu, demikian juga bila ahli waris tersebut mengetahui tentang adanya harta warisan dimaksud.

2. Golongan Ahli Waris Menurut KUHPerdata

Ada dua macam ahli waris yang diatur dalam Undang-Undang yaitu ahli waris berdasarkan hubungan perkawinan dan hubungan darah, dan ahli waris berdasarkan surat wasiat. Ahli waris yang pertama disebut *ab intestato*, sedangkan yang kedua disebut dengan ahli waris *testamentair*.

Ahli waris *ab intestato* diatur dalam pasal 832 KUHPerdata dinyatakan bahwa yang berhak menjadi ahli waris ialah para keluarga sedarah dan istri yang masih hidup dan jika semua tidak ada, maka yang berhak menjadi ahli waris ialah negara. Dalam KUHPerdata ada empat golongan ahli waris yaitu:

2.1 Golongan Pertama

Golongan pertama adalah keluarga dan garis luruh kebawah, meliputi anak-anak beserta keturunnya serta suami dan istri yang ditinggalkan yang paling hidup lama. Menurut ketentuan pasal 852 KUHPerdara , anak anak walaupun dilahirkan dari perkawinan yang berlainan, laki-laki ataupun perempuan dapat bagian yang sama, mewarisi kepala demi kepala. Oleh karena itu, bila terdapat empat orang anak janda maka mereka masing-masing berhak mendapatkan hak $\frac{1}{5}$ bagian harta warisan. Apabila seorang anak meninggal dunia lebih dahulu dari sipewaris tetapi mempunyai lima orang anak, yaitu cucu-cucu pewaris, maka bagian anak yang $\frac{1}{5}$ dibagi diantara anak-anak yang menggantikan kedudukan ayahnya yang telah meninggal. Dalam sistem hukum waris BW disebut *plaatsvervulling* dan dalam sistem waris islam disebut ahli waris dalam pengganti dalam hukum adat disebut ahli waris *pasambe*.

2.2 Golongan kedua

Golongan kedua adalah keluarga dalam garis luhur keatas, meliputi orang tua dan saudara, baik laki-laki maupun perempuan, serta keturunannya. Bagi orang tua adalah peraturan khusus yang menjamin bahwa bagian mereka tidak akan kurang $\frac{1}{4}$ bagian dari harta peninggalan walaupun mereka menjadi ahli waris bersama saudara pewaris.

Jika ibu atau ayah salah seseorang sudah meninggal dunia maka yang hidup paling lama akan memperoleh sebagai berikut:

- a. Setengah bagian dari seluruh harta warisan, jika ia menjadi ahli waris bersama dengan seorang saudaranya, baik laki-laki maupun perempuan sama saja.
- b. Sertiga dari seluruh harta warisan, bila ia menjadi ahli waris bersama-sama dua orang saudara pewaris.
- c. Seperempat bagian dari seluruh harta warisan, bila ia menjaddi ahli waris bersama-sama dengan tiga orang atau lebih saudara pewaris.¹⁷

2.3 Golongan Ketiga

Golongan ketiga adalah ahli waris yang meliputi kakek, nenek dan leluhur selanjutnya keatas dari pewaris. Ahli waris golongan ketiga terdiri atas keluarga dari garis lurus keatas setelah ayah dan ibu, yaitu kakek dan nenek serta terus keatas tanpa batas dari pewaris. Cara pembagiannya adalah harta warisan dibagi dua, satu bagian untuk kekek dan nenek dari garis ayah, dan satu bagian untuk kakek dan nenek dari garis ibu.

2.4 Golongan Keempat

Ahli waris golongan keempat meliputi anggota keluarga dalam garis kesamping dan sanak keluarga lainnya sampai derajat keenam. Hal dimaksud, terdiri atas keluarga garis kesamping. Yaitu paman dan bibi serta keturunnya, baik dari garis pihak ayah maupun garis pihak ibu. Cara pembagian harta warisan golongan keempat sama dengan ahli waris golongan kerja ketiga, yaitu harta warisan dibagi dua, satu bagian uuntuk paman dan bibi serta keturunannya dari garis ayah dan satu bagian lagi untuk garis keturunan paman dan bibi serta keturunnya dari garis ibu.¹⁸

¹⁷*Ibid, hlm 86*

¹⁸*Ibid, Hlm 87.*

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Hak milik dalam kehidupan berbangsa dan bernegara sangat dilindungi dan dituangkan pada hukum dasar Indonesia. Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan kepastian, jaminan, dan perlindungan terhadap hak-hak milik untuk setiap warga negaranya. Seperti yang dikatakan oleh Adrian Sutedi dalam bukunya yang berjudul *Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, yang menyatakan bahwa Indonesia adalah Negara Hukum yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik.¹⁹

Hak milik dalam suatu bangsa menjadi sangat penting terutama bagi masyarakat yang sedang membangun ke arah perkembangan industri. Tentu saja yang dimaksud adalah hak milik atas tanah. Tanah merupakan hal pokok bagi manusia menghadapi beberapa macam masalah antara lain:

- a. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.
- b. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya.
- c. Tanah disatu pihak telah tumbuh menjadi ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.
- d. Tanah disuatu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir, batin, adil, dan merata, sementara dilain pihak harus dijaga kelestariannya.²⁰

¹⁹Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm 1.

²⁰Adrian Sutedi, *Loc.cit*

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa dan untuk berniat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak berhak mengganggu hak-hak orang lain.²¹

Dengan dikuasainya suatu benda berdasarkan hak milik, maka seseorang pemegang hak milik diberikan kewenangan untuk menguasainya secara tenteram dan untuk mempertahankannya terhadap siapapun yang bermaksud untuk mengganggu ketenteramannya dalam menguasai, memanfaatkan serta mempergunakan benda tersebut.

Hak milik ini dulunya pada zaman kolonial Belanda disebut sebagai *Eigendom*. Menurut ketentuan Pasal 570 KUHPerdara menyebutkan hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dari ketentuan Pasal 570 KUHPerdara tersebut dapatlah dilihat bahwa suatu hak milik walaupun bersifat terkuat atau terpenuh tetapi tetap bersifat terbatas yakni

²¹Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, SinarGrafika , Jakarta, 2004, hlm 1.

dibatasi oleh undang-undang, peraturan umum, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, selain dibatasi oleh ketiga hal tersebut, hak milik juga dapat dicabut untuk kepentingan umum.

Undang-undang pokok agraria menjelaskan pengertian hak milik, yang dirumuskan dalam pasal 20 ayat (1),(2) yang isinya sebagai berikut:

Ayat(1) : Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

Ayat (2): Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

2. Pengaturan Tentang Hak Milik Tanah

Negara kita segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah diatur dalam UUPA. Menurut UUPA semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia adalah tanah bersama seluruh rakyat Indonesia yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia. Setiap Warga Negara Indonesia mempunyai hak untuk menguasai dan menggunakan sebagian tanah bersama tersebut guna memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya. Hak-hak atas tanah tersebut ada yang bersifat sementara, ada juga hak yang tanpa batas. Penggunaan tanah tersebut tidak boleh hanya berpedoman pada kepentingan pribadi semata-mata, melainkan juga harus diingat kepentingan bersama yaitu kepentingan bangsa Indonesia.²²

²²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta, Djambatan, 2003, hlm 235

Ciri khas dari Hak milik tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak milik tanah adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda - benda lain di dalam tanah umpamanya bahan - bahan mineral, minyak dan lain - lainnya tidak termasuk.

Hak atas tanah memberikan wewenang kepada yang berhak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya. Selain itu, yang berhak juga dibebani berbagai kewajiban yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat.

Urip Santoso menyebutkan bahwa dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok:

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam - macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, Hak Pakai atas tanah Negara.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam - macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah hak milik, Hak sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil Perjanjian, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian.²³

3. Kekuatan Hukum Hak Milik

Menurut ketentuan pasal 22 UUPA, dapat diketahui ada tiga hal yang menjadi dasar lahirnya hak milik atas tanah, yaitu:

1. Menurut Hukum Adat

²³*Ibid*, hlm 1

Terjadinya hak milik menurut hukum adat yaitu lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian dari tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Hal tersebut diatur dengan denagn peraturan pemerintah. Sehubungan dengan ketentuan ini perlu diketahui bahwa hingga saat ini peraturan pemerintah yang dimaksud belum pernah diterbitkan sama sekali. Sesuai dengan salah satu prinsip dasar dalam UUPA, bahwa UUPA adalah perangkat hukum yang berdasarkan atas hukum adat, yang dimaksud disini adalah berbeda dengan kedudukan, pengertian, dan ruang lingkup hukum adat tradisional yang kita kenal sebelumnya.

Dalam UUPA sendiri menjadi wajar bilamana UUPA juga memberikan kemungkinan terjadinya hak milik menurut ketentuan-ketentuan yang dahulunya dikenal dalam hukum adat itu sendiri masih sangat lekat dengan kehidupan bermasyarakat Negara kita ini.

JW.Muliawan berpendapat, pemengangan dan pemanfaatan tanah harus memperhatikan keselarasan dengan memposisikan manusia dengan masyarakat dalam posisi yang selara, serasi, dan seimbang, seiring dengan perkembangan kehidupan maka peggunah tanah tidak hanya digunakan untuk kebutuhan bersama namun juga anggota masyarakat diperbolehkan untuk menguasai tanah-tanah adat tersebut, untuk digunakan dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, adapun lahir hak individu yang merupakan awal dari kepemegangan atas tanah menurut konsep hukum adat antara lain meliputi unsur-unsur:

- a. Penguasaan secara individu dan turun-temurun.
- b. Penguasaan itu digunakan untuk memelihara kebutuhan hidupnya.

- c. Pemanfaat tanah dengan tetap memelihara keselarasan kepentingan individu dan masyarakat.
- d. Memperoleh pengakuan oleh tentangga berbatasan dan masyarakat lainya.
- e. Penguasaan adat mempunyai kewenangan mengatur peruntukan dan penggunaan tanah.
- f. Ada hubungan yang bersifat megis-religius antara manusia dengan tanah.²⁴

2. Menurut Ketentuan Undang-undang

Terjadinya atas dasar ketentuan konversi UUPA. Terhadap ketentuan ini, hingga saat itu juga belum pernah diterbitkan Undang-undang tentang hak milik sebagaimana diamanatkan dalam pasal 50 ayat (1) UUPA. Menurut ketentuan tersebut, beberapa hak atas tanah sebelum diundangkanya UUPA dan sejak berlakunya UUPA, hak-hak dimaksud dalam konversi menjadi hak milik apabila yang mempunyai hak itu memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik menurut UUPA, Soedjono dan H. Abdurrahman berpendapat berdasarkan ketentuan konversi menjadi hak milik yaitu:

- a. Hak *Eigendom* atas tanah yang ada, setelah berlakukanya UUPA sejak 24 september 1960 dikonversi menjadi hak milik, bila mana telah memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan.
- b. Hak *Agrarisch eigendom*, milik, yasan, andarbeni, hak atas *druw* desa, pesini, grand sultan, *landerijen berzitrecht, altijddurende erf pach*, hak usah atas berkas tanah partikelir. Sejak berlakunya UUPA dikonversi menjadi hak milik sepanjang haknya memenuhi syarat yang ditentukan.
- c. Hak *gogolan, pekulen*, atau sanggan yang bersifat tetap mulai berlakunya UUPA dikonversikan menjadi hak milik. Hak usaha atas berka tanah partikelir dan lain-lain.²⁵

²⁴JW Muliawan, *Pemberian Hak Milik untuk Tinggal Kajian Normatif untuk Keadilan bagi Masyarakat, Jakarta, Cerdas Pustaka, 2009, hlm 56*

²⁵Soedjono dan H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak sewa, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan, Jakarta, 2008, Rinike Cipta, hlm 19.*

3. Menurut Penetapan Pemerintah

Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah dimulai dari mengajukan permohonan kepada badan pertanahan Nasional yang mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya untuk kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan terbitan sertifikat hak milik atas tanah, pendaftaran surat keputusan pemberian hak menandai telah lahirnya hak atas tanah.

Pejabat badan pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan surat keputusan pemberian hak diatur dalam pasal 3 dan pasal 7 peraturan Menteri Agraria/ kepala badan pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan tanah pengelolaan. Prosedur dan persyaratan terjadinya hak milik atas tanah melalui pemberian hak diatur dalam pasal 8 sampai pasal 16 peraturan Menteri Negara Agraria/kepala badan pertanahan Nasional tersebut diatas.

4. Cara Memperoleh Hak Milik

Hak milik adalah untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan tersebut dengan kedaulatan sepenuhnya, dengan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan tidak mengganggu hak orang lain.

Cara memperoleh hak milik diatur dalam ketentuan pasal 548 KUHperdata. Dalam ketentuan tersebut diatur lima cara memperoleh hak milik, sebagai berikut:

a. Pendakuan

Pendakuan yaitu benda yang tidak ada pemiliknya *Res nullius*. Res nullius hanya atas benda yang bergerak. Contoh adalah menangkap ikan dilaut, berburuh dihutan, dan lain-lain.

b. Perlekatan

Perlekatan yaitu cara memperoleh hak milik, dimana benda itu bertambah besar atau berlipat ganda karena alam. Contohnya adalah pohon yang berubah, ternak yang beranak pinak dan lain-lain.

c. Daluwarsa

Daluwarsa yaitu memperoleh hak milik atau membebaskan sesuatu dari perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undanganketentuan pasal 1946 KUHPerdara.

d. Pewarisan

Pewarisan yaitu proses berahlinya hak milik atau harta warisan dari pewari kepada ahli warisnya, baik karena peraturan perundnag-undangan maupun denagan wasiat.

e. Penyerahan

Penyerahan yaitu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak milik kepada pihak lainnya. Contohnya adalah jual beli, konversim hutang menjadi saham.

5. Hapusnya Hak Milik

Hapusnya hak milik disebutkan dalam pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria yaitu: Hak milik hapus bila²⁶

1. Tanahnya jatuh kepada negara

a. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA Nomor 5 Tahun 1960

Menurut pasal 18 Undang-undang pokok agraria untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara-cara yang diatur dalam undang-undang. Mengenai pencabutan hak atas tanah ini

²⁶Soejono-Abdurrahman, *ibid*, hlm 19-27

telah dikeluarkan beberapa peraturan pelaksanaan seperti Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961, peraturan pemerintah nomor 39 Tahun 1973, Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 dan lain-lain yang memberikan penggarisan bagaimana seharusnya pencabutan harus dilakukan.

Persoalan hapusnya hak sebagai akibat pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum dalam sistem hukum agraria kita hanya ada dalam ketentuan hukumnya, akan tetapi tidak terjadi praktek. Dalam perlindungan hak-hak atas tanah dari seluruh warga masyarakat institusi ini perlu untuk dihidupkan dan dipergunakan bilamana usaha pembebasan tanah yang biasa dipergunakan tidak mencapai hasil yang sebagaimana yang diharapkan.

b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.

Mengenai hapusnya hak milik atas tanah karena penyerahan yang dilakukan oleh pemiliknya secara sukarela kepada Negara sehingga hak milik hilang, biasanya kita kita temukan orang dengan persoalan pembebasan tanah yang bisa kita temukan dalam praktek bagaimana diatur dalam peraturan Menteri dalam Negeri nomor 15 tahun 1975. Oleh sementara pihak, peraturan ini dinilai tidak mempunyai landasan hukum yang kuat karena tidak disebutkan secara eksplisit di dalam Undang-undang Pokok Agraria. Maksud dari kerelaan dalam ketentuan Undang-undang pokok agraria, kesukarelaan merupakan syarat mutlak dalam persoalan ini. Penyerahan karena terpaksa atau tidak terpaksa dapat dijanjikan dasar untuk menyatakan hapusnya hak seseorang. Bentuknya kesukarelaan didalam peraturan Menteri dalam Negeri Nomor

15 Tahun 1975 dituangkan dalam bentuk musyawarah antara pemegang hak dengan panitia pembebasan hak.

c. Karena Diterlantarkan

Hak milik atas tanah menjadi hapusnya karena pemiliknya melantarkan tanah yang bersangkutan. Tanah yang diterlantarkan jatuh kepada Negara. Menurut penjelasan Undang-undang pokok agraria tanah yang diterlantarkan kalau dengan sengaja dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari haknya. Menurut AP. Parlindungan yang berhak menyatakan tanah tersebut dalam keadaan terlantar adalah Menteri Dalam Negeri. Direktur Jendral agraria Provinsi dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.

d. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2)

Ketentuan mengenai ini adalah suatu hal dicantumkan dalam pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2) Undang-undang pokok agraria, karena hak milik tersebut akan menjadi hapus dengan berlakunya kedua pasal tersebut. Kedua ketentuan ini adalah suatu hal yang wajar untuk mencegah adanya orang asing yang mempunyai hak terkuat dan tepenuhnya di Indonesia, sehingga mempersulit penyelesaian kalau timbul suatu hal yang diinginkan. Dalam kenyataan hal yang secara langsung memang jarang terjadi, akan tetapi yang banyak justru dilakukan dengan penyeludupan dan hal ini sulit untuk dibantu. Pemilikan dengan melalui pihak ketiga atau pemilikan secara tersembunyi, pemilikan berkedok adalah hal yang banyak dijumpai dalam masyarakat akan tetapi mengalami kesulitan untuk membuktikan.

2. Tanahnya Musnah

Dengan musnahnya tanah yang menjadi hak milik, maka sang pemilik tidak dapat lagi menjadi hapus. Menurut Boedi Harsono,²⁷ hak milik sebagai hubungan hukum yang konkrit antara sesuatu subjek sebidang tanah tertentu menjadi hapus bila tanahnya tidak musnah kiranya sudah sewajarnya, karena objeknya tidak lagi ada kemusnaan tanah itu misalnya dapat disebabkan longsor atau berubahnya aliran sungai. Kalau yang musnah hanya sebagian, maka hak miliknya tetap berlangsung atas tanah sisanya.

²⁷Boedi Harsono, *Op.Cit* hlm 27

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini terbatas pada masalah yang akan diteliti yakni bagaimana kedudukan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak dengan dibatalkannya secara sepihak oleh pihak pertama. Bagaimana pertimbangan Hukum Hakim terhadap putusan Negeri Medan No.227/pdt.G/2012/PN. Medan.

B. Sumber Data

Data adalah merupakan bagian dari informasi baik secara formal maupun informal yang berisikan informasi yang akan telaah lebih lanjut. Dalam skripsi ini sumber data yang akan dipergunakan adalah;

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas. Adapun bahan hukum primer menjadi landasan dalam penulisan skripsi ini adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata, peraturan Pemerintahan Nomor 44 Tahun 1994.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang menjeslakan bahwa hukum primer seperti buku-buku, majalah-majalah, karya-karya ilmiah, perjanjian pembatalan hak sewa, situs-situs internet, putusan pengadilan.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum diperoleh sebagian bahan pelengkap, misalnya kamus dan eksklopedi.

C. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah suatu penelitian yang bertujuan guna mengumpulkan data yang akan digunakan bahan analisa sehingga menghasilkan suatu pemikiran yang tertuang dalam skripsi ini. Adapun metode yang digunakan dalam skripsi ini adalah; metode penelitian kepustakaan *library research* yaitu metode yang dilakukan dengan membaca buku-buku, undang-undang, karya-karya ilmiah, situ internet, perjanjian hak sewa, putusan pengadilan, dan lain sebagainya yang berhubungan dengan skripsi ini.

D. Metode Analisa Data

Dalam penelitian ini, metode analisa yang dipakai untuk menganalisa data adalah metode normatif yaitu mengumpulkan data-data penunjang dalam penulisan skripsi dengan menguraikan data yang penting, yang kemudian data disusun secara sistematis untuk memudahkan penulisan dalam menggambarkan menyelesaikan, dan menjawab permasalahan tersebut.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dilakukan Oleh Para Pihak Dengan Dibatalkannya Secara Sepihak Oleh Pihak Pertama

Menurut ketentuan bahwa sewa menyewa sebagaimana diatur dalam KUHPerdato adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan benda untuk dipakai dalam satu jangka waktu tertentu. Sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu yang ditentukan. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313, dijelaskan bahwa perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Sedangkan menurut Subekti, “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”²⁸

Sewa-menyewa menurut Pasal 1548, Bab VII Buku III KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“Sewa-menyewa adalah 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

²⁸ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hlm 3

pembayaran sesuatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Membuat suatu perjanjian, harus dipenuhi syarat-syarat agar perjanjian tersebut sah dan dapat dimintakan pertanggungjawabannya di depan hukum, KUH Perdata Pasal 1320 dijelaskan syarat-syarat sah perjanjian yaitu :

1. Kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya kata sepakat ini harus bebas dari unsur khilaf, paksaan ataupun penipuan (Pasal 1321)
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Orang yang dinyatakan tidak cakap oleh undang-undang meliputi pasal 1330:
 - a. Orang-orang yang belum dewasa
 - b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan

Dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang perbuatan perjanjian-perjanjian tertentu.

1. Suatu hal tertentu hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian (Pasal 1332)
2. Suatu sebab yang halal yakni sebab yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan baik atau ketertiban umum (Pasal 1337)

Menurut Pasal 1266 KUH Perdata, ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat supaya pembatalan itu dapat dilakukan. Tiga syarat itu adalah:

- a. perjanjian bersifat timbal balik.
- b. harus ada wanprestasi.
- c. Harus dengan putusan hakim

Perjanjian timbal balik, seperti yang telah dijelaskan di atas dimana kedua pihak memenuhi kewajibannya masing-masing, yakni prestasi. Jika salah satu pihak ingkar janji atau wanprestasi mengenai syarat pokoknya dari perjanjian, maka dapat diajukan gugatan permintaan pembatalan perjanjian kepada hakim.²⁹

Pembatalan sewa sepihak tanpa persetujuan dari pihak penyewa merupakan salah satu pembatalan perjanjian yang dapat dilakukan oleh si pemberi sewa dengan ketentuan tertentu apabila si penyewa melakukan wanprestasi atau pun jangka waktu dari pada perjanjian sewa menyewa tersebut. Seperti yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 dalam Pasal 21 yang menyatakan:

“Sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya undang-undang tersebut.³⁰

Pembatalan sewa juga sudah diuraikan pada pembahasan sebelumnya dimana pembatalan sewa dapat terjadi diakibatkan hal hal tertentu dan pada kasus putusan Pengadilan Negeri Medan No.227/Pdt.G/2012/PN.Medan dasar dari pembatalan sewa terhadap penyewa bangunan ruko adalah sewa menyewa tanpa tenggang waktu

²⁹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia, Op.Cit* hlm 130

³⁰Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 227/ Pdt.G/ 2012/ PN.Mdn., hal 7.

tertentu. Di dalam KUH Perdata jelas disebutkan bahwa sewa menyewa itu terikat dengan jangka waktu tertentu demikian juga dengan Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang penghuni rumah oleh bukan pemilik. Pasal 21 menyebutkan bahwa sewa menyewa rumah baik perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis yang tidak menyebutkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya UUNo. 4 tahun 1992 dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya undang-undang tersebut. Ketentuan ini sudah jelas dan tegas menyebutkan bahwa sesungguhnya perikatan hukum tentang sewa menyewa rumah haruslah dengan menyebutkan tenggang waktu, untuk berapa lama sewa menyewa rumah itu berlangsung, sehingga tidak ada dan tidak diperkenankan penyewaan rumah dengan tanpa batas waktu. Jika dikemukakan hal demikian sewa rumah tanpa tenggang waktu maka hal tersebut tentu harus dinilai sebagai berlawanan dengan hukum yang berlaku.

B. Analisis kasus Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor. 227/Pdt.G/2012/PN.Medan.

1. Kasus Posisi

AMIRUDDIN laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan H. Zainul Arifin No. 200-C Medan, Kelurahan Petisah Tengah Kecamatan Medan Barat, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya AINUL YAQIN, SH dan AFRI SANI PUTRA PHONNA, SH Advokat - Penasihat Hukum pada Kantor Advokat AINUL YAKIN, SH & ASSOCIATES, berkantor di Jalan Arab No. 1 Kesawan Medan berdasarkan

Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Mei 2012, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri Medan tanggal 21 Mei 2012 Reg. No. 892/Penk/ 2012/ PN Mdn. selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT.

YAYASAN THE SOUTH INDIAN MUSLIM MOSQUE & WELFARE COMMITTEE, berkedudukan di Jalan H. Zainul Arifin No. 20 G Medan, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Barat, Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT – I

Ir. H. TENGKU ISMA NURDIN, selaku Ahli Waris / Anak Kandung dari Alm. Tengku Nurdin Mantan Direktur CV. Cipta Jaya, d/h beralamat Jalan Pemuda No. 7 Medan / Jalan H. Zainul Arifin No. 200 - B Medan, sekarang di Jalan Hayam Wuruk No. 54 Medan, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Barat Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT - II;

- a. Bahwa, berdasarkan Akta Perseroan Komanditer No. 73 tanggal 10 April 1975, yang diperbuat dihadapan Roesli, SH., Notaris di Medan, Penggugat bersama-sama dengan orang tua Tergugat II (i.c. Tengku Nurdin), telah mendirikan Perseroan yang bernama CV. Cipta Jaya
Bahwa, Penggugat bersama-sama dengan Tengku Nurdin, telah bersama-sama menyetor modal kepada Perseroan tersebut dan Tengku Nurdin sebagai Pesero/Pengurus dengan jabatan Direktur.
- b. Bahwa, kemudian Orang Tua Tergugat II (i.c. Tengku Nurdin) selaku Direktur CV. Cipta Jaya ada membuat Perjanjian dengan Tergugat I berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 yang mana Tergugat I memberi tugas kepada Direktur CV. Cipta Jaya untuk membongkar Mesjid Tergugat I yang terletak di Jalan Zainul Arifin Medan dan kemudian membangun Mesjid yang baru sesuai dengan gambar yang terdiri dari gedung permanent dan menyediakan sebuah gang dengan ukuran 3 m, selanjutnya Tergugat I menguasakan kepada Direktur CV. Cipta Jaya untuk mengurus Perizinan kepada Pemerintah
Bahwa, sebagai imbalan dari Pembangunan Mesjid baru tersebut, Tergugat I memberikan hak kepada Direktur CV. Cipta Jaya untuk membangun gedung di atas tanah Tergugat I yang berukuran ± 24 m x 16 m dengan hak sewa.

- c. Bahwa, oleh karena Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 tersebut di atas dibuat dengan Akta dibawah tangan, maka untuk menguatkan Perjanjian tersebut, Tergugat I dan Direktur CV. Cipta Jaya kembali membuat Kesepakatan yang dituangkan di dalam Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan, SH. Notaris di Medan, dimana Tergugat I menyatakan : " Sebidang tanah bekas Hak Eigendom Perponding No. 1 (seb) seluas \pm 1.313 m², terletak di Prop. SU, Kotamadya Medan, Kec. Medan Barat, Kampung Petisah Tengah Jalan H. Zainul Arifin No. 200 A yaitu yang dimaksud dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 14-2-1978 No. 268/II/SKPT/SDA/1978 berikut Pengukuran dan lain – lain tanggal 27-4-1987 No. 131/1978 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan, berikut segala sesuatu yang ada dan terdapat di atasnya tidak ada yang dikecualikan terutama sebuah bangunan Mesjid dikenal sebagai Mesjid Chaudiyah dan beberapa Rumah Toko (Ruko) bertingkat adalah benar hak dan kepunyaan Tergugat I, yang mana berdasarkan Akta Pendirian (Akta Wakaf tanggal 22-10-1953) Harta Benda Tergugat I tidak boleh digadaikan (diagunkan) dan di perjual-belikan, dan Jalan H. Zainul Arifin tersebut telah diperlebar sehingga bangunan Mesjid tersebut terkena, karena ini harus dibongkar."
- d. Bahwa, dengan adanya Surat Perjanjian tanggal 22-2-1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut di atas, jelas secara Hukum yang membangun / mendirikan 1 (satu) bangunan Mesjid baru permanent dan 6 (enam) pintu rumah toko (ruko) berlantai III tersebut adalah Tengku Nurdin selaku Direktur CV. Cipta Jaya untuk dan atas nama CV. Cipta Jaya, sehingga secara Faktual ke 6 (enam) pintu ruko tersebut adalah hak CV. Cipta Jaya, tetapi secara Juridis, karena Tergugat I berasal dari Wakaf (Stichting), sehingga 6 (enam) pintu ruko tersebut tidak boleh dijual belikan, maka secara Juridis tanah beserta 1 (satu) bangunan Mesjid baru permanent dan 6 (enam) pintu rumah toko (ruko) berlantai III tersebut tetap dibuat atas nama TergugatI.
- e. Bahwa, bangunan - bangunan yang didirikan oleh CV. Cipta Jaya tersebut sekarang dikenal dengan Jalan H. Zainul Arifin No. 200 A (Mesjid Chaudiyah), Ruko No. 200 B, Ruko No. 200 C, Ruko No. 200 D, Ruko No. 200 E, Ruko No. 200 F dan Ruko No. 200 G Medan. Oleh karena bangunan - bangunan Mesjid dan Ruko tersebut secara Juridis atas nama Tergugat I, maka Tergugat I menyewakannya kepada Penggugat bangunan Ruko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No. 200- C Medan berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, SH. Notaris di Medan, untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya terhitung sejak tanggal 1 Juli 1989 dengan uang sewa ditentukan setiap bulan sebesar US\$ 23 (dua puluh tiga dollar Amerika) atau per tahun = 12 bulan x US\$ 23 = US\$ 276 (dua ratus tujuh puluh enam dollar Amerika).

- f. Bahwa, menurut Pasal 4 huruf a Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut di atas secara tegas dinyatakan : " Sewa menyewa dilakukan selama waktu yang tidak ditentukan dengan perkataan lain selama rumah toko tersebut masih tetap tegak berdiri dapat ditempati menurut ketentuan yang berwenang, karena itu sewa menyewa . berlaku selain untuk Penyewa dan juga keluarganya demikian pula para ahli warisnya.
- g. Bahwa, berdasarkan Pasal 1 Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan, SH. Notaris di Medan yang intinya menyatakan : " Tergugat I memberi izin dan kesempatan kepada Tengku Nurdin selaku Direktur CV. Cipta Jaya untuk menempati sendiri sebagai Penyewa maupun menunjuk Pihak lain untuk menyewa 6 (enam) pintu Ruko tersebut selama waktu yang tidak ditentukan."Kemudian, Pasal 1 Akta Perjanjian No. 17 tersebut di atas sesuaidengan Pasal 1 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, SH. Notaris di Medan, berarti Tergugat I secara Hukum telah memberi kesempatan kepada Penggugat untuk menyewakan Ruko tersebut kepada Pihak Lain, untuk jangka waktu yang tidak ditentukan.
- h. Bahwa, oleh karena Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan, SH. Notaris di Medan Jo. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, SH. Notaris di Medan adalah sah demi hukum, karena saling berkaitan antara Tergugat I dengan CV. Cipta Jaya dan Penggugat, maka sudah sewajarnya Eksekusi yang akan dilaksanakan terhadap objek sengketa tersebut harus dibatalkan.
- i. Bahwa, pada tanggal 1 April 2003 CV. Cipta Jaya telah dibubarkan berdasarkan Akta Pembubaran Perseroan Komanditer CV. Cipta Jaya No. 2 tanggal 1 April 2003 yang diperbuat dihadapan Nur Eny Ginting, SH. Notaris di Medan. Namun didalam Pasal 2 Akta Pembubaran tersebut telah dinyatakan : Segala akibat dari pembubaran tersebut demikian juga mengenai hutang - hutang dan / atau tagihan - tagihan, pajak -pajak serta kewajiban - kewajiban dari Perseroan Komanditer CV. Cipta Jaya yang mungkin ada dan belum ditagih ataupun dibayar sebagaimana mestinya adalah tetap menjadi Hak dan tanggungan bekas para Pesero dari Perseroan tersebut untuk menerima ataupun membayarnya. Berarti, CV. Cipta Jaya masih tetap memegang Hak Sewa selama – lamanya selagi bangunan tersebut masih berdiri yakni atas 6 (enam) pintu ruko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No. 200 B, No. 200 C, No. 200 D, No. 200 E, No. 200 F dan No. 200 G Medan, maka walaupun Perseroan Komanditer CV. Cipta Jaya sudah dibubarkan, tetapi Hak Sewanya tetap menjadi kewajiban bekas para Pesero yakni : Tengku Nurdin selaku Direktur CV. Cipta Jaya. Oleh karena Tengku Nurdin telah meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh Ahli Warisnya, yakni Tergugat II.

- j. Bahwa, oleh karena adanya Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 Jo. Kwitansi tanggal 23 Februari 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan B. Ar. Poeloengan, SH., Notaris di Medan Jo. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat di hadapan Roesli, SH., Notaris di Medan. Kesemuanya mempunyai hubungan hukum (recht handeling) saling berkaitan satu dengan lainnya.

Dengan demikian cukup alasan Penggugat mohon semoga Pengadilan Negeri Medan menetapkan sah demi hukum : Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 Jo. Kwitansi tanggal 23 Februari 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan B. Ar. Poeloengan, SH., Notaris di Medan;

Bahwa, oleh karena Surat dan Akta-Akta tersebut di atas sah menurut hukum, maka Penggugat mohon semoga Pengadilan Negeri Medan menyatakan Penggugat adalah Penyewa yang sah terhadap rumah toko (ruko) yang terletak di Jl. H. Zainul Arifin No. 200 C Medan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya dan hak sewa tersebut otomatis beralih pada ahli waris Penggugat. Dan menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran uang sewa atas rumah toko tersebut di atas, setiap bulannya sebesar US\$ 23 (dua puluh tiga dollar Amerika) atau per tahun = 12 bulan x 23 US\$ = US\$ 276 (dua ratus tujuh puluh enam dollar Amerika). Selanjutnya, menghukum Tergugat II untuk mematuhi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap dalam perkara ini.

- k. Bahwa, Tergugat I telah membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat di hadapan Roesli, SH., Notaris di Medan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 No. 378/Pdt. G/2003/ PN- Mdn Jo. Putusan Pengadilan tinggi Medan tanggal 21 September 2004 No. 167 / PDT / 2004 / PT-Mdn Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 No. 1543 K/Pdt/2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 30 / PK / Pdt / 2009, tanggal 22 Juli 2009.

Bahwa, dasar Pertimbangan Hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2003 No. 378/Pdt.G/2003/ PN-Mdn Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2004 No. 167/PDT/2004/PTMdn Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Maret 2006 No. 1543 K/ Pdt/2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 30/PK/Pdt/2009, tanggal 22 Juli 2009 adalah Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 dalam Pasal 21 menyatakan : " Sewa menyewa rumah baik dengan Perjanjian tertulis maupun dengan Perjanjian tidak tertulis dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang Undang No. 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya Undang-Undang tersebut."

Sehingga dalam Pertimbangan tersebut dinyatakan bahwa terhadap sewa menyewa yang tercantum didalam Akta No. 40 tanggal 11 September 1989

antara Penggugat dengan Tergugat I akan berakhir tahun 1997, yaitu 3 (tiga) tahun setelah 1994.

Namun, Putusan Perkara / Gugatan Perdata Pembatalan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 tersebut di atas, tidak mengikutsertakan Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 Jo. Kwitansi tanggal 23 Februari 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979. yang diperbuat dihadapan B. Ar. Poeloengan, SH., Notaris di Medan, padahal Surat dan Akta tersebut saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya.

- l. Bahwa, Pertimbangan Hukum tersebut di atas adalah sangat keliru dan satu kesalahan yang fatal karena PP No. 44 Tahun 1994 tersebut tidak dapat diterapkan dalam Perkara ini sebab yang membangun ruko tersebut bukanlah Tergugat I tetapi adalah CV. Cipta Jaya, yang mana di dalamnya Penggugat juga ikut menyeter modal untuk CV tersebut. Seandainya CV. Cipta Jaya dan Penggugat tidak bisa menyewa ruko tersebut untuk selama-lamanya, yakni selama ruko tersebut masih berdiri dan dapat dialihkan kepada keluarga maupun ahli waris Penggugat, maka jelas CV. Cipta Jaya dan Penggugat tidak akan membangun ruko tersebut karena semua modal untuk membangun ruko tersebut adalah dari CV. Cipta Jaya dan Penggugat. Jadi jelas Putusan-Putusan tersebut adalah sangat keliru dan melanggar azas keadilan dan kepatutan, sehingga cukup alasan Putusan-Putusan tersebut di atas tidak memiliki kekuatan Hukum. Disamping itu, berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jelas menyatakan Perjanjian yang dibuat, yakni yang dituangkan didalam Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 Jo. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 adalah sebagai Undang-Undang yang mengikat antara Para Pihak.
- m. Bahwa, gugatan Penggugat dalam hal membatalkan Akta Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang tidak mengikut sertakan Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 Jo. Kwitansi tanggal 23 Februari 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan B. Ar. Poeloengan, SH., Notaris di Medan sedangkan Surat dan Akta-Akta tersebut adalah saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya. Oleh karena itu tindakan Tergugat I yang melakukan pembatalan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 telah melanggar perjanjian, yakni melanggar Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979, sehingga perbuatan Tergugat I dapat dikualifikasikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Sehingga cukup alasan untuk menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

2. Pertimbangan Hukum Hakim

Menimbang, bahwa tentang tuntutan penggugat pada petitum ke II poin ke tiga, penggugat memohonkan agar menyatakan sah demi hukum :

- a. Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 1978.
- b. Kwitansi tanggal 23 Februari 1978 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)
- c. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 yang diperbuat dihadapan Barnang Armino Poeloengan, SH. Notaris di Medan.
- d. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Roesli, SH. Notaris di Medan.

Menimbang, bahwa tentang petitum ini majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena subjek hukum yang mengikatkan diri antara para pihak berlainan dan tidak berkaitan baik pada Akte Perjanjian No. 17 Tanggal 11 Agustus 1979 maupun dalam Akta Perjanjian No. 40 tanggal 11 september 1989 menurut hukum pada dasarnya suatu perjanjian hanya berlaku antara para pihak (partij acte) tidak berlaku terhadap pihak ketiga.

Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap Akta Perjanjian No. 40 tanggal 11 September 1989 telah dinyatakan batal dan berakhir demi hukum vide bukti P- 11 / TI- 03 maka perjanjian ikutan dengan Akta perjanjian tersebut dinyatakan berakhir dan batal demi hukum, oleh karenanya petitum ini harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa tentang tuntutan penggugat pada petitum ke II poin ke-4 dan ke-5 berkaitan dengan petitum ke II poin ke- 2 dan ke- 3 sub. d maka terhadap Akta Perjanjian sewa menyewa No 40 tanggal 11 September 1989 telah dinyatakan

batal dan berakhir demi hukum, maka tuntutan terhadap pada petitum ke II poin ke - 4 dan ke-5 harus pula dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa tentang tuntutan penggugat pada petitum ke II poin ke- 6. oleh karena putusan-putusan tersebut telah berkekuatan hukum yang tetap majelis hakim tidak berwenang menilai kembali putusan tersebut, oleh karena itu petitum tentang hal ini harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa tentang tuntutan penggugat pada petitum ke II poin ke- 7 yaitu tuntutan untuk membatalkan eksekusi pengosongan rumah toko yang terletak di jalan H. Zainal Arifin No. -200 –C.

Menimbang, bahwa tentang pelaksanaan ataupun pembatalan / penundaan eksekusi perdata adalah wewenang Ketua Pengadilan maka karenanya tuntutan tentang pembatalan eksekusi harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas ternyata Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat I telah pula berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya maka Penggugat menurut hukum berada pada pihak yang dikalahkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena seluruh gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak, maka terhadap ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat.

3. Amar Putusan

- a. Menolak eksepsi tergugat I untuk seluruhnya dalam pokok perkara.
- b. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.

- c. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp. 396.000,-
(tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).

4. Analisis Kasus

Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan CV Cipta Jaya masih berupa perjanjian di bawah tangan (*Onderhands*), yang dimaksud dengan perjanjian di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.³¹ Maka untuk menguatkan perjanjian tersebut maka Tergugat I dan CV Cipta Jaya kembali membuat perjanjian dihadapan Notaris Medan dimana Tergugat I menyatakan “ sebidang tanah bekas hak *Eigendom Perpoding* No. 1 (seb) seluas 1.313 m2, terletak di Prop SU, Kotamadya Medan. Kec Medan Barat, Kampung Petisah Tengah Jalan H. zainul Arifin No. 200A yaitu yang dimaksud dalam surat pendaftaran tanah tanggal 14-21978 No. 268/II/SKPT/SDA/1978 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan, berikut segala sesuatu yang ada dan terdapat di atasnya tidak ada yang dikecualikan terutama sebuah bangunan Mesjid dikenal sebagai Mesjid Ghaudiyah dan beberapa rumah toko (Ruko) bertingkat

³¹*Ibid*, hlm 125

adalah benar hak dan kepunyaan Tergugat I, yang mana berdasarkan Akta Pendirian (Akta Waqaf tanggal 22-10-1953) Harta Benda Tergugat I tidak boleh digadaikan (diagunkan) dan diperjual belikan, dan Jalan H. Zainul Arifin tersebut telah diperlebar sehingga bangunan Mesjid tersebut terkena, karena ini harus dibongkar.

Dengan adanya surat Perjanjian tanggal 22-02-1978 Jo. Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut di atas, jelas secara hukum yang membangun / mendirikan 1 (satu) bangunan Mesjid baru permanen dan 6 (enam) pintu rumah toko (ruko) berlantai III tersebut adalah Tengku Nurdin selaku Direktur CV. Cipta Jaya untuk dan atas nama CV. Cipta Jaya, secara faktual ke 6 (enam) pintu ruko tersebut adalah hak CV. Cipta Jaya, tetapi secara yuridis, karena Tergugat I berasal dari waqaf (*Stichthing*), sehingga 6 (enam) pintu ruko tersebut tidak boleh diperjual belikan. Maka secara yuridis tanah beserta 1 (satu) bangunan Mesjid baru permanen dan 6 (enam) pintu rumah toko (ruko) berlantai 3 tersebut tetap dibuat atas nama Tergugat I.

Bangunan-bangunan yang didirikan oleh CV. Cipta Jaya tersebut sekarang dikenal dengan Jalan H. Zainul Arifin No. 200A (Mesjid Ghaudiyah), Ruko No. 200B, Ruko No. 200C , Ruko No.200D, Ruko No. 200E, Ruko No. 200F, dan Ruko No.200G Medan. Oleh karena bangunan-bangunan Mesjid dan Ruko tersebut secara yuridis atas nama Tergugat I, maka Tergugat I menyewakan kepada Penggugat bangunan Ruko yang terletak di Jalan H. Zainul Arifin No. 200- C Medan berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tanggal 11 September 1989 dengan uang sewa ditentukan setiap bulan sebesar US\$23 (dua puluh tiga Dollar

Amerika) atau pertahun = $12 \times \text{US\$ } 23 = \text{US\$ } 276$ (dua ratus tujuh puluh enam dollar Amerika).

Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat di hadapan Notaris di Medan adalah sah demi Hukum, sehingga cukup jelas untuk menyatakan bahwa kedua akta yang di sebutkan di atas adalah sah demi Hukum.

Menurut Pasal 4 huruf (a) Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut di atas secara tegas dinyatakan bahwasannya sewa menyewa dilakukan selama waktu yang tidak ditentukan dengan perkataan lain selama rumah toko tersebut masih tetap tegak berdiri dapat ditempati menurut ketentuan yang berwenang, karena itu sewa menyewa berlaku selain untuk penyewa dan juga keluarganya demikian pula para ahli warisnya.

Jadi terlihat dalam akta tersebut Tergugat I memberikan izin dan kesempatan kepada Tengku Nurdin selaku Direktur CV. Cipta Jaya untuk menempati sendiri sebagai penyewa maupun menunjuk pihak lain untuk menyewa 6 (enam) pintu ruko tersebut selama waktu yang tidak ditentukan. Dalam Pasal 1 Akta Perjanjian No. 17 sesuai dengan Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat dihadapan Notaris Medan, berarti Tergugat I secara hukum telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyewakan ruko tersebut kepada pihak lain dalam jangka waktu yang tidak ditentukan.

Penggugat memohon semoga Pengadilan Negeri Medan menyatakan Penggugat adalah penyewa yang sah terhadap rumah toko (Ruko) yang terletak di

jalan H. Zainul Arifin No. 200C Medan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya dan hak sewa tersebut otomatis beralih pada ahli waris Penggugat. Dan menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran uang sewa atas rumah toko (Ruko) dan menghukum Tergugat II untuk memenuhi Keputusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dalam perkara ini.

Jadi menurut Penggugat tindakan Tergugat I yang melakukan pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 telah melanggar perjanjian, yakni melanggar Surat Perjanjian tanggal 22 February 1978 Jo. Akta Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979, sehingga perbuatan Tergugat I dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Perkara yang diajukan Penggugat dengan daftar No. 227/Pdt.G/2012 /PN.Mdn ini sesungguhnya telah diperiksa dan kemudian dengan segala upaya hukum yang tersedia sesuai undang-undang telah dipergunakan juga sepenuhnya oleh Penggugat yang dahulunya Tergugat / Pemanding / Pemohon kasasi hingga kemudian pada setiap tingkatan Pengadilan telah diputus, bahkan pada tingkat kasasi Mahkamah Agung RI dengan keputusannya No. 1543 K/Pid/2005 tanggal 08 Maret 2006. Demikian juga ketika Penggugat dahulu Pemohon peninjauan kembali mengajukan peninjauan kembali No. 30 PK/Pdt/2009 tanggal 22 Juli 2009 di Mahkamah Agung RI juga telah diputus dan kesemuanya telah berkekuatan hukum tetap. Karena objek yang dipersengketakan baik setelah diputus di tingkat kasasi No. 1543 K/Pdt/2005 tanggal 08 Maret 2006 serta keputusan permohonan Peninjauan Kembali No. 30 PK/Pdt/2009 tanggal 22 Juli 2009 adalah sama yakni rumah toko yang terletak di Jl.

H. Zainul Arifin No.200C, Kel. Petisah Tengah, Kec. Medan Barat dan kesemua keputusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dengan objek gugatan dan para pihaknya di dalam perkara No.227/Pdt.G/2012/PN.Mdn. maka secara hukum patut untuk majelis hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara ini menyatakan perkara yang diperiksa tersebut tidak dapat dituntut untuk kedua kalinya. Sesuai dengan pendapat Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa, :

Bila terjadi keputusan Pengadilan menolak untuk mengabulkan dalil atau bantahan pihak yang sejak awal dinyatakan bukan sebagai yang berhak atas objek dan keputusannya yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) maka putusan tersebut sudah melekat atau bersifat positif. Oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan perkara untuk kedua kalinya. Sehingga karena itu patutlah perkara ini untuk dinyatakan di tolak.³²

Jika ditelaah secara seksama dan dengan cermat dimana isi gugatan Penguat ini sangat tidak jelas dan kabur sama sekali disebabkan sesungguhnya tidak ada kaitan atau korelasi hukumnya antara satu pernyataan dengan pernyataan lainnya. Perjanjian Sewa Menyewa yang tertera pada akta No. 40 tanggal 11 September 1989 dengan akta perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 sama sekali tidak berkorelasi hukum. Apalagi subjek hukum yang mengikatkan diri antara para pihak berlainan. Pada Akte Perjanjian No. 17 tanggal 11 Agustus 1979 subjek yang mengadakan perikatan adalah antara Tergugat I dan ayah Tergugat II. Sedangkan pada Akta No. 40 tanggal 11 September 1989 yang mengadakan perjanjian adalah Penguat dengan Tergugat I. Kalaupun ada hubungan hukum antara Penguat dengan ayah Tergugat II, hal tersebut hanya sebatas pertalian di dalam suatu satu perseroan komanditer.

³²Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1985, hlm 206

Sebagaimana halnya yang telah diketahuin perseroan komanditer bukanlah badan hukum sehingga karena itu pula bukan merupakan subjek hukum yang dapat bertindak sendiri. Kebijakan dan perbuatan hukum yang dilakukan menjadi tanggungjawab masing-masing personal dan perseroan tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya. Sehingga tidak ada alasan dan dalil sama sekali untuk menyamakan apa yang diperbuat oleh direktur CV. Cipta Jaya (ayah Tergugat I) dengan yang diperikatkan oleh Penggugat.

Korelasi atau pertalian hukum diantara kedua akta tersebut tidak saling berhubungan hal itulah yang menyebabkan gugatan ini menjadi kabur *obscour libel*, karena tidak adanya kaitan dan korelasi antara isi gugatan Penggugat, disatu sisi Penggugat hendak menyatakan bahwasanya perjanjian sewa yang dibentuk antara Penggugat dengan Tergugat I sebagai sah (posita), karena dalam hal ini Penggugat menggunakan pengertian posita yaitu, disebut juga dengan *fundamentum petendi* yaitu bagian yang berisi dalil yang menggambarkan adanya hubungan yang menjadi dasar atau uraian dari suatu tuntutan. Untuk mengajukan suatu tuntutan, seseorang harus menguraikan dulu alasan-alasan atau dalil sehingga ia bisa mengajukan tuntutan seperti itu. Karenanya, *fundamentum petendi* berisi uraian tentang kejadian perkara atau duduk persoalan suatu kasus. Menurut M. Yahya Harahap di dalam buku *Hukum Acara Perdata*, posita/fundamentum petendi yang yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memenuhi dua unsur yaitu dasar hukum *rechtelijke grond*³³ dan dasar fakta *feitelijke grond*. Akan tetapi dipihak lain penggugat meminta kepada

³³M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm 58

Majelis Hakim untuk membatalkan eksekusi yakni objek sengketa yang sudah berkekuatan hukum tetap *inkracht*. Maka dapat disimpulkan bahwa sinkronisasi antara posita dengan petitum yang dimajukan Penggugat sama sekali tidak jelas atau dianggap kabur.

Gugatan Penggugat yang mendalilkan dimana perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I tanpa menentukan batas waktu dapat dinilai menyalahi ketentuan hukum yang berlaku karena itu harus dinyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum. Ini karena dapat dilihat di dalam KUH Perdata jelas disebutkan bahwa sewa menyewa itu terikat dengan jangka waktu tertentu, demikian juga dengan Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang penghuni rumah bukan pemilik, dalam Pasal 21 nya menyebutkan :

Sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menyebutkan batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya UU No. 4 Tahun 1992 dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya undang-undang tersebut.

Ketentuan ini sudah jelas dan tegas menyebutkan bahwa sesungguhnya perikatan hukum tentang sewa menyewa rumah haruslah dengan menyebutkan tenggang waktu, untuk berapa lama sewa menyewa rumah itu berlangsung. Sehingga tidak ada dan tidak diperkenankan penyewaan rumah tanpa batas waktu. Jika ditemukan hal demikian (sewa rumah) tanpa tenggang waktu maka hal tersebut tentu harus dinilai sebagai berlawanan dengan hukum yang berlaku.

Dimasukkannya Tergugat II kedalam arus gugatan oleh Penggugat semata-mata hanya dimaksudkan sebagai penghilang atau pengabur hakekat asas hukum

nebis in idem. *Nebis in idem* adalah asas hukum yang berlaku dalam hukum perdata maupun pidana. Dalam hukum perdata, asas ini mengandung pengertian bahwa sebuah perkara dengan obyek sama, para pihak sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Pengertian dari kamus hukum tentang *nebis in idem* adalah asas yang menyatakan bahwa tidak boleh satu perkara yang sama yang sudah diputus, diperiksa, dan diputus lagi untuk kedua kalinya oleh pengadilan.³⁴ Penggugat mencoba mengiringi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk tidak memperhatikan dan melihat kemungkinan memberi keputusan yang mengarah kepada *nebis in idem*. Padahal jelas dan tegas sekali bahwa asas tersebut berlaku terhadap objek perkara yang sama dan sudah diputus oleh pengadilan dan sudah *inkracht* (tetap), hubungan hukumnya yang sama serta subjek hukumnya yang juga sama.

Dalam kasus ini sebenarnya sudah tidak ada lagi upaya hukum yang hendak dipergunakan oleh penggugat guna menghindari eksekusi atas keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, baik karena kasasi maupun permohonan peninjauan kembali yang masing-masing sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan bahkan upaya Tergugat sudah meminta Pengadilan Negeri Medan untuk segera mengeksekusi guna kepastian hukum, tetapi tertunda hanya karena masuknya gugatan Penggugat.

³⁴Dzulkifli Umar & Utsman Handoyo, *Kamus Hukum*, Kuantum Media Press, Yogyakarta, 2010, hlm 279

Penggugat memohonkan provisi, Yahya Harahap menjelaskan bahwa gugatan provisi merupakan permohonan kepada hakim (dalam hal ini *arbiter*) agar ada tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara, misalnya melarang meneruskan pembangunan di atas tanah yang diperkarakan dengan ancaman membayar uang paksa. Apabila dikabulkan, maka disebut putusan *provisionil*. Putusan *provisionil* merupakan salah satu jenis putusan sela. Penjelasan Pasal 185 HIR disebutkan putusan *provisionil* yaitu keputusan atas tuntutan supaya di dalam hubungan pokok perkaranya dan menjelang pemeriksaan pokok perkara itu, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau ke dua belah pihak. Keputusan yang demikian itu banyak digunakan di dalam pemeriksaan singkat.³⁵ Permohonan provisi dari penggugat pada pokoknya adalah agar pengadilan menunda dan menangguhkan eksekusi Pengadilan Negeri Medan terhadap 1 (satu) bangunan rumah toko yang terletak di jalan H. Zainul Arifin No.200 C Medan untuk dikosongkan dan diserahkan kepada Tergugat I. Dan atas permohonan provisi tersebut Tergugat I di dalam jawabannya memohon agar Majelis Hakim menolak permohonan provisi tersebut oleh karena sudah tidak adanya lagi upaya hukum hendak dipergunakan oleh Penggugat untuk menghindari eksekusi atas keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, baik karena kasasi maupun permohonan peninjauan kembali, yang masing-masing sudah berkekuatan hukum tetap. Secara pasif dan positif telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap sehingga secara hukum sudah ditetapkan siapa yang berhak dan siapa yang

³⁵*Ibid*, hlm 884

berkewajiban untuk memenuhi prestasi, karena itu tidak ada lagi yang hendak dipersengketakan antara Penggugat dan Tergugat.

Perkara yang diajukan oleh Penggugat dengan daftar No. 227/Pdt.G/2012/PN.Mdn adalah perkara yang sebelumnya telah diperiksa dan objek yang dipersengketakan baik setelah diputuskan di tingkat kasasi No. 1543 K/Pdt/2005 Tanggal 08 Maret 2006 serta keputusan permohonan Peninjauan Kembali No. 30 PK/Pdt/2009 Tanggal 22 Juli 2009 adalah sama yakni Rumah Toko yang terjetak di Jl. H. Zainul Arifin No.200- C Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Barat dan semua telah berkekuatan hukum yang tetap dengan objek Gugatan dan para pihak baik pihak Penggugat dan Pihak Tergugat dalam perkara No. 227/Pdt.G/2012/PN.Mdn. Maka secara hukum perkara ini tidak dapat dituntut untuk kedua kalinya karena bertentangan dengan asas *nebis in indem*.

Dengan hal tersebut di atas maka dapat ditarik garis besar bahwasannya gugatan dengan perkara No. 227/Pdt.G/2012/PN.Mdn yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II tentang pembatalan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 antara Penggugat Terhadap Tergugat I bukanlah suatu perbuatan yang melawan hukum. Hal tersebut merupakan suatu perbuatan yang tidak melawan hukum dikarenakan menurut ketentuan bahwa sewa menyewa sebagaimana diatur dalam pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata adalah sebuah perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi dan menyerahkan sesuatu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang ditetapkan untuk pemakaian

benda itu dalam jangka waktu yang ditentukan. Dalam hal ini maka dapat dilihat bahwa Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 yang digunakan sebagai dasar oleh Majelis Hakim dalam Putusan Pembatalan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang dilakukan sebelumnya oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Alm. Ayah Tergugat II.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 dihubungkan dengan bukti yaitu Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 378/Pdt.G/2002/PN.Mdn tertanggal 13 maret 2003 serta keterangan saksi-saksi yang diajukan Tergugat II maka di dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 menjadi tidak memiliki kekuatan hukum lagi. Oleh karena itu hak sewa yang disebutkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 kepada Tergugat I adalah batal, begitu pula semua perjanjian di dalamnya termasuk perbuatan Penggugat yang menyewakan kembali rumah dan tanah yang terletak di jalan H. Zainal Arifin No. 200 C.

Berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka tuntutan Penggugat terhadap Tergugat I yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat adalah salah atau tidak terbukti. Sehingga pelaksanaan pembatalan ataupun penundaan eksekusi perdata adalah wewenang Ketua Pengadilan maka karenanya tuntutan tentang pembatalan eksekusi dinyatakan ditolak. Maka dalam hal tersebut Penggugat menurut hukum adalah pihak yang dikalahkan dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II telah berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penulisan skripsi ini, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kedudukan perjanjian sewa-menyewa yang dikatakan oleh sepihak oleh pihak pertama adalah:
 - Pembatalan sewa sepihak tanpa persetujuan dari pihak penyewa merupakan salah satu pembatalan perjanjian yang dapat dilakukan oleh si pemberi sewa dengan ketentuan tertentu apabila si penyewa melakukan wanprestasi atau pun jangka waktu dari pada perjanjian sewa menyewa tersebut. Seperti yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 dalam Pasal 21
 - Pembatalan sewa juga sudah diuraikan pada pembahasan sebelumnya dimana pembatalan sewa dapat terjadi diakibatkan hal hal tertentu dan pada kasus putusan Pengadilan Negeri Medan No.227/Pdt.G/2012/PN.Medan dasar dari pembatalan sewa terhadap penyewa bangunan ruko adalah sewa menyewa tanpa tenggang waktu tertentu.
 - Dengan adanya surat Perjanjian tanggal 22-02-1978 Jo. Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 tersebut di atas, jelas secara hukum yang membangun / mendirikan 1 (satu) bangunan Mesjid baru permanen dan 6 (enam) pintu rumah toko (ruko) berlantaai III tersebut adalah Tengku Nurdin selaku Direktur CV. Cipta Jaya untuk dan atas nama CV. Cipta

Jaya, secara faktual ke 6 (enam) pintu ruko tersebut adalah hak CV. Cipta Jaya, tetapi secara yuridis, karena Tergugat I berasal dari waqaf (*Stichthing*), sehingga 6 (enam) pintu ruko tersebut tidak boleh diperjual belikan.

- Akta Perjanjian No.17 tanggal 11 Agustus 1979 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tanggal 11 September 1989 yang diperbuat di hadapan Notaris di Medan adalah sah demi Hukum, sehingga cukup jelas untuk menyatakan bahwa kedua akta yang di sebutkan di atas adalah sah demi Hukum.

2. Adapun yang menjadi pertimbangan hakim yang menolak gugatan penggugat adalah perkara Nomor. 227/Pdt.G/2012/PN.Medan.

- Pertimbangan di atas dinyatakan penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknyaab penggugat I telah pula berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalnya maka penggugat menurut hukum berada pada pihak yang dikalahkan.
- Memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman Jo.Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1954 penghunian rumah oleh bukan pemilik dan Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka saran yang didapatkan adalah sebagai berikut:

1. Sehubungan dengan penyewaan tanah dan bangunan yang memiliki arti penting bagi masyarakat saat ini sebagai sarana penunjang dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal sementara dan sebagai sumber penghasilan maka hendaklah dalam praktek sewa menyewa yang terjadi pada saat ini mencantumkan batas waktu tertentu dalam perjanjian agar tidak terjadi suatu sengketa yang dapat merugikan antara si penyewa dan yang menyewakan, serta hendaklah pemerintah mengatur secara tegas pengaturan tentang sewa menyewa ini agar tercipta suasana nyaman dalam bermasyarakat.
2. Sebelum memulainya suatu sewa menyewa, hendaknya diadakan perjanjian atau kesepakatan secara tertulis antara kedua belah pihak dan disaksikan oleh notaris agar perjanjian atau kesepakatan tersebut memiliki kekuatan hukum, sehingga hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat diketahui dengan jelas dan akhirnya tidak menimbulkan ketidakjelasan atau kesalahpahaman dikemudian hari.