

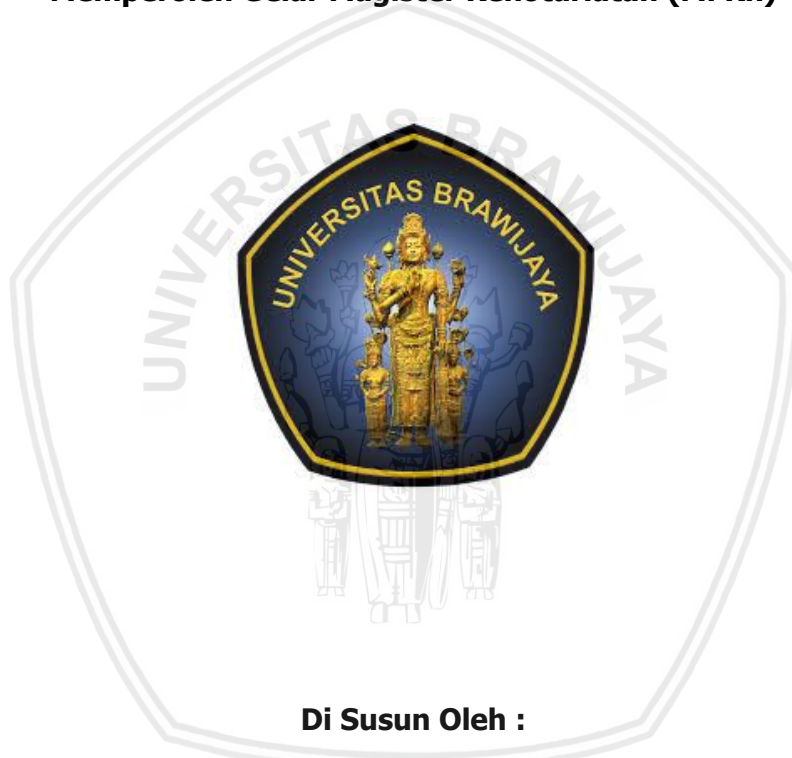
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG MENYEWAKAN ATAS
OBJEK SEWA GEDUNG YANG TIDAK DIGUNAKAN SESUAI DENGAN
PERUNTUKANNYA OLEH PENYEWA**

(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/PDT/2013)

TESIS

Untuk Memenuhi Persyaratan

Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M. Kn)



Di Susun Oleh :

IMAM MAHDI, S.H

NIM : 176010200111013

**KEMENTERIAN , RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

MALANG

2019

LEMBAR PERSETUJUAN TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG MENYEWAKAN ATAS OBJEK SEWA GEDUNG YANG TIDAK DIGUNAKAN SESUAI DENGAN PERUNTUKANNYA OLEH PENYEWA

(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/PDT/2013)

Oleh :

IMAM MAHDI

176010200111013

Pembimbing 1 (Satu)

Pembimbing 2 (Dua)

Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si.

Hendrarto Hadisuryo, S.H., M.K.N

NIP. 196208051988021001

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum

NIP. 195710211986011002

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar isi.

Apabila ternyata di dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini di gugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(UU NO. 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70)

Malang, 14 Agustus 2019

Mahasiswa

Nama : Imam Mahdi

NIM : 176010200111013

PS : Magister Kenotariatan
PSIH UB

RINGKASAN

Imam Mahdi, Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2019, **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG MENYEWAKAN ATAS OBJEK SEWA GEDUNG YANG TIDAK DIGUNAKAN SESUAI DENGAN PERUNTUKANNYA OLEH PENYEWAWA (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/PDT/2013)**, Pembimbing Utama Dr. Rachmad Sa'faat, S.H., M.Si., Pembimbing Pendamping Hendrarto Hadisuryo S.H., M.Kn.

Penelitian ini menganalisis perlindungan hukum terhadap pihak yang menyewakan terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/Pdt/2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 229/Pdt/2012/PT. SMG Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 56/Pdt.P/2011/PN. JPR. Terjadi ketidaksesuaian atau pertentangan antara Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/Pdt/2013 dengan Peraturan Perundang-Undangan.

Rumusan masalah yang diangkat dalam tesis ini 1). Apakah *ratio decidendi* Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/Pdt/2013 telah memberikan rasa keadilan terhadap pihak yang menyewakan objek sewa gedung, 2). Implikasi hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/Pdt/2013 terhadap pihak yang menyewakan, 3). Perlindungan hukum terhadap pihak yang menyewakan atas objek sewa gedung yang tidak digunakan sesuai peruntukannya oleh penyewa. Jenis penelitian tesis ini adalah normative melalui pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa *ratio decidendi* Putusan Mahkamah Agung No 60 K/Pdt/2013 kurang memberikan keadilan bagi pihak yang menyewakan karena kurang cermat meneliti hukum yang dibuat dalam perjanjian sewa-menyewa terkait hak dan kewajibannya. Akibat hukum dari putusan Mahkamah Agung yang menolak permohonan kasasi mewajibkan bagi para pihak yang bersengketa untuk melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan asas *res judicata pro veritate habitur*. Perlindungan preventif dengan mencantumkan klausula dalam perjanjian sewa menyewa untuk membuat pelarangan meninggalkan Gedung yang disewa tanpa izin dari pihak yang menyewakan dan upaya mengajukan gugatan wamprestasi kepada penyewa karena memindahkan pengelolaan obyek sewa Gedung kepada pihak ketiga yang tidak diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa.

SUMMARY

Imam Mahdi, Master's in Notarial Law, Postgraduate Program, Faculty of Law, Universitas Brawijaya Malang, 2019, **Legal Protection for a Lessor letting a Building not appropriately used by a Lessee (An analysis of Decision of Supreme Court Number 60 K/PDT/2013)**, Supervisor I Dr. Rachmad Sa'faat, S.H., M.Si., Co-supervisor Hendrarto Hadisuryo S.H., M.Kn.

This research analyses legal protection for a lessor related with the Decision of Supreme Court Number 60 K/Pdt/2013 Jo. Decision of High Court of Semarang Number 229/PDT/2012/PT.SMG Jo. Decision of District Court of Jepara Number 56/Pdt.P/2011/PN. JPR not relevant to existing legislation.

The research problems studied involve: 1) has the *ratio decidendi* of the Decision of Supreme court Number 60 K/Pdt/2013 given equal justice to the lessor letting building? 2) What is the legal implication of the Decision of Supreme court Number 60 K/Pdt/2013 for the lessor? 3) What is the legal protection provided for the lessor whose building is not used accordingly by the lessee? This normative research employed statute and case approaches.

The research result shows that the *ratio decidendi* of the Decision of Supreme Court Number 60 K/Pdt/2013 is not fair enough for the lessor since the rights and obligation of the lessor seem to be overlooked. It has raised legal consequence where the Supreme Court rejecting petition to cassation requires the parties in dispute to comply with the decision that holds permanent legal force according to the principle of *res judicata pro veritate habitur*. Preventive protection can be given by embedding a clause in the leasing agreement emphasised on prohibiting the lessor from leaving the building without consent of the lessor or by filing a lawsuit over breach of contract against the lessee because the lessee has let the building to the third party not agreed in the contract.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan pada Tuhan Yang Maha Esa yang memberikan rahmat dan ridho-nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG MENYEWAKAN ATAS OBYEK SEWA GEDUNG YANG TIDAK DIGUNAKAN SESUAI DENGAN PERUNTUKANNYA OLEH PENYEWA (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 60 K/PDT/2013). Penulisan tesis ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan serta mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan tesis ini, antara lain:

1. Orang Tua saya, Bapak H. Slamet, dan Ibu Hj. Nurhayati atas untaian doa, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas serta menjadi penyemangat sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan sampai pada tahap ini;
2. Bapak Dr. Muchamad Ali Safa'at, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang dengan sabar dan tulus memberikan pelayanan serta arahan terbaik bagi penulis;
3. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya yang dengan sabar dan tulus memberikan pelayanan serta arahan terbaik bagi penulis;
4. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si selaku Dosen Pembimbing Utama dan Pendamping atas bimbingan, kesabaran, bantuan, saran, dan motivasi yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
5. Bapak Hendrarto Hadisuryo, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Pendamping atas bimbingan, kesabaran, bantuan, saran, dan motivasi yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
6. Ibu Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U. dan Bapak R. Imam Rahmat Safi'i, S.H., M.Kn. selaku Dosen Penguji yang telah membantu dan membimbing penulis guna perbaikan penulisan tesis ini;
7. Para Guru Besar dan Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Malang yang telah memberikan pembelajaran dan pendidikan keilmuan kepada penulis;
8. Segenap Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan hukum kepada Penulis selama Penulis menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

9. Kedua adik saya, Fitri Nur Azizah dan Ais Nur Arifah, yang selalu memberikan semangat, kasih sayang, dan doa dengan tulus ikhlas sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan sampai pada tahap ini;
10. Teman-teman Kelas A Magister Kenotariatan dan seluruh teman-teman mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang angkatan tahun 2017 atas segala bantuan dan motivasinya selama perkuliahan, sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan sampai pada tahap ini;
11. Kepada para pihak yang telah membantu saya untuk menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga segala kebaikan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Tuhan Yang Maha Esa.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Penulis berharap semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya.

Akhir kata, penulis memohon maaf jika dalam proses penulisan tesis ini terdapat kesalahan yang dilakukan oleh penulis. Semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu merahmati dan membimbing kita semua.

Malang, 14 Agustus 2019

Penulis,

Imam Mahdi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
RINGKASAN.....	iv
SUMMARY.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PEMBAHASAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian.....	10
1.5 Kerangka Teoritik	11
1. Teori Perlindungan Hukum	11
2. Teori Perjanjian.....	14
3. Teori Kepastian hukum.....	16
4. Teori Keadilan	18
5. Teori <i>Ratio Decidendi</i>	19
1.6 Definisi Konseptual	21
1.7 Orisinalitas Penelitian	21
1.8 Metode Penelitian	26
1.8.1 Jenis Penelitian	26
1.8.2 Pendekatan Penelitian.....	26
1.8.3 Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	27
1.8.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	29
1.8.5 Teknik Analisis Bahan Hukum.....	30
1.9 Desain Penelitian.....	31
BAB II KAJIAN PUSTAKA	32
2.1 Pengertian, Syarat Sah dan Berakhirnya Suatu Perjanjian	32
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	32



2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian.....	33
2.1.3 Unsur-unsur dalam Perjanjian.....	36
2.1.4 Berakhirnya Suatu Perjanjian.....	38
2.2 Pengertian, Hak dan Kewajiban Perjanjian Sewa Menyewa	38
2.2.1 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	38
2.2.2 Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa	40
2.3 Pengerian dan Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Dalam Perjanjian Sewa Menyewa	42
2.3.1 Pengertian Akta Notaris.....	42
2.3.2 Kekuatan Pembuktian Akta Otentik.....	45
2.4 Pengertian, sifat Putusan Hakim, dan Kewenangan Hakim dalam Perkara Perdata	48
2.4.1 Pengertian Putusan Hakim	48
2.4.2 Sifat Putusan Hakim.....	49
2.4.3 Kewenangan Hakim dalam Perkara Perdata.....	50
2.5 Pengertian Dan Fungsi Itikad Baik	51
2.5.1 Pengertian Itikad Baik.....	51
2.5.2 Fungsi Itikad Baik.....	55
2.6 Pengertian Dan Fungsi Gedung yang Dibangun Di atas Tanah Hak Milik.....	56
2.6.1 Pengertian Gedung.....	56
2.6.2 Fungsi Gedung.....	57
2.6.3 Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	58
BAB III RATIO DECIDENDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 60 K/PDT/2013 DALAM PERKARA SEWA MENYEWAKAN YANG MEMBERIKAN RASA KEADILAN TERHADAP PIHAK YANG MENYEWAKAN ATAS OBJEK SEWA GEDUNG.....	60
3.1 Kasus Posisi Putusan Mahkamah Agung Dalam Perkara Nomor 60 K/Pdt/2013 Tentang Sewa Menyewa.....	60
3.2 <i>Ratio Decidendi</i> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 60 K/Pdt/2013 Dalam Perkara Sewa Menyewa	67
3.3 <i>Ratio Decidendi</i> Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/Pdt/2013 yang Memberikan Rasa Keadilan Terhadap Pihak Yang Menyewakan ..	75

BAB IV IMPLIKASI HUKUM DARI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 60K/PDT/2013 YAN TIDAK MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG MENYEWAKAN ATAS OBYEK SEWA GEDUNG	84
4.1 Kesepakatan Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa	84
4.2 Kekuatan hukum Akta Perjanjian Sewa Penyewa sebagai alat bukti di Pengadilan	88
4.3 Implikasi hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/Pdt/2013 yang tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang menyewakan	93
BAB V PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAPAT PIHAK YANG MENYEWAKAN ATAS OBJEK SEWA GEDUNG YANG TIDAK DIGUNAKAN SESUAI PERUNTUKANNYA OLEH PENYEWAA.....	97
5.1 Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dibuat Dalam Bentuk Autentik.....	94
5.2 Perjanjian Sewa Menyewa Antara Para Pihak Yang Tidak Beritikad Baik	98
5.3 Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Menyewakan Atas Objek Sewa Gedung Yang Tidak Digunakan Sesuai peruntukannya Oleh Penyewa.....	102
5.4 Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Pihak Yang Menyewakan Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Hasil Putusan Mahkamah Agung Nomor 60K/Pdt/2013.....	109
5.4.1 Upaya hukum Non Litigasi Yang Dapat Dilakukan Pihak yang Menyewakan Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum.....	110
5.4.2 Upaya hukum Litigasi Yang Dapat Dilakukan Pihak yang Menyewakan Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum.....	114
BAB VI PENUTUP.....	117
6.1 Kesimpulan.....	117
6.2 Saran.....	118
DAFTAR PUSTAKA.....	xii
LAMPIRAN.....	xviii



Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu.....24



PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia adalah makhluk sosial yang hidup bermasyarakat (*zoon politicon*). Sebagai makhluk sosial (*homo socialis*), manusia tidak hanya mengandalkan kekuatannya sendiri, tetapi membutuhkan manusia lain dalam beberapa hal tertentu. Setiap manusia saling membutuhkan satu sama lainnya tentunya dalam hal yang positif. Saling bersosialisasi antara satu sama lainnya membuat interaksi yang kuat untuk mengenal kepribadian manusia lain.

Pancasila merupakan landasan bagi manusia sebagai makhluk sosial untuk saling menghormati dan menghargai antar manusia yang memiliki budaya yang berbeda-beda. Yang dimaksud dengan manusia sebagai makhluk sosial adalah manusia tidak bisa hidup tanpa manusia lainnya. Manusia sejak lahir sampai mati selalu hidup dalam masyarakat, tidak mungkin manusia di luar masyarakat. Aristoteles mengatakan bahwa makhluk hidup yang tidak hidup dalam masyarakat ialah sebagai seorang malaikat atau seorang hewan. Misalnya saja hubungan sosialisasi antar tetangga, dengan adanya interaksi sosial antar tetangga akan mempermudah kita dalam mengatasi masalah di sekitar yang membutuhkan bantuan dari manusia lainnya.

Adanya hubungan antar manusia tersebut dapat menimbulkan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban terhadap para pihak. Perbuatan hukum tersebut umumnya dibuat dalam bentuk perjanjian yang mengikat para pihak. Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata¹ dapat diartikan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak lainnya atau kedua belah pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Berdasarkan hal yang diperjanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), perjanjian dibagi menjadi tiga macam, yaitu:²

1. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang.

¹ Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

² Budiman Sinaga, *Hukum Kontrak & Penyelesaian Sengketa dari Prespektif Sekretaris*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm.12.

2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu.
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian haruslah dibuat dengan memenuhi syarat-syarat tertentu supaya perjanjian tersebut dapat dikatakan sah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata³ telah mengatur bahwa terdapat empat syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat dinyatakan sah. Syarat pertama dan syarat kedua merupakan syarat-syarat subjektif, karena berkenaan dengan subjek atau para pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat-syarat obyektif, karena mengenai isi perjanjiannya atau berkenaan dengan objek dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

Secara ringkas masing-masing syarat tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau telah ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan, maupun penipuan.⁴ Cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum yang sah yaitu harus dewasa, sehat akal dan pikiran, serta tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.⁵ Kecakapan seseorang telah diatur pada ketentuan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa tidaklah seseorang cakap membuat suatu perjanjian, apabila:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang

³ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

⁴ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumnus, 1985), hlm. 214.

⁵ *Ibid.*, hlm. 217.

membuat perjanjian-perjanjian tertentu. (Klausul ini disimpangi dengan ketentuan Pasal 31 Undang-Undang nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan. Bahwa dikarenakan suami-istri memiliki kedudukan yang sama, maka klausul tersebut dinyatakan tidak berlaku).

Pengertian suatu hal tertentu mengarah kepada barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Berdasarkan ketentuan Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa barang yang menjadi objek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan. Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat agar suatu perjanjian sah. Mengenai syarat ini, telah diatur pada ketentuan Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁶. Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut dapat dinyatakan bahwa yang dimaksudkan dengan sebab atau *causa* dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Jadi, isi dari perjanjian tidak boleh melanggar ketentuan yang berlaku supaya dapat mempunyai kekuatan sebagai isi dari perjanjian.

Setiap perjanjian semestinya memenuhi keempat syarat tersebut diatas supaya dapat dinyatakan sebagai perjanjian yang sah. Perjanjian yang tidak memenuhi keempat syarat tersebut di atas mempunyai beberapa kemungkinan. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi dua syarat yang pertama atau syarat subjektif, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian tersebut dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang telah memberikan sepakat yang tidak bebas. Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi dua syarat yang terakhir atau syarat objektif, maka dapat mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*). Perjanjian seperti ini sejak semula dianggap tidak pernah ada. Hal tersebut menyebabkan para pihak tidak mempunyai dasar untuk saling menuntut.⁷

Perjanjian memiliki jenis yang beragam, salah satunya yaitu perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan

⁶ Suatu perjanjian tanpa sebab atau perjanjian yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

⁷ Budiman Sinaga, *Op.Cit.*, hlm. 18-19.

kewajiban kepada masing-masing pihak. Salah satu contoh dari perjanjian timbal balik yaitu perjanjian sewa menyewa. Pengertian sewa menyewa telah dijelaskan pada ketentuan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁸. Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut dapat dinyatakan bahwa pada perjanjian sewa menyewa terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak, sebagaimana perjanjian timbal balik pada umumnya. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain. Sedangkan kewajiban pihak penyewa adalah membayar harga sewa sesuai dengan yang telah disepakati bersama oleh para pihak. Dalam perjanjian sewa menyewa, barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya pada perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk digunakan sesuai waktu yang telah disepakati bersama oleh para pihak. Dengan demikian penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka bukan untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijadikan objek sewa menyewa tersebut.⁹

Perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dengan akta di bawah tangan yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantara seorang pejabat umum yang berwenang. Akta di bawah tangan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian. Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, isi, serta apa yang tertulis dalam perjanjian tersebut, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik. Namun jika yang termuat dalam akta di bawah tangan tersebut sebagai suatu penuturan belaka dan tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka akta di bawah tangan tersebut hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan. Sehingga, pihak yang mengajukan bukti tersebut harus menyertakan bukti tambahan untuk menambah kekuatan pembuktian.¹⁰

⁸ Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

⁹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 40.

¹⁰ *Ibid.*, hlm.8.

Perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dengan akta otentik. Pengertian akta otentik telah diatur pada ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹¹ Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Artinya apabila seseorang mengajukan akta otentik kepada hakim sebagai alat bukti di persidangan, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi, dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian. Apabila ada pihak yang keberatan terhadap akta autentik tersebut, maka pihak yang keberatan tersebut yang harus membuktikan sebaliknya.¹²

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya, jika sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.¹³ Perihal sewa tertulis diatur pada Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan perihal sewa yang tidak tertulis (lisan) diatur pada Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Obyek yang dapat diperjanjikan ke dalam perjanjian sewa menyewa terbagi menjadi 2 (dua) yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Prof. Subekti, S.H. menggolongkan benda yang tidak bergerak pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaiannya, dan ketiga karena memang demikian

¹¹ Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

¹² Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan; Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.7.

¹³ Subekti, *Op. Cit.*, 1995, hlm. 45-46.

ditentukan oleh undang-undang.¹⁴ Benda yang tidak bergerak karena sifatnya yaitu tanah, termasuk segala sesuatu yang secara langsung atau tidak langsung, karena perbuatan alam atau perbuatan manusia, digabungkan secara erat menjadi satu dengan tanah itu. Tidak bergerak karena tujuan pemakaiannya, yaitu segala apa yang meskipun tidak secara sungguh-sungguh digabungkan dengan tanah atau bangunan, dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan itu untuk waktu yang agak lama, yaitu misalnya mesin-mesin dalam suatu pabrik. Selanjutnya, yaitu tidak bergerak karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang, segala hak atau penagihan yang mengenai suatu benda yang tidak bergerak.

Benda bergerak digolongkan karena sifatnya atau karena ditentukan oleh undang-undang. Suatu benda yang bergerak karena sifatnya yaitu benda yang tidak tergabung dengan tanah atau dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan, jadi misalnya barang perabot rumah tangga. Tergolong benda yang bergerak karena penetapan undang-undang.¹⁵ Berdasarkan uraian di atas bahwa Gedung dapat dikategorikan sebagai benda tidak bergerak karena sifatnya berdasarkan pasal 506 angka 1 yang bermakna tanah dan apa yang didirikan di atasnya merupakan benda tidak bergerak.

Terdapat suatu permasalahan dalam sebuah perjanjian sewa menyewa berupa objek sewa yang ditinggalkan dan dibiarkan oleh penyewa. Terdapat sebuah kasus yang terjadi di Kabupaten Jepara berupa Gedung yang dijadikan objek sewa menyewa oleh pemberi sewa kepada penyewa dalam jangka waktu 25 tahun. Perjanjian sewa menyewa dimulai pada tahun 2006 dan akan berakhir pada tahun 2031, namun terjadi permasalahan pada tahun 2011 dimana penyewa meninggalkan objek sewa tanpa sepengetahuan pemberi sewa. Penyewa meninggalkan objek sewa lebih dari satu tahun yang mengakibatkan kerusakan pada Gudang yang menjadi objek sewa. Akibat penelantaran objek sewa, pemberi

¹⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm 61

¹⁵ *Ibid.*, hlm 62

sewa mengalami kerugian yang disebabkan kerusakan objek sewa serta beberapa perabotan yang hilang.

Kasus ini berdasar pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 60 K/Pdt/2013 yang berawal dengan adanya gugatan pada Pengadilan Negeri Jepara yang kemudian dilanjutkan dengan adanya upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi Semarang hingga adanya upaya hukum kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Para pihak yang terlibat dalam kasus sewa menyewa yaitu Abdul Salim selaku pemohon kasasi dahulu penggugat/pembanding melawan Charles John Goldsworthy selaku termohon kasasi dahulu tergugat/termohon. Kasus ini diawali dengan gugatan perdata terkait perbuatan wanprestasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 03 Oktober 2011, dengan register perkara no. 56/Pdt.G/2011/PN. Jpr. Dalam tuntutanannya, penggugat memohon agar perjanjian sewa menyewa dengan tergugat dibatalkan dengan alasan bahwa tergugat tidak mentaati dan melaksanakan perjanjian sewa menyewa Gedung. Penggugat menerangkan bahwa tergugat telah meninggalkan Gedung di atas sebidang tanah berdasarkan sertifikat hak milik No. 1573 atas nama Abdul Saleh selama lebih dari satu tahun tanpa sepengetahuan dan seizin dari penggugat, akibatnya Gedung beserta fasilitasnya terlantar dan banyak mengalami kerusakan. Selanjutnya penggugat juga menerangkan bahwa tergugat tidak melaksanakan membuat perjanjian kerja sama bisnis usaha mebeler/kerajinan mebel yang telah disepakati, sehingga tergugat dianggap tidak bertanggung jawab dan tidak memenuhi kewajibannya layaknya penyewa yang baik bahkan dengan itikad buruk tidak memberi tahu penggugat yang telah meninggalkan Gedung dan selama tergugat pergi tidak dapat dihubungi.

Pihak tergugat yang meninggalkan obyek sewa menyewa berupa Gedung mengakibatkan kerugian secara materiil dan immaterial yaitu kehilangan barang-barang fasilitas dan kerusakan Gedung mencapai Rp. 17.657.000 (tujuh belas juta enam ratus lima puluh tujuh ribu rupiah), Serta kehilangan penghasilan yang diharapkan dari perjanjian kerja sama bisnis usaha ekspor mebeler/kerajinan

mebel. Kerugian immaterial yang dialami penggugat yaitu kehilangan kepercayaan dengan relasi bisnis mebeler/ kerajinan mebel di dalam maupun luar negeri.

Tergugat dalam persidangan terbukti telah meninggalkan Gedung lebih dari satu tahun tanpa pemberitahuan kepada penggugat, sehingga Gedung tidak terawat dan terpelihara mengakibatkan kerusakan-kerusakan dan fasilitas-fasilitas Gudang tidak terurus. Akibat dari penelantaran Gedung oleh tergugat ditanggung oleh penggugat yang seharusnya pemeliharaan Gedung menjadi kewajiban dari tergugat berdasarkan pasal 8 dan pasal 13 yang termuat dalam perjanjian sewa menyewa yang telah mereka buat dihadapan Fatchur Rohman S.H, M.Kn notaris di Jepara.

Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 56/Pdt.G/2011/PN. Jpr pada tanggal 12 April 2012 menyatakan menolak gugatan penggugat seluruhnya dengan pertimbangan bahwa :

1. Perjanjian sewa menyewa antara penggugat dengan tergugat belum berakhir
2. Penelantaran obyek sewa oleh tergugat selama lebih dari 1 tahun tidak beralasan hukum dengan dasar pengelolaan Gedung telah diserahkan kepada orang kepercayaan tergugat.
3. Kerugian-kerugia yang disebabkan oleh tergugat dapat dipertanggung jawabkan setelah berakhirnya perjanjian sewa menyewa
4. Tidak dilaksanakannya perjanjian kerjasama bisnis usaha mebeler/kerajinan mebel tidak dapat dijadikan sebagai alasan pembatalan atau pengakhiran perjanjian sewa menyewa

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang nomor : 229/Pdt/2012/PT Smg tanggal 17 Juli 2012 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 56/Pdt.G/2011/PN. Jpr tanggal 12 April 2012 dan menghukum pbanding/semula penggugat. Majelis hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum majelis hakim tingkat banding yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutuskan perkara ini sudah tepat dan benar.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 60 K/Pdt/2013 memenangkan penyewa yang mana dalam kasus ini oleh penggugat didalilkan telah meninggalkan dan pembiaran objek sewa yang mengakibatkan kerusakan pada Gudang, akibatnya pihak yang menyewakan harus mengeluarkan biaya pribadi untuk memperbaiki Gedung beserta fasilitas-fasilitas Gedung. Dalam kasus tersebut diatas pihak yang menyewakan mengajukan pembatalan perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat agar tidak terjadi kerugian yang lebih parah lagi yang dialami oleh pemberi sewa akibat tidak digunakan dan diurusnya Gedung oleh penyewa, namun pada kenyataannya Putusan Hakim memenangkan penyewa yang berakibat tidak dibatalkannya perjanjian sewa menyewa dan tidak dilakukan ganti rugi dengan dalil bahwa perjanjian sewa menyewa baru berakhir pada tahun 2031.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam permasalahan perlindungan hukum terhadap pihak yang menyewakan atas obyek sewa gudang yang tidak digunakan sesuai dengan peruntukannya oleh penyewa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 60 K/Pdt/2013

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah *ratio decidensi* Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/Pdt/2013 telah memberikan rasa keadilan terhadap pihak yang menyewakan atas objek sewa gedung?
2. Apakah implikasi hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/Pdt/2013 yang tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang menyewakan atas objek sewa gedung?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak yang menyewakan atas objek sewa gedung yang tidak digunakan sesuai peruntukannya oleh penyewa?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis *ratio decidendi* putusan hakim nomor 60 K/Pdt/2013 telah memberikan rasa keadilan terhadap pihak yang menyewakan atas objek sewa gedung
2. Untuk menganalisis implikasi hukum dari putusan hakim nomor 60 K/Pdt/2013 yang tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang menyewakan atas objek sewa gedung
3. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan atas objek sewa gedung yang tidak digunakan sesuai peruntukannya oleh penyewa

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan dan pemikiran baru terhadap perkembangan dalam ilmu hukum pada umumnya dan bidang perjanjian sewa menyewa pada khususnya terkait dengan pembuatan perjanjian sewa menyewa beserta pelaksanaannya.
2. Penelitian ini dapat menjadi rujukan atau referensi teoritis bagi pihak lain yang bermaksud untuk mengkaji dan atau melakukan penelitian terkait perlindungan hukum terhadap pihak yang menyewakan atas obyek sewa gudang yang tidak digunakan sesuai peruntukannya oleh penyewa

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Notaris

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat menjadi tambahan pemikiran dalam membuat perjanjian sewa menyewa. Sehingga kepentingan para pihak dapat terakomodir dengan baik, dan tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun.

2. Bagi Pemberi Sewa

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat menjadi tambahan pemikiran bagi pihak pemberi sewa agar lebih berhati-hati dalam membuat perjanjian sewa-menyewa, serta memperoleh perlindungan hukum apabila obyek yang disewakan ditinggalkan oleh penyewa.

3. Bagi Penyewa

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan bagi penyewa untuk tidak meninggalkan objek yang disewanya karena obyek sewa yang dipergunakan tidak sesuai peruntukannya merupakan sebuah pelanggaran dan merugikan pihak pemberi sewa.

4. Bagi Hakim

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat menjadikan tambahan pertimbangan hakim dalam menangani perkara sewa menyewa yang objek sewa menyewanya tidak digunakan sesuai peruntukannya oleh pihak penyewa.

1.5 Kerangka Teoritik

Kerangka teoritik berupa teori-teori yang diterapkan sebagai pegangan bagi penulis dalam menganalisa permasalahan tesis ini. Kerangka teoritik merupakan suatu kerangka berfikir atau butir pendapat, teori mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan secara teoritis.¹⁶ Secara Umum, pengertian teori itu sendiri adalah suatu pernyataan dan hanya satu-satunya pernyataan yang tepat serta benar tentang suatu soal.¹⁷ Teori hukum adalah teori umum tentang hukum positif yang menggunakan metode pemahaman dengan memandang hukum sebagai penentuan normative dari pertanggung jawaban yang dapat digambarkan dengan sebuah skema umum tentang perkataan normative antara kondisi-kondisi dan konsekuensi-konsekuensi antara perilaku benar dan salah.¹⁸

1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu hal mengenai perlindungan hukum teradap subyek-subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang baik. Perlindungan hukum sebagai upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam

¹⁶ Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm.80.

¹⁷ Achmad Sanusi, *Pengantar Ilmu Hukum dan Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Bandung: Tarsito, 2002), hlm 23

¹⁸ Mukthie Fadjar, *Teori-Teori Hukum Kontemporer*, (Malang : Setara Press, 2016), hlm. 12

berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.¹⁹

Perlindungan Hukum menurut Muchsin yaitu suatu kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau suatu kaidah-kaidah yang menjelma dalam suatu sikap dan tindakan untuk menciptakan ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.²⁰

Muchsin membagi 2 (dua) perbedaan yang mendasar mengenai perlindungan hukum, yaitu:

- a. Perlindungan Hukum Preventif, yaitu perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu pelanggaran. Hal ini sebagaimana terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah terjadinya pelanggaran dan memberikan batasan-batasan atau rambu-rambu dalam melaksanakan kewajiban.
- b. Perlindungan Hukum Represif, yaitu berupa perlindungan hukum untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir yang dapat berupa sanksi seperti dikenakannya suatu denda, penjara, dan hukuman tambahan apabila terjadi suatu pelanggaran.²¹

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.²²

Menurut Hadjon perlindungan hukum meliputi 2 macam perlindungan hukum bagi masyarakat, ialah :²³

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ui Press, 1984), hlm 133.

²⁰ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), hlm. 14.

²¹ *Ibid.*,

²² Satjipto Rahardjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Kompas, 2003), hlm.121.

²³ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Jakarta: Bina Ilmu, 1987), hlm. 15

1. Perlindungan Hukum Preventif, yaitu perlindungan hukum untuk mencegah terjadinya sengketa, baik sengketa yang dikemudian hari atau kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive sehingga dengan demikian perlindungan ini bertujuan sebagai pencegahan.
2. Perlindungan Hukum Represif, yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang muncul apabila terjadi suatu pelanggaran terhadap norma-norma dalam peraturan perundang-undangan sehingga memulihkan hak-hak dari pihak yang dirugikan

I.B Wysa Putra berpendapat bahwa hukum dapat berfungsi mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.²⁴

Sedangkan menurut Lili Rasjidi mengemukakan bahwa perlindungan hukum merupakan perlindungan harkat dan martabat dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum dalam negara hukum dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di negara tersebut guna mencegah terjadinya kesewenang-wenangan. Perlindungan hukum itu pada umumnya berbentuk suatu peraturan tertulis, sehingga sifatnya lebih mengikat dan akan mengakibatkan adanya sanksi yang harus dijatuhkan kepada pihak yang melanggarnya.²⁵

Sehingga dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari fungsi hukum yaitu suatu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian dalam kehidupan masyarakat. Teori perlindungan hukum keterkaitannya dalam penelitian ini yaitu dibutuhkan suatu perlindungan hukum preventif untuk melindungi kepentingan pihak yang menyewakan akibat obyek sewa yang seharusnya dijaga dengan baik oleh pihak penyewa, namun justru ditelantarkan

²⁴ Lili Rasjidi, dan I.B Wysa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, (Bandung: Remaja Rusdakarya, 1993), hlm. 188

²⁵ *Ibid.*,

oleh pihak penyewa. Dalam hal ini, perlindungan hukum preventif diperlukan, mengingat jika hanya mengandalkan perlindungan hukum represif untuk menyelesaikan masalah, maka akan semakin menambah banyak kerugian terhadap pihak yang menyewakan. Sehingga pendapat dari Philipus M Hadjon dirasa paling sesuai untuk dijadikan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini.

2. Teori Perjanjian

Prof. Subekti memaparkan bahwasannya perjanjian ialah suatu peristiwa, dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana kedua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa inilah bermula suatu hubungan diantara kedua belah pihak tersebut yang dinamakan dengan perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian itu berisi atau berupa suatu rangkaian perkataan yang bermakna dan memiliki nilai janji-janji atau kesanggupan daripada para pihaknya secara tertulis.²⁶

Herlin Budiono dalam bukunya kumpulan tulisan hukum perdata dibidang kenotariatan, memaparkan argumentasinya tarkait dengan suatu bentuk perjanjian yang ia tafsirkan bahwasannya perjanjian sedapat mungkin dapat dan seyogianya menguntungkan pihak secara timbal balik.²⁷ Sehingga menurut Herlin, suatu perjanjian haruslah memberikan keseimbangan dan keselarasan bagi para pihak yang melakukannya.

Teori perjanjian yang dikemukakan oleh Scoot J. Burham terkait penyusunan suatu perjanjian yaitu :²⁸

1. *Predictable*, yaitu perancangan dan analisa perjanjian harus dapat meramalkan atau melakukan prediksi mengenai kemungkinan-kemungkinan apa yang akan terjadi
2. *Provider*, yaitu siap-siap terhadap kemungkinan yang akan terjadi selama perjanjian
3. *Protec of low*, yaitu perlindungan hukum terhadap perjanjian yang telah dirancang sehingga para pihak dapat terlindungi berdasarkan perjanjian yang telah dibuat pada saat perjanjian itu berlangsung atau dijalankan.

²⁶ Subekti, *Op.Cit.*, hlm.1.

²⁷ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 244.

²⁸ Scoot J. Burham, *Drafting Contract*, (The Minchie Company Montana, 1992), hlm. 2

Salim Hs dan Erlies Septiana memberikan teori perjanjian yaitu teori yang mengkaji dan menganalisis tentang hubungan atau persetujuan yang dibuat antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain, dimana subjek hukum yang satu berkewajiban untuk melakukan sesuatu, sedangkan pihak yang lain berhak untuk sesuatu.²⁹

Perjanjian merupakan sumber awal yang terpenting daripada munculnya sebuah perikatan, namun beberapa sumber lain yang merupakan penimbul daripada sebuah perikatan adalah undang – undang. Sehingga adanya perikatan yang timbul karena diawali adanya sebuah perjanjian, dan adanya perikatan yang timbul karena undang – undang.³⁰ Sedang perikatan yang muncul karena perjanjian, memang pada dasarnya dikehendaki oleh para pihaknya dalam membuat perjanjian tersebut, dan perikatan tersebut putus atau berakhir apabila telah terpenuhi.³¹

Suatu perjanjian mutlak adanya dilakukan dan diselenggarakan oleh minimal dua orang yang nantinya akan saling mengikatkan dirinya untuk melakukan sesuatu, mengenai suatu hal yang telah disepakati dan dapat tertuang melalui bentuk secara lisan maupun tertulis. Maka, dari sebuah perjanjian yang telah disepakati, timbul sebuah perikatan diantara para pihaknya, perikatan itu selanjutnya disebut sebagai sebuah kontrak apabila menimbulkan suatu konsekuensi akan hukum yang terkait dengan kekayaan dan mengikuti kepada para pihaknya yang saling mengikatkan diri didalam sebuah perjanjian.

Dalam hal ini, pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa telah sama-sama untuk mengikatkan diri membuat suatu perjanjian yang telah disepakati bersama. Sehingga para pihak memiliki hak dan kewajiban sesuai dengan apa yang telah mereka perjanjikan bersama. Apabila terdapat permasalahan diantara perjanjian yang telah mereka sepakati bersama, maka perjanjian tersebut dapat menjadi Undang-Undang bagi para pihak.

²⁹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, ***Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi***, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 240-241.

³⁰ *Ibid.*,

³¹ Subekti, ***Op.Cit.***, hlm.3.

Berdasarkan uraian di atas, pendapat yang paling relevan sebagai pisau analisis adalah pendapat dari Subekti yang mana dengan menggunakan teori perjanjian untuk menganalisa putusan pengadilan no. 60 K/PDT/2013 terkait perkara perjanjian sewa-menyewa.

3. Teori Kepastian hukum

Kepastian Hukum dapat dipahami berdasarkan pendapat ahli yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo yang mana beliau merumuskan kepastian hukum merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam penegakkan hukum, Sudikno mengartikan kepastian hukum sebagai perlindungan justisiabel terhadap tindakan semena mena, yang berarti bahwa seseorang akan mempunyai sesuatu yang di harapkan dalam keadaan tertentu.³²

Kepastian Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan setiap warga negara, agar kepentingan tersebut terlindungi hukum harus mengatur secara jelas apa yang halal dan apa yang diharamkan, hal tersebut sangatlah penting supaya tidak menimbulkan konflik dan kekaburan norma yang disebabkan dari ketidak pastian aturan. Utrecht berpendapat bahwa kepastian hukum memiliki dua pengertian. Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat seseorang mengetahui perbuatan apa yang boleh maupun tidak boleh dilakukan, dan pengertian yang kedua yaitu kepastian hukum yang berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu seseorang mengetahui tentang hal-hal yang bisa dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.³³ Adanya aturan dan pelaksanaan aturan dapat menimbulkan kepastian hukum.

Terkait asas kepastian hukum Lon Fuller mengemukakan delapan asas yang harus terpenuhi agar suatu aturan dapat memberikan kepastian hukum, yakni:

1. Hukum Dipresentasikan Dalam Aturan-Aturan Umum
2. Hukum Harus Dipublikasi

³² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta:Penerbit Liberty, 1999), Hlm 145.

³³ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 23

3. Hukum Harus Non Retroaktif (Tidak Berlaku Surut)
4. Hukum Harus Dirumuskan Secara Jelas
5. Hukum Harus Tidak Mengandung Pertentangan Antara Hukum yang Satu Dengan yang Lain
6. Hukum Harus Tidak Menuntut atau Mewajibkan Sesuatu yang Mustahil
7. Hukum Harus Relatif Konstan
8. Pemerintah Sejauh Mungkin Berpegang Teguh Pada Aturan-Aturan Hukum (yang Diciptakan Sendiri atau yang Diakuinya).³⁴

Menurut Darji Darmodiharjo, tujuan hukum itu tidak hanya pada keadilan, tetapi juga kepastian hukum dan juga kemanfaatan.³⁵ Bahwa idealnya memang harus tercapai ketiga unsur ini, terutama dalam putusan hakim. Bila harus memilih mana yang harus paling dicapai terlebih dahulu dalam putusan hakim, maka harus dipilih keadilan. Hal ini seperti yang dipraktekkan oleh Hakim Bismar Siregar dengan mengatakan, "Bila untuk menegakkan keadilan saya korbankan kepastian hukum, akan saya korbankan hukum itu. Hukum hanya sarana, sedangkan tujuannya adalah keadilan. mengapa tujuan harus dikorbankan karena sarana?"³⁶

Asas kepastian hukum merupakan nilai yang pada prinsipnya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dari kekuasaan yang bertindak sewenang-wenang, sehingga hukum memberikan tanggung jawab pada negara untuk menjalankannya. Nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya dalam positif.³⁷

³⁴ Arief Sidharta, ***Ethika Hukum***. (Bandung : Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, 2008). Hal.8

³⁵ Darji Darmodiharjo, Shidarta, S, ***Pokok – pokok Filsafat Hukum: Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia***, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2006), hlm.155.

³⁶ *Ibid*, hlm.156.

³⁷ Lili Rasjidi. ***Filsafat Hukum Mazhab Dan Refleksinya***. (Bandung: Remaja Rosdakarya Offset,1994), Hlm.27

Gustaf Radburg menguraikan 4 (empat) hal yang berkaitan dengan makna kepastian hukum, yaitu:³⁸

1. Bahwa hukum itu positif
2. Bahwa hukum tersebut berdasarkan fakta, bukanlah rumusan tentang penilaian yang nantinya akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik atau kesopanan.
3. Fakta tersebut harus dirumuskan secara jelas sehingga menghindari adanya kekeliruan dalam pemaknaannya selain itu mudah untuk dijelaskan
4. Hukum positif tidak boleh sering dirubah-rubah

Satjipto Raharjo menyatakan bahwa suatu kepastian hukum, yang paling utama dan mendasar adalah terkait dengan peraturan yang dibuat sendiri. Maksudnya hak tersebut diharuskan dan ditujukan untuk memiliki sifat yang adil dan berguna terutama bagi seluruh masyarakat.³⁹

Dalam penelitian ini pendapat yang digunakan adalah pendapat dari Gustaf Radburg, terkait dengan *ratio decidendi* putusan Mahkamah Agung nomor 60 K/PDT/2013. Bahwa teori kepastian hukum dapat menggambarkan sesuai atau tidaknya hasil putusan dengan peraturan perundang-undangan.

4. Teori Keadilan

Konsep keadilan merupakan hal yang penting untuk mencapai suatu tujuan hukum. Gustav Radbruch mengemukakan 3 (tiga) nilai dasar tujuan hukum, yaitu:⁴⁰

1. Nilai keadilan
2. Nilai kemanfaatan
3. Nilai kepastian hukum

Dari ketiga tujuan hukum tersebut, J Satrio mengatakan ada dua kutub yang saling Tarik menarik dalam pelaksanaan penegakkan hukum, yaitu kutub

³⁸ Achmad Ali, *Menguk Teori Hukum, (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 292

³⁹ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 19

⁴⁰ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004), hlm 73-74.

keadilan dan kepastian hukum.⁴¹ Dalam pengertian hukum yang paling sederhana, keadilan merupakan tujuan hukum tertinggi yang ingin diciptakan dalam suatu penegakkan hukum.⁴²

Aristoteles membedakan keadilan menjadi keadilan komutatif dan keadilan distributif. Keadilan komutatif (*justitia commutative*) merupakan keadilan yang menyamakan suatu prestasi dengan kontraprestasi, keadilan komutatif ini memperhatikan kesamaan dengan memberikan kepada setiap orang dengan porsi yang sama. Sehingga, adil yang dimaksud dalam keadilan komutatif yaitu setiap orang diperlakukan dengan sama tanpa memandangi adanya perbedaan kedudukan dan hal lain sebagainya. Sedangkan Keadilan Distributif (*justitia distributive*) merupakan keadilan yang mana setiap orang mendapatkan hak/bagian secara proporsional sesuai dengan kualitasnya. Keadilan distributif ini menuntut seseorang untuk mendapatkan apa yang menjadi hak atau bagiannya.⁴³

Adil pada hakekatnya memiliki makna yaitu menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada seseorang apa yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu asas bahwa semua orang memiliki kedudukan yang sama di muka hukum (*equality before the law*). Relevansi Teori Keadilan dalam hal ini yaitu, berkaitan dengan *ratio decidendi* pada Putusan Mahkamahh Agung Republik Indonesia Nomor 60 k/Pdt/2013 yaitu bahwa hakim dalam *ratio decidendinya* untuk menjatuhkan putusan memperhatikan aspek keadilan bagi para pihak yang berpekar terkait sengketa dalam perjanjian sewa menyewa yang mana pihak yang menyewa melakukan wanprestasi namun dimenangkan oleh hakim.

5. Teori *Ratio Decidendi*

Seorang hakim dalam menjatuhkan suatu putusan selalu berusaha sebaik mungkin agar putusannya dapat diterima oleh masyarakat yang mana putusan tersebut sesuai dengan adanya nilai-nilai kebenaran dan keadilan. Untuk itu hakim

⁴¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari perjanjian*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1984), hlm. 64-65

⁴²

⁴³ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, Juni 2009, *Konsep Keadilan Dalam Sistem Peradilan Perdata*, Mimbar Hukum Vo.21 No. 2, hlm 365.

dalam menjatuhkan suatu putusan harus memberikan alasan-alasan tepat dengan nilai kebenaran dan keadilan. Salah satu teori yang digunakan oleh hakim dalam suatu penjatuhan putusan, yaitu teori *Ratio Decidendi*.

Teori *Ratio Decidendi* dalam penjatuhan putusan oleh hakim dalam bukunya Ahmad Rifai yang berdasarkan wawancara dengan Jazim Hamidi menguraikan bahwa :

“Teori ratio decidendi didasarkan pada landasan suatu filsafat yang mendasar sebagaimana dengan mempertimbangkan segala aspek yang memiliki keterkaitan dengan pokok-pokok perkara yang disengketakan, untuk selanjutnya dicari peraturan perundang-undangan yang relevan dengan perkara tersebut yang digunakan sebagai dasar hukum oleh hakim dalam menjatuhkan putusan, selain itu putusan hakim didasarkan pada motivasi yang jelas dalam hal menegakkan hukum dan memberikan keadilan bagi pihak yang berperkara.”⁴⁴

Seorang hakim dalam memberikan pertimbangan dalam menjatuhkan putusan tidak pernah lepas dari landasan filsafat, karena berkaitan dengan hati nurani dan rasa keadilan yang tumbuh dalam hati seorang hakim agar putusan hakim tersebut dapat memberikan rasa keadilan yang tidak hanya terhadap keadilan yang bersifat formal (prosedural), namun juga keadilan yang bersifat substantif, yaitu dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada kaitannya dengan pokok perkara para pihak yang bersengketa seperti adanya aspek pendidikan, aspek kemanfaatan, aspek kepastian hukum, aspek kemanusiaan, dan aspek lainnya.¹² Dalam hal ini relevansi Teori *Ratio Decidendi* dengan permasalahan yang diteliti yaitu terkait dengan halnya *ratio decidendi* hakim pada kasus ini yang memperhatikan aspek-aspek dengan keterkaitan pokok-pokok permasalahan dan relevansi atau kesesuaian peraturan perundang-undangan

⁴⁴ Ahmad Rifai, ***Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif***, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011) , hlm. 110

sebagai dasar hukum oleh hakim dalam menjatuhkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 60 K/Pdt/2013.

1.6 Definisi Konseptual

1. Obyek Sewa Gedung

Adalah obyek berupa benda tidak bergerak yang dijadikan obyek dalam perjanjian sewa menyewa, yang dalam hal ini berupa Gedung yang berdiri diatas sebidang tanah yang berfungsi sebagai tempat untuk melangsungkan kegiatan usaha kerajinan mebel.

2. Peruntukannya

Adalah fungsi atau kegunaan obyek sewa Gedung yang dipergunakan sebagai tempat dilangsungkannya kegiatan usaha kerajinan mebel oleh penyewa.

1.7 Orisinalitas Penelitian

Untuk menjaga orisinalitas penelitian hukum ini dan supaya jelas perbedaannya antara penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan dilakukan, maka penelitian-penelitian sebelumnya yang temanya mirip dengan penelitian ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

1. Restu Widya Larasati S.H, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2018. Tesisnya berjudul "Perlindungan Hukum Pemberian Sewa dalam Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa yang Mengandung Penyalah Gunaan Keadaan (Studi Kasus Pada Putusan Nomor 190/PK/PDT/2015)". Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji Perlindungan Hukum pemberi sewa dalam perjanjian perpanjangan sewa menyewa yang mengandung penyalahgunaan keadaan dalam kasus pada Putusan Nomor 190/PK/PDT/2005 dan menganalisis diterapkan atau tidaknya ajaran penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu dasar pembatalan perjanjian oleh hakim dalam Putusan Nomor 190/PK/PDT/2005. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Selanjutnya diambil kesimpulan yang berhubungan dengan penelitian ini yang kemudian diuraikan secara deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan perlindungan hukum

pemberi sewa dalam perjanjian perpanjangan sewa menyewa yang mengandung penyalahgunaan keadaan studi kasus pada perkara nomor 190/PK/PDT/2005 adalah dengan mengajukan gugatan pembatalan perjanjian ke pengadilan disertai dengan gugatan pengosongan rumah yang merupakan objek perkara. Penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subjektif dari syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan sehingga untuk dapat membatalkan perjanjian perpanjangan sewa menyewa tersebut harus dimintai pembatalan kepada hakim. Dan hakim dalam putusan nomor 190/PK/PDT/2005 tidak menerapkan ajaran penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu dasar pembatalan perjanjian karena menolak permohonan peninjauan kembali ditolak dengan alasan tidak terpenuhi syarat formal terhadap novum yang diajukan oleh pemohon peninjauan kembali.

2. Deby Kristina Dewi Luh Nyoman, S.H. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2012. Tesis dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Secara Di bawah Tangan (Studi Kasus di Kabupaten Gianyar, Bali)". Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa rumah secara di bawah tangan dari segi teks dan mengetahui perlindungan hukum represif yang diperoleh para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa rumah secara di bawah tangan dalam praktik. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Data yang diperoleh dari hasil penelitian adalah data primer dengan menggunakan teknik wawancara dan kuesioner. Perjanjian sewa-menyewa rumah secara di bawah tangan dari segi teks mengacu kepada hasil penelitian, dari segi teks perjanjian yang dibuat para pihak sudah mengandung unsur-unsur perjanjian sewa-menyewa seperti para pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa, objek sewa (rumah), harga sewa-menyewa yang disepakati, jangka waktu sewa-menyewa, hak dan kewajiban para pihak. Adanya keempat unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yang sudah dicantumkan dalam perjanjian yang dijadikan kajian penelitian dari segi teks sudah

memberikan perlindungan hukum. Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah secara di bawah tangan dalam praktek berdasarkan hasil penelitian memang terjadi permasalahan. Perlindungan hukum represif yang diambil para pihak berdasarkan hasil penelitian adalah dengan musyawarah. Musyawarah lebih dipilih untuk menyelesaikan permasalahan karena perjanjian yang dibuat pada awalnya berdasarkan pada asas kepercayaan dan kekeluargaan.

3. Christy Ullissa, S.H. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2017. Judul tesis Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Antara Pemilik Dengan Penyewa (Studi Kasus Sewa Menyewa Ruko Milik Ibu Damanik di Pusat Bisnis Ringroad Medan). Penelitian hukum ini bertujuan untuk mengetahui dan selanjutnya menganalisis penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa ruko milik Ibu Damanik serta untuk mengetahui dan selanjutnya menganalisis penyelesaian yang ditempuh oleh para pihak dengan adanya itikad buruk dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko milik Ibu Damanik. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah bersifat normatif dan empiris dan jenis penelitiannya adalah kepustakaan dan penelitian lapangan. Adapun kesimpulan dari penelitian ini, yaitu pertama bahwa pada tahap pra kontraktual itikad baik sudah diterapkan oleh para pihak akan tetapi pada saat tahap kontraktual dan post kontraktual, pihak penyewa tidak menerapkan asas itikad baik. Penyewa tidak melaksanakan kewajibannya dengan jujur dan patut sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak pemilik ruko. Kedua, bahwa penyelesaian yang ditempuh oleh para pihak adalah dengan cara musyawarah, akan tetapi ketika penyewa tidak menepati janji yang sudah disepakati ketika musyawarah, pihak pemilik hanya memberi teguran secara lisan. Pihak pemilik pada dasarnya dengan adanya itikadburuk tersebut dapat melakukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri untuk menuntut ganti rugi.

Tabel 1.1

Tabel Penelitian Terdahulu

No	Nama/Judul /Universitas /Tahun	Kontribusi	Perbedaan	Persamaan	Pembaruan (novelty)
1	Restu Widya Larasati, "Perindungan Hukum Pemberian Sewa dalam Perjanjian Perpanjangan Sewa yang Mengandung Penyalah Gunaan Keadaan (Studi Kasus Pada Putusan Nomor 190/PK/PDT /2015). Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Kota Yogyakarta, tahun 2018	Untuk dapat membatalkan perjanjian perpanjangan sewa menyewa terkait penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subjektif dari syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan harus dimintai pembatalan kepada hakim.	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dibuat oleh penulis terkait sebab pelanggaran yang dilakukan oleh penyewa	Persamaan penelitian ini dengan apa yang akan diteliti oleh penulis berkenaan dengan perlindungan hukum bagi pemberi sewa	Focus penelitian ini adalah Retio Legis putusan hakim nomor 60 K/Pdt/2013 yang tidak memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap pemberi sewa
2	Christy Ullissa, "Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Antara Pemilik	Pihak pemilik objek sewa dapat melakukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri untuk menuntut ganti rugi apabila adanya itikad buruk oleh penyewa	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis berkedaan dengan cara yang ditempuh untuk menyelesaikan	Permasalahannya adalah sama-sama membahas wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa	Fokus penelitian adalah perlindungan hukum bagi pemberi sewa ketika objek sewa menyewa tidak digunakan

	<p><i>Dengan Penyewa (Studi Kasus Sewa Menyewa Ruko Milik Ibu Damanik di Pusat Bisnis Ringroad Medan)”. Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. Kota Yogyakarta, Tahun 2017</i></p>		<p>kasus sewa menyewa</p>		<p>sesuai peruntukannya oleh penyewa</p>
3	<p>Deby Kristina Dewi Luh Nyoman, <i>"Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Secara Di Bawah Tangan (Studi Kasus di Kabupaten Gianyar, Bali). Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah</i></p>	<p>Penyelesaian sengketa Perjanjian sewa menyewa dalam bentuk dibawah tangan dapat dilakukan dengan cara musyawarah karena berdasarkan asas kepercayaan dan kekeluargaan</p>	<p>Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis yang utama adalah bentuk perjanjian sewa menyewanya</p>	<p>Sama-sama membahas perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa</p>	<p>Fokus penelitian yang akan diteliti oleh penulis yaitu perlindungan hukum bagi pemberi sewa apabila objek sewa tidak digunakan sesuai peruntukannya dan bagaimana bentuk perlindungan hukum itu</p>

	Mada. Kota Yogyakarta. Tahun 2012				
--	-----------------------------------	--	--	--	--

1.8 Metode Penelitian

1.8.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Penulis mempergunakan jenis penelitian hukum normatif untuk menelaah Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/Pdt/2013 mengenai perlindungan hukum terhadap pihak yang menyewakan atas obyek sewa menyewa berupa Gedung yang tidak digunakan sesuai peruntukannya oleh penyewa.

1.8.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian tesis ini menggunakan pendekatan penelitian sebagai berikut :

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan *Statue Approach* dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan perlindungan hukum terhadap pihak yang menyewakan atas objek Gudang yang ditelantarkan penyewa , antara lain:

- 1) Pasal 1320 BUKU KE TIGA BAB KE DUA Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) pasal 1365 BUKU KE TIGA BAB KE LIMA Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) pasal 1338 BUKU KE TIGA BAB KE TIGA Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 4) pasal 1560 BUKU KE TIGA BAB KE TUJUH Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- 5) Pasal 1548 BUKU KE TIGA BAB KE TUJUH Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 6) Pasal 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 49 Tahun 1963 Tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan
- 7) Pasal 8 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik
- 8) Pasal 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik
- 9) Pasal 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik
- 10) Pasal 2 Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- 11) Pasal 5 Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Berbagai peraturan perundang-undangan tersebut ditelaah konsistensinya dengan peraturan yang lebih tinggi derajatnya dengan peraturan yang lebih rendah derajatnya.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Penulis menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) untuk memahami *ratio decidendi* dari Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 56/Pdt. G/2011/PN. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 229/Pdt/2012/PT. SMG, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 60 K/Pdt/2013 yang menjadi contoh kasus dalam penelitian ini. Dengan melihat pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara terkait penelantaran objek sewa oleh penyewa yang merugikan pemilik objek sewa. Pendekatan kasus tersebut ditelaah kesesuaiannya dengan peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan dalam sumber hukum primer.

1.8.3 Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a. Jenis Bahan Hukum

Jenis bahan hukum yang diperoleh dan dipergunakan didalam meneliti penulisan tesis ini yaitu terbagi menjadi beberapa jenis bahan hukum, yakni bahan

hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Ketiga bahan hukum tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan suatu bahan hukum yang sifatnya autoratif, artinya mempunyai otoritas tersendiri yaitu berupa perundang – undangan, catatan - catatan resmi atau masalah dalam pembuatan perundangan dan putusan – putusan hakim.⁴⁵ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan ini meliputi :

- a) Putusan Mahkamah Agung Nomor: 60 K/Pdt/2013
- b) Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 229/Pdt/2012/PT. SMG
- c) Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 56/Pdt. G/2011/PN. Jpr
- d) Pasal 1320 BUKU KE TIGA BAB KE DUA Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- e) pasal 1338 BUKU KE TIGA BAB KE TIGA Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- f) pasal 1560 BUKU KE TIGA BAB KE TUJUH Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- g) Pasal 1548 BUKU KE TIGA BAB KE TUJUH Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- h) Pasal 8 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik
- i) Pasal 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik
- j) Pasal 2 Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- k) Pasal 5 Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

2) Bahan Hukum Sekunder

⁴⁵ Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum Edisi Revisi: Cetakan-8*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm.184.

Bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum, yang bukan merupakan dokumen resmi, yang meliputi literatur – literatur terkait sewa-menyewa, hasil penelitian terkait sewa-menyewa, buku – buku teks, jurnal hukum terkait sewa-menyewa, makalah terkait sewa-menyewa, pendapat – pendapat atas putusan pengadilan terkait sewa-menyewa, kamus hukum, serta ensiklopedia yang dapat diakses secara media internet berkaitan dengan sewa menyewa

3) Bahan Hukum Tersier

Selain bahan hukum primer dan sekunder tersebut diatas, peneliti akan menggunakan bahan hukum yang berupa bahan hukum tersier, berupa bahan non hukum namun apabila dianggap perlu. Bahan-bahan non hukum tersebut dapat berupa referensi dari internet dan lain – lainnya, selama bahan non hukum tersebut masih relevan dan tidak bertentangan dengan objek kajian permasalahan yang akan diteliti.

b. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipergunakan oleh peneliti dalam melakukan penelitian ini baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier diperoleh dari:

- 1) Pusat Dokumentasi Ilmu Hukum (PDIH) Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang;
- 2) Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya Malang;
- 3) Perpustakaan Umum Kota Malang;
- 4) Pengadilan Negeri Jepara
- 5) Pengadilan Tinggi Semarang
- 6) Penelusuran di situs-situs internet.

1.8.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik yang digunakan penulis didalam pengumpulan bahan hukum pada penelitian ini, adalah dengan menggunakan "*library research*". Untuk mendapatkan bahan – bahan yang dibutuhkan berkaitan dengan masalah yang akan diteliti, teknik yang digunakan dalam penelusuran bahan hukum melalui studi pustaka (*library research*), yakni dengan cara :

- a. Mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu melalui studi kepustakaan pada Pusat Dokumentasi dan Informasi Hukum (PDIH) yang berada di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya dan perpustakaan daerah kota Malang, serta mencari juga mengumpulkan semua informasi yang berkaitan dengan bahan hukum primer;
- b. Mengumpulkan bahan hukum tersier yakni pada penelusuran melalui media internet.

1.8.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang sudah terkumpul dipergunakan didalam menjawab permasalahan atau isu hukum dengan analisis bahan hukum dengan cara kualitatif yang artinya menghasilkan data baik berupa lisan maupun perilaku nyata, yang mana dipelajari sebagai sebuah sesuatu yang utuh.⁴⁶ Hasil dari analisis disajikan dalam bentuk analisis dengan menggambarkan dan menunjukkan data yang sebenar-benarnya terkait bentuk perlindungan hukum bagi pemberi sewa terhadap penelantaran gedung oleh penyewa.

Penelitian ini menggunakan penafsiran sistematis yang menghubungkan pasal-pasal dalam Peraturan Perundang-undangan, selanjutnya dikaji dengan asas-asas hukum. Peraturan Perundang-undangan yang terkait diantaranya:

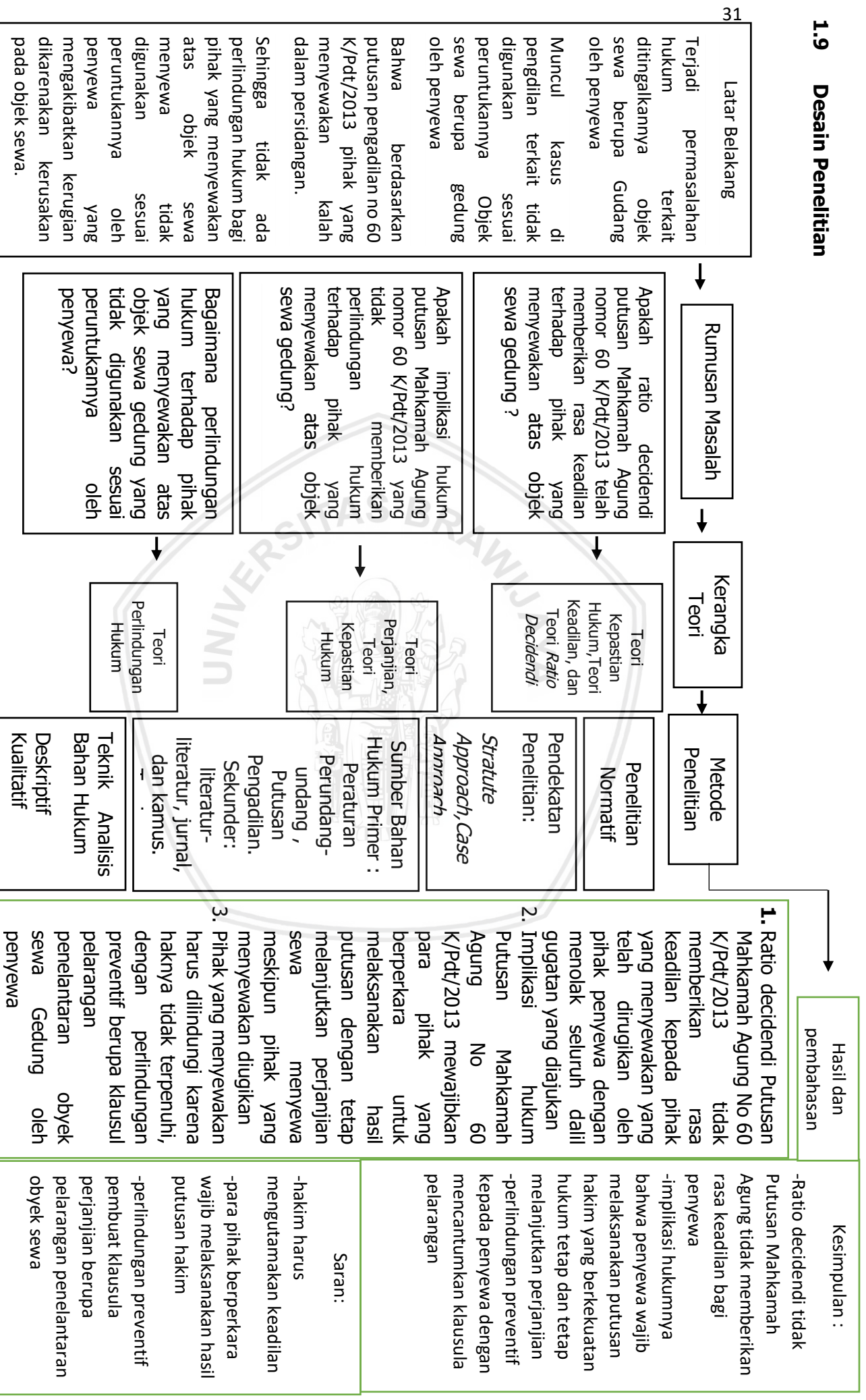
- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Bukan Pemilik

Asas-asas yang terkait diantaranya :

- a. Asas Itikad Baik
- b. Asas *Pacta sunt servanda*
- c. Asas *Res Yudicata Pro Veritate Habetur*

⁴⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Radjawali Press, 2006), hlm 12

1.9 Desain Penelitian



BAB II

KAJIAN PUSTKA

2.1 Pengertian, Syarat Sah dan Berakhirnya Suatu Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan hal yang tidak asing lagi bagi semua orang. Hal tersebut dikarenakan, hampir semua orang menerapkan perjanjian dalam kehidupan sehari-harinya secara langsung maupun tidak langsung. Dalam ilmu hukum perdata, cukup banyak pendapat mengenai pengertian perjanjian. Van Dunne mengatakan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁴⁷

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴⁸ Dari peristiwa ini, menimbulkan hubungan antara para pihak tersebut yang dinamakan dengan perikatan. Suatu perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁴⁹ Dalam bentuknya, perjanjian berupa rangkaian kata-kata yang berisi janji-janji atau kesanggupan yang telah disepakati bersama oleh para pihak yang diucapkan atau ditulis tergantung dari perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk tulisan atau secara lisan.

David J. Mack memberikan pengertian perjanjian sebagai "an agreement between two more parties that creates an obligation on all parties to perform (or not perform) a particular action or set of related actions."⁵⁰

Berdasarkan hal yang diperjanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), perjanjian dibagi menjadi tiga macam, yaitu:⁵¹

1. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang.

⁴⁷ Salim HS, Abdullah dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum Of Understanding*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2007), hlm. 8

⁴⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian; Cetakan ke XII*, (Jakarta: Intermasa, 1990), hlm.1.

⁴⁹ *Ibid.*, hlm.1.

⁵⁰ David J. Mack, *Basics of U.S Contrac Law*, (Oktober , 2011), hlm. 3

⁵¹ Budiman Sinaga, *Op.Cit.*, hlm.12.

2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu.
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Pada hakikatnya, suatu perjanjian dibuat supaya dapat memenuhi kepentingan para pihak secara timbal balik. Sehingga, dalam pembuatannya, perjanjian sebaiknya dibuat dengan ihtikad baik, agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Dalam pembuatan perjanjian, para pihak bermaksud untuk bekerja sama mencapai tujuan yang menguntungkan bukan bertujuan untuk perselisihan diantara para pihak. Dalam membuat sebuah perjanjian dapat melakukan penyimpangan peraturan perundang-undangan atau dapat disimpangi oleh para pihak yang membuat perjanjian asalkan terjadi kata sekapat diantara para pihak.⁵²Perjanjian hanya mengikat bagi pihak-pihak yang mengikatkan diri dan tidak mengikat pihak ketiga tanpa persetujuan.⁵³

2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian haruslah dibuat dengan memenuhi syarat-syarat tertentu supaya perjanjian tersebut dapat dikatakan sah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁵⁴ telah mengatur bahwa terdapat empat syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat dinyatakan sah. Syarat pertama dan syarat kedua merupakan syarat-syarat subjektif, karena berkenaan dengan subjek atau para pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat-syarat obyektif, karena mengenai isi perjanjiannya atau berkenaan dengan objek dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

Secara ringkas masing-masing syarat tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan

⁵² Muhammad Bakri, *Pengantar Hukum Indonesia (Sistem Hukum Indonesia Pada Era Reformasi)*, (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011), hlm. 275

⁵³ Nindyo Pramono, *Bungan Rumpai Hukum Bisnis Aktual*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 7

⁵⁴ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan, maupun penipuan.⁵⁵ Cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum yang sah yaitu harus dewasa, sehat akal dan pikiran, serta tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.⁵⁶ Kecakapan seseorang telah diatur pada ketentuan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa tidaklah seseorang cakap membuat suatu perjanjian, apabila:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. (Klausul ini disimpangi dengan ketentuan Pasal 31 Undang-Undang nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan. Bahwa dikarenakan suami-istri memiliki kedudukan yang sama, maka klausul tersebut dinyatakan tidak berlaku).

Pengertian suatu hal tertentu mengarah kepada barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Berdasarkan ketentuan Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa barang yang menjadi objek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan. Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat agar suatu perjanjian sah. Mengenai syarat ini, telah diatur pada ketentuan Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁵⁷. Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut dapat dinyatakan bahwa yang dimaksudkan dengan sebab atau *causa* dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Jadi, isi dari perjanjian tidak boleh melanggar ketentuan yang berlaku supaya dapat mempunyai kekuatan sebagai isi dari perjanjian.

⁵⁵ Riduan Syahrani, *Op.Cit.*, hlm. 214.

⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 217.

⁵⁷ Pasal 1335 KUH Perdata yang berbunyi "Suatu perjanjian tanpa sebab atau perjanjian yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan".

Setiap perjanjian semestinya memenuhi keempat syarat tersebut diatas supaya dapat dinyatakan sebagai perjanjian yang sah. Perjanjian yang tidak memenuhi keempat syarat tersebut di atas mempunyai beberapa kemungkinan. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi dua syarat yang pertama atau syarat subjektif, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian tersebut dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang telah memberikan sepakat yang tidak bebas. Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi dua syarat yang terakhir atau syarat objektif, maka dapat mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*). Perjanjian seperti ini sejak semula dianggap tidak pernah ada. Hal tersebut menyebabkan para pihak tidak mempunyai dasar untuk saling menuntut.⁵⁸

Asas-asas yang dianut dalam membuat suatu perjanjian , yaitu :⁵⁹

1. Asas Konsensualisme
2. Asas Kebebasan Berkontrak
3. Asas Kepercayaan
4. Asas Itikad Baik
5. Asas Persamaan Hak
6. Asas keseimbangan
7. Asas Moral
8. Asas Kepatutan
9. Asas Kebiasaan
10. Asas Lepastian Hukum
11. Asas Kepribadian

Jenis-jenis perjanjian :⁶⁰

1. Perjanjian sepihak
2. Perjanjian timbal balik

⁵⁸ Budiman Sinaga, *Op.Cit.*, hlm. 18-19.

⁵⁹ A.Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Pokok-pokok Hukum Bisnis*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), hlm. 22

⁶⁰ Mariam Darus Badruzalam, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 24.

3. Perjanjian cuma-cuma
4. Perjanjian bersama
5. Perjanjian campuran
6. Perjanjian obligatoir
7. Perjanjian kebendaan
8. Perjanjian konsensual
9. Perjanjian pembuktian
10. Perjanjian untung-untungan

2.1.3 Unsur-unsur dalam Perjanjian

Pada suatu perjanjian dikenal unsur-unsur dalam perjanjian yang dapat dikelompokkan menjadi sebagai berikut:⁶¹

1. Unsur *Essensialia*

Dalam suatu perjanjian, unsur ini merupakan unsur yang harus ada. Tanpa unsur ini perjanjian tidak mungkin ada. Unsur ini mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur *essensialia* ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari sebuah perjanjian agar menghindari kesalahpahaman.⁶² Bagian *essensialia* tidak masuk pada bagian pasal-pasal dalam perjanjian, tetapi pada bagian pokok perjanjian (sebelum masuk pada klausula pasal-pasal).⁶³ Sebagai contoh, untuk perjanjian tertentu seperti jual beli, maka unsur *essensialianya* yaitu harga jual beli, sebab tanpa harga yang ditetapkan, maka perjanjian jual beli tidak mungkin dapat dilakukan.

2. Unsur *Naturalia*

Adalah unsur dalam perjanjian yang telah diatur dalam Undang-Undang. Unsur ini dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak.

⁶¹ Suryodiningrat, *Asas-asas Hukum Perikatan*, (Bandung: Transito, 1985), hlm. 39

⁶² Kuliah Tamu Dosen Praktisi Program 3 in 1 Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Narasumber: M. Gilang Nugroho, S.H. pada tanggal 02 November 2018 di Aula Gedung C Lantai 10 Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

⁶³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan; Cetakan Kedua*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 247.

Namun, lebih baik ditegaskan kembali dalam perjanjian.⁶⁴ Sebagai contoh, dalam perjanjian yang mengandung unsur *essentialia* jual beli, pasti akan terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Ketentuan ini tidak dapat disimpangi oleh para pihak, karena sifat dari jual beli menghendaki hal yang demikian. Masyarakat tidak akan mentolerir suatu bentuk jual beli dimana penjual tidak mau menanggung cacat-cacat tersembunyi dari kebendaan yang dijual olehnya.⁶⁵ Meskipun unsur *naturalia* adalah unsur yang telah diatur dalam Undang-Undang, tetapi para pihak dapat mengganti atau menyingkirkan klausul tersebut. Karena pada hakikatnya, perjanjian diantara para pihak menjadi Undang-Undang tersendiri diantara yang membuatnya.⁶⁶ Contohnya seperti pada ketentuan Pasal 1576 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa "Jual beli tidak memutuskan sewa menyewa, kecuali diperjanjikan oleh para pihak". Dalam hal ini, apabila para pihak ingin menyimpangi unsur perjanjian yang telah diatur dalam Undang-Undang tersebut, maka pada perjanjian dicantumkan klausula bahwa jual beli dapat memutuskan sewa menyewa dengan disertai klausula lain yang telah disepakati bersama oleh para pihak.

3. Unsur *Accidentalialia*

Adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak.⁶⁷ Sehingga dapat diartikan bahwa unsur *accidentalialia* adalah unsur perjanjian yang secara khusus ditambahkan sendiri oleh para pihak yang membuat perjanjian, karena Undang-Undang tidak mengatur hal tersebut. Sebagai contoh yaitu klausula mengenai ketentuan denda dalam perjanjian sewa menyewa dalam hal keterlambatan pengembalian obyek sewa.

⁶⁴ *Ibid.*, hlm. 248.

⁶⁵ Kuliah Tamu Dosen Praktisi Program 3 in 1 Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Narasumber: M. Gilang Nugroho, S.H. pada tanggal 02 November 2018 di Aula Gedung C Lantai 10 Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

⁶⁶ Budiman, *Op.Cit.*, hlm. 20.

⁶⁷ Kuliah Tamu Dosen Praktisi Program 3 in 1 Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Narasumber: M. Gilang Nugroho, S.H. pada tanggal 02 November 2018 di Aula Gedung C Lantai 10 Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

2.1.4 Berakhirnya Suatu Perjanjian

Berakhirnya suatu perjanjian dapat disebabkan oleh beberapa hal sebagaimana berikut :⁶⁸

- a. Para pihak telah menentukan dalam perjanjian, kapan perjanjian itu berakhir
- b. Undang-undang telah menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa perjanjian akan berakhir karena terjadinya suatu peristiwa tertentu
- d. Adanya pernyataan penghentian perjanjian yang dilakukan oleh salah satu atau kedua belah pihak yang sifatnya sementara.

Berakhirnya suatu perjanjian pasti disebabkan karena adanya sengketa yang terjadi antara para pihak yang telah mengikatkan diri. Sengketa dalam sebuah perjanjian dapat diselesaikan berdasarkan kesepakatan antara para pihak yang telah dituangkan dalam isi sebuah perjanjian. Karena pada prinsipnya para pihak yang bersengketa bersepakat tentang cara dan Lembaga yang digunakan menyelesaikan sengketanya.⁶⁹

2.2 Pengertian, Hak dan Kewajiban Perjanjian Sewa Menyewa

2.2.1 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Istilah sewa menyewa berasal dari Bahasa belanda *Huur onver huur* yang artinya pemakaian sesuatu dengan membayar.⁷⁰ Perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan akan menyerahkan sesuatu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.⁷¹ Menurut Wiryono Projodikoro, sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu

⁶⁸ A.Akbar Silondae dan Wiearan B. Ilyas, *OP. Cit.* hlm. 27

⁶⁹ Rachmad Safa'at, *Advokasi dan Alternatif Penyelesaia Sengketa*, (Malang: Surya Pena Gemilang, 2011), hlm. 83

⁷⁰ Hilman Hadikusumo, *Bahasa Hukum Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1984), hlm. 102

⁷¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermedia 1996, hlm. 164

untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.⁷²

Dalam perjanjian sewa menyewa, penyerahan barang tidak untuk dimiliki oleh pihak yang diberi kekuasaan atas barang tersebut, tetapi penyerahan tersebut hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya dalam kurun waktu tertentu yang telah disepakati bersama oleh para pihak. Hal tersebut dikarenakan kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas obyek sewa itu, sehingga penyewa tidak memiliki hak untuk menjadi pemilik dari obyek sewa tersebut. Jadi, penyerahan obyek sewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas obyek sewa tersebut.⁷³ Sewa menyewa lazim digunakan warga masyarakat dalam rangka memenuhi kepentingan-kepentingannya.⁷⁴

Mengenai bentuk perjanjiannya, meskipun perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh Undang-Undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara tertulis (baik di bawah tangan maupun notariil) dan perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan. Apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut habis, tanpa diberlukan lagi pemberitahuan atas pemberhentian masa sewa tersebut. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara lisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya. Pemberitahuan tersebut harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan sesuai dengan kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggap bahwa masa sewa diperpanjang untuk waktu yang sama seperti awal membuat

⁷² Prodjodikoro, Wiryono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Alumni, 1981, hlm 190.

⁷³ Subekti, *Op.Cit.*, 1995, hlm. 40.

⁷⁴ Noemin S. *Pengembangan Hukum Ekonomi*, (Jakarta: Elips, 1998), hlm. 29

perjanjian sewa menyewa tersebut. Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selanjutnya ketentuan Pasal 1587 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai keberlanjutan perjanjian sewa menyewa tertulis yang telah habis masa sewanya, namun oleh yang menyewakan, penyewa dibiarkan untuk tetap menikmati obyek sewa tersebut, maka setelah masa sewa dalam perjanjian yang dibuat secara tertulis itu dinyatakan telah berakhir, selanjutnya perjanjian sewa menyewa itu menjadi perjanjian sewa menyewa secara lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat sebagaimana pengakhiran perjanjian sewa menyewa secara lisan pada ketentuan Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2.2.2 Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Sebelum membahas mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa, terlebih dahulu perlu diketahui subyek dan obyek dari perjanjian sewa menyewa. Adapun subyek perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi obyek tersebut tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan atau dalam ketentuan peraturan perundang-undangan disebut sebagai kausa yang halal.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa pihak yang menyewakan memiliki kewajiban untuk:⁷⁵

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
3. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Kewajiban ini dimaksudkan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga yang misalnya membantah hak pihak penyewa untuk menggunakan obyek sewa. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik yang mengenai individu dari

⁷⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 1987), hlm. 91

pihak penyewa sebagaimana ketentuan Pasal 1556 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Selama masa sewa berlangsung, pihak yang menyewakan juga diwajibkan untuk melakukan pembetulan-pembetulan terhadap obyek yang disewakan yang perlu untuk dilakukan. Kecuali terhadap pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Kewajiban pihak yang menyewakan juga dilandasi oleh ketentuan Pasal 1551 dan 1552 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa pihak yang menyewakan harus menanggung semua cacad obyek sewa yang merintanginya dari pemakaian obyek sewa tersebut, walaupun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui cacad obyek sewa pada waktu perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat. Pada dasarnya jika cacad itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian atas cacat obyek sewa tersebut. Sedangkan hak dari pihak yang menyewakan yaitu menerima harga sewa yang telah ditentukan bersama oleh kedua belah pihak pada saat perjanjian sewa menyewa dibuat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa pihak penyewa memiliki kewajiban untuk:

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang "bapak rumah yang baik", sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya;
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang "bapak rumah yang baik" berarti kewajiban untuk menggunakan obyek sewa tersebut seperti miliknya sendiri. Jika penyewa menggunakan obyek sewa untuk keperluan lain yang bukan termasuk peruntukannya, atau keperluan yang telah sesuai dengan peruntukannya, namun dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang menyewakan, maka pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan atas obyek sewa tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penyewa juga diwajibkan untuk melakukan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari sebagaimana ketentuan Pasal 1583 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata. Selanjutnya, pihak penyewa juga memiliki kewajiban sebagaimana telah diatur pada ketentuan Pasal 1590 dan 1591 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan hak dari pihak penyewa yaitu menerima obyek sewa dalam keadaan baik. Kondisi obyek sewa yang baik tersebut menjadi kewajiban yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan.

Menurut Paul Schoten untuk memahami sebuah teks undang-undang, kontrak maupun dokumen-dokumen bisnis kiranya perlu untuk melakukan interpretasi dengan baik. Menurutnya undang-undang tidak dapat memberikan penyelesaian-penyelesaian hukum yang semakin kompleks di masyarakat. Sehingga dapat dimungkinkan untuk melakukan penafsiran.⁷⁶

2.3 Pengerian dan Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

2.3.1 Pengertian Akta Notaris

Akta dapat diartikan sebagai suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani dan dibuat oleh seorang atau lebih pihak-pihak dengan maksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum.⁷⁷

Pengertian akta Notaris telah diatur pada ketentuan Pasal 1 angka 7 UUJN.⁷⁸ Sedangkan pengertian akta otentik diatur dalam ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁷⁹ Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat 1 UUJN dan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1867 dan 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Akta otentik merupakan alat bukti tertulis;
2. Memuat tentang semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau atas permintaan dari para klien notaris; dan

⁷⁶ Paul Schoten, Mr. *Casser Handlieding Tot De Beafening van Het Netherlandsch Bulgelijk Rech L. Algemeen Deel (yang diterjemahkan menggunakan google translate)*, diakses pada tanggal 6 April 2019 pukul 18:30 WIB.

⁷⁷ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 6.

⁷⁸ Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

⁷⁹ Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

3. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Terhadap akta notaris dikenal dua macam bentuk akta. Yang pertama yaitu akta yang dibuat untuk bukti yang memuat keterangan yang diberikan oleh (para) penghadap kepada Notaris yang dinamakan dengan akta pihak (*partij-akten*) yang selanjutnya (para) penghadap menandatangani akta tersebut. Yang kedua yaitu akta berita acara (*relaas-akten*), adalah bentuk akta yang dibuat untuk bukti oleh (para) penghadap dari perbuatan atau kenyataan yang terjadi di hadapan Notaris. Akta ini memberikan bukti mengenai keterangan yang diberikan oleh (para) penghadap dengan menandatangani akta tersebut, tetapi untuk bukti mengenai perbuatan dan kenyataan yang disaksikan oleh Notaris di dalam menjalankan tugasnya di hadapan para saksi. Akta berita acara (*relaas-akten*) tidak perlu ditandatangani oleh para penghadap.⁸⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (1) UUJN, setiap akta Notaris terdiri atas:⁸¹

- 2 Awal akta atau kepala akta;
- 3 Badan akta; dan
- 4 Akhir atau penutup akta.

Berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (2) UUJN, Awal akta atau kepala akta memuat:

1. Judul Akta;
2. Nomor Akta;
3. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
4. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Dengan kepala akta dimaksudkan bagian dari akta yang memuat keterangan-keterangan dari Notaris mengenai dirinya dan orang-orang yang datang menghadap kepadanya atau atas permintaan siapa dibuat berita acara.⁸² Pada bagian kepala akta terdapat beberapa frasa yang dipakai untuk menerjemahkan kata *verscheen* dari kerjanya *verschijnen* yang sebetulnya berarti "*te voorschijn komen, zich vertonen*" atau "datang menghadap" dengan

⁸⁰ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 267.

⁸¹ Herlinen Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014,), hlm. 13

⁸² G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga,1991), hlm. 214.

mengandung muatan "hadir". Berbagai frasa yang digunakan adalah sebagai berikut:⁸³

- "Berhadapan dengan saya....."
- "Menghadap di hadapan saya....."
- "Hadir di hadapan saya....."

Selanjutnya diantara kepala dan penutup akta terdapat badan akta yang memuat keterangan-keterangan yang diberikan oleh (para) penghadap di dalam akta pihak atau keterangan-keterangan dari Notaris mengenai hal yang disaksikannya atas permintaan dari yang bersangkutan untuk akta relaas. Termasuk komparisi dan premis kata dimuat di badan akta.⁸⁴

Berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (3) UUJN, Badan Akta memuat:

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Selanjutnya bagian terakhir dari akta adalah akhir atau penutup akta yang berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (4) UUJN, akhir atau penutup akta memuat:

- a. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Bahasa yang bersifat konstatif sebaiknya digunakan pada bagian penutup akta yaitu sebagai berikut:⁸⁵

⁸³ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 269.

⁸⁴ G.H.S. Lumban Tobing, *Op.Cit.*, hlm. 214.

⁸⁵ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 277.

"Dibuat dan diselesaikan di (...), pada hari, tanggal, dan waktu tersebut di atas dengan dihadiri oleh (...) dan (...), keduanya pegawai Kantor Notaris dan bertempat tinggal di (...). Seetelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan para saksi, maka pada ketika itu juga para penghadap, para saksi, dan saya, Notaris menandatangani. Penghargaan undang-undang pada akta outentik ini terutama diperoleh dari pembacaan akta oleh notaris sendiri.⁸⁶ Jika notaris tidak membacakan akta, maka para pihak wajib memberi paraf pada setiap lembar akta sebagai tanda bahwa para pihak sudah mengetahui isi akta.⁸⁷

Minuta akta dapat dikatakan sebagai nyawa dari seorang notaris, di dalamnya berisikan kehendak dari para pihak atau penghadap dan dibagia akhir akta dibubuhkan tanda tangan para pihak, para saksi dan notaris. Sebelum akta ditanda tangani, notaris berkewajiban membacakan akta didepan para pahak yang bertujuan agar para penghadap mengerti isi dari akta. Jika notaris tidak membacakan akta, maka para pihak wajib memberi paraf pada setiap lembar akta sebagai tanda bahwa para pihak sudah mengetahui isi akta.⁸⁸

Salinan akta adalah Salinan minuta akta dari awal akta sampai akhir akta yang pada bagian bawah akta tercantum frasa "diberikan sebagai Salinan yang sama bunyinya. Maksud dari sama bunyinya tersebut adalah Salinan akta sama persis isinya dengan minuta akta.⁸⁹

2.3.2 Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Pembuatan akta otentik mengacu pada peraturan perundang- undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang- undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak

⁸⁶ Tan Thong Kie, *Studi Notaris (Serba-serbi Praktek Notaris) Buku II*, (Jakarta: PT Ichtar Baru Van Hoeve), hlm. 229

⁸⁷ Dhea Mardhrana, *Juridical Implication Forged the Signature on the minutes of the deed of the Notary On the Supreme Court Judgement No. 1234 K/PID/2012*, Vol. 1, No. 2, Summer 2016, Hlm. 279.

⁸⁸ *Ibid.*,

⁸⁹ Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan Hukum Perjanjian yang harus dikuasai)*, (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2011), hlm 8

demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Akta otentik pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Selanjutnya, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan klausula perjanjian bahwa yang termuat dalam akta Notaris, sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta Notaris, serta memberikan akses informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta, dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas dan menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatangani.⁹⁰

Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat. Dalam pengertian yuridis, pembuktian hanya diperlukan dalam suatu perkara dimuka Pengadilan, baik itu perkara perdata maupun pidana, dengan demikian, bila tidak ada sengketa, maka pembuktian tersebut tidak perlu dilakukan. Pembuktian perkara adalah untuk menentukan hubungan hukum yang sebenarnya terhadap pihak-pihak yang berperkara. Pembuktian dilakukan tidak saja terhadap peristiwa-peristiwa atau kejadian-kejadian saja, melainkan juga terhadap adanya sesuatu hak juga dapat dibuktikan.⁹¹

Menurut Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa Akta dapat berupa Akta Otentik atau Akta di bawah tangan. Kedua akta tersebut, merupakan alat bukti tertulis, akan tetapi terdapat perbedaan diantara keduanya, yaitu pada kekuatan pembuktiannya. Perbedaan kekuatan pembuktian antara surat bukan akta dengan kekuatan pembuktian akta itu, ditegaskan pula

⁹⁰ Dedy Pramono, *Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, (Jakarta: Lex Jurnalica Volume 12 Nomor 3, Desember 2015, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul.).

⁹¹ *Ibid.*,

oleh Retnowulan Soetantio, yang menyatakan bahwa: "Berbeda dengan surat biasa, sehelai akta dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti. Belumlah tentu bahwa akta itu, pada suatu waktu akan dipergunakan sebagai bukti dipersidangan, akan tetapi suatu akta merupakan bukti bahwa suatu kejadian hukum telah dilakukan, dan akta adalah buktinya". Melihat pengertian dan uraian-uraian tersebut diatas, dapat dipahami betapa pentingnya peranan akta otentik sebagai alat bukti tertulis yang dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang, yang dalam hal ini adalah Notaris dan pejabat lainnya yang ditunjuk oleh Undang-Undang.

Lebih lanjut berdasarkan ketentuan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "suatu akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya". Dengan adanya rumusan itu, maka hakim tidak perlu lagi menguji kebenarannya atau dengan kata lain, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna secara lahiriah baik formal maupun materiil. Bagi hakim akta dibawah tangan merupakan alat bukti bebas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1881 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, artinya hakim bebas untuk menentukan apakah alat bukti tersebut dapat diterima atau tidak, sebab akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian seperti halnya akta otentik. Suatu akta dibawah tangan akan memiliki kekuatan pembuktian formal dan materiil, apabila kedua belah pihak dalam akta telah mengakui kebenarannya.

Menurut rumusan Pasal 1876 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, orang yang tandatangannya tercantum dalam akta dibawah tangan wajib secara tegas untuk mengakui atau membantah tandatangannya, sedangkan ahli waris atau orang yang mendapatkan hak dari akta tersebut, cukup menerangkan bahwa ia tidak mengenal tulisan dan tanda tangan dari orang yang mereka wakili. Dengan adanya rumusan seperti itu, maka dapat dikatakan bahwa keistimewaan dari suatu akta otentik terletak pada kekuatan pembuktiannya. Suatu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sedemikian rupa yang dianggap melekat pada akta itu sendiri. Suatu akta otentik memiliki kekuatan mengikat dan sempurna. Akta otentik merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti apa yang tertulis dalam akta

haruslah dianggap benar dan dipercaya oleh hakim. Akta otentik juga memberikan suatu bukti yang sempurna karena tidak memerlukan suatu penambahan alat bukti lainnya, sebagaimana halnya dengan saksi. Dengan kata lain, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan materiil, dan membedakannya dengan akta dibawah tangan. Suatu akta otentik dapat membuktikan secara sah dan kuat adanya hubungan hukum diantara para pihak yang membuatnya. Hal ini untuk melindungi para pihak yang berkepentingan, sehingga hukum tidak hanya sebagai perlindungan tetapi juga sebagai instrument untuk meningkatkan kualitas layanan kepada public.⁹²

2.4 Pengertian, sifat Putusan Hakim, dan Kewenangan Hakim dalam Perkara Perdata

2.4.1 Pengertian Putusan Hakim

Pengertian putusan hakim menurut para ahli diantaranya:⁹³

Sudikno Merto Kusumo memberi batasan putusan hakim adalah "suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat yang berwenang itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak."

Riduan Syahrani memberi batasan putusan pengadilan adalah "pernyataan hakim yang diucapkan pada siding pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan atau mengakhiri perkara perdata."

Lilik Mulyadi memberikan pengertian bahwa putusan hakim adalah putusan yang diucapkan oleh hakim karena jabatannya dalam persidangan perkara perdata yang terbuka untuk umum setelah melalui proses dan procedural hukum acara perdata pada umumnya dibuat dalam bentuk tertulis dengan tujuan menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara.⁹⁴

⁹² Agustien Cherly Werek , Istislam, *Conflict in Management of Passive State Administrative Decision in State Administrative Dispute*, Brawijaya Law Jurnal, Volume 5 No 2, October 2018. Hlm. 250

⁹³ Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 148

⁹⁴ Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia*, (Jakarta: PT Djambatan, 2008), hlm. 1

Sedangkan dalam pasal 1 angka 5 Rancangan Undang-Undang Hukum Acara Perdata Nomor 2007 menyebutkan bahwa putusan pengadilan adalah putusan yang dituangkan dalam bentuk tulisan dan ucapan di persidangan yang terbuka untuk umum serta bertujuan untuk menyelesaikan dan/atau mengakhiri gugatan.

Dari batasan yang dikemukakan oleh beberapa ahli, dapat dirumuskan unsur-unsur dari pengertian putusan hakim yaitu :

- 1) Putusan yang diucapkan dalam persidangan perkara perdata yang terbuka untuk umum
- 2) Putusan dijatuhkan setelah melalui proses dan procedural hukum acara perdata pada umumnya
- 3) Putusan dibuat dalam bentuk tertulis
- 4) Putusan hakim tersebut bertujuan menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara

2.4.2 Sifat Putusan Hakim

Purwoto S. Gandasubrata memberikan penjelasan bahwa:⁹⁵

“Putusan hakim yang baik harus memenuhi 2 syarat, yaitu memenuhi kebutuhan teoritis maupun praktis, yang dimaksudkan kebutuhan teoritis bahwa menilik kepada isi beserta pertimbangannya, maka putusan tersebut harus dapat dipertanggung jawabkan dari segi ilmu hukum. Bahwa tidak jarang dengan putusannya yang berbentuk yurisprudensi yang dapat menentukan hukum baru. Sedangkan kebutuhan praktis yaitu dengan putusannya diharapkan hakim dapat menyelesaikan persoalan/sengketa hukum yang ada dan sejauh mungkin dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa mauoun masyarakat pada umumnya karena dirasakan adil, benar, dan berdasarkan hukum.

Berdasarkan definisi secara teoritis dan praktis tersebut di atas, dapat dikategorikan beberapa sifat dari putusan hakim yaitu :⁹⁶

- 1) Bersifat *declaratoir*

⁹⁵ Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim...*, *Op. Cit.* hlm. 151

⁹⁶ *Ibid*

Yaitu putusan dengan sifat menerangkan yaitu semata-mata ditetapkan suatu keadaan hukum atau menentukan benar adanya suatu situasi hukum yang dinyatakan oleh penggugat/pemohon.

2) Bersifat *constitutief*

Yaitu putusan hakim dimana keadaan hukum dihapuskan atau ditetapkan sesuatu keadaan hukum baru

3) Bersifat *condemnatoir*

Yaitu putusan hakim dengan sifat menghukum salah satu pihak.

2.4.3 Kewenangan Hakim dalam Perkara Perdata

Kewenangan yang diberikan kepada Hakim untuk mengambil suatu kebijaksanaan dalam memutus perkara, diatur dalam Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan bahwa "Hakim dan Hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat."⁹⁷

Berdasarkan aturan hukum tersebut, terdapat norma hukum mewajibkan Hakim untuk menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Untuk memenuhi norma tersebut, maka Hakim harus mengambil kebijaksanaan hukum. Penentuan atas tuntutan rasa keadilan yang harus diterapkan oleh Hakim dalam memutus suatu perkara, secara teori para Hakim akan melihat "Konsep-konsep keadilan yang telah baku". Hal ini juga berhubungan dengan asas *Ius Curia Novit*, yang diartikan bahwa hakim dianggap mengetahui semua hal tentang hukum sehingga pengadilan tidak dapat menolak untuk memeriksa dan mengadili perkara.⁹⁸

M.. Yahya Harahap menyatakan bahwa hakim memiliki kewenangan menjatuhkan putusan akhir yang mengandung amar, memerintahkan supaya putusan yang dijatuhkan tersebut dijalankan atau dilaksanakan lebih dahulu meski

⁹⁷ Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

⁹⁸ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 821.

pun putusan itu belum memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata*), bahkan meskipun terhadap putusan itu diajukan perlawanan atau banding.⁹⁹

Undang-undang Kekuasaan Kehakiman juga mengatur mengenai kewenangan dari lembaga peradilan, yakni terkait kompetensi *absolut* dan kompetensi *relative*. Kompetensi absolut adalah kompetensi badan peradilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu dan secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh badan peradilan lain. Sedangkan kompetensi *relative* adalah sesuai asas *sequitor forum dei* (yang berwenang adalah pengadilan tempat kedudukan tergugat).¹⁰⁰ Harun juga menulis bahwa:¹⁰¹

“Kompetensi lingkungan badan peradilan secara lebih umum telah diatur dalam pasal 25 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, bahwa 1) Peradilan Umum adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perdata; 2) Peradilan agama adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara orang-orang yang beragama Islam; 3) Peradilan militer adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tindak pidana militer; 4) Peradilan TUN adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa TUN.”

Ke empat lingkungan peradilan tersebut masing-masing memiliki badan peradilan (pengadilan) tingkat pertama dan banding. Badan-badan peradilan tersebut berpuncak pada sebuah Mahkamah Agung sebagai Pengadilan Negara Tertinggi, hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 10 ayat (2) UU Kekuasaan Kehakiman.¹⁰²

2.5 Pengertian Dan Fungsi Itikad Baik

2.5.1 Pengertian Itikad Baik

Masalah itikad baik (*te goeder trouw*) ialah masalah yang amat penting dalam Hukum Perdata. Dalam pergaulan sehari-hari pihak yang jujur (beritikad baik) patut mendapat perlindungan hukum, sedang pihak yang tidak beritikad baik (*te kwader trouw*) tidak perlu mendapat perlindungan, tanpa mengabaikan atau

⁹⁹ Lilik Mulyadi, ***Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia***, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 65

¹⁰⁰ Harun, Nuria Siswi, Galang Taufani, ***Hukum Administrasi Negara: Di Era Citizen Friendly***, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2018), hlm.56.

¹⁰¹ ***Ibid.***

¹⁰² Z. A. Sangadji, ***Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara***, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 2.

mengurangi arti pentingnya hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 549 KUHPerdara. Hukum Perdata tidak menerangkan secara jelas tentang apa yang sebenarnya dimaksud dengan iktikad baik.¹⁰³

Masalah iktikad baik erat sekali kaitannya dengan tata kehidupan masyarakat artinya menyangkut kesadaran hukum masyarakat yang memerlukan pembinaan dan pengaturan. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat semakin tinggi pula kesadaran mereka tentang hak dan kewajibannya. Dalam lalu lintas hukum diharapkan sekali agar anggota masyarakat selalu bertindak dengan dilandasi iktikad baik sehingga dapat menunjang usaha untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur.

Mengenai apa yang dimaksud dengan iktikad baik masih menimbulkan perdebatan, karena sulit untuk menentukan pengertian yang jelas mengenai iktikad baik. Untuk dapat memahami makna iktikad baik yang lebih jelas harus dilihat penafsiran iktikad baik dalam praktek peradilan. Menurut J.Satrio bahwa ketentuan pengaturan iktikad baik merupakan ketentuan yang ditujukan kepada Pengadilan, karena sengketa mengenai iktikad baik dalam prakteknya hampir selalu dimintakan penyelesaiannya kepada Pengadilan. Dengan demikian perkembangan doktrin iktikad baik lebih merupakan hasil kerja Pengadilan yang berkembang secara kasus demi kasus.¹⁰⁴

Hakim memegang peranan penting dalam menafsirkan atau memperluas ajaran iktikad baik. Akibatnya makna dan standar iktikad baik lebih disandarkan pada sikap dan pandangan hakim yang berkembang secara kasus demi kasus.

Sampai saat ini tidak ada makna tunggal mengenai iktikad baik dalam kontrak. Masih menjadi perdebatan mengenai bagaimana sebenarnya makna iktikad baik itu. Dalam kenyataannya sangat sulit untuk mendefinisikan iktikad baik. Frase iktikad baik biasanya dihubungkan dengan *fair dealing*. Iktikad baik juga seringkali dihubungkan dengan makna *fairness, reasonable standard of fair*

¹⁰³ Djaja S. Meliala, **Masalah Iktikad Baik dalam KUHPerdara**, (Bandung: Binacipta 1987, hal.1.

¹⁰⁴ Ridwan Khairandy, **Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak, Cet.1**, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia,(Jakarta, 2003), hal.7.

*dealing, decency, reasonableness, a common ethical sense, spirit of solidarity, dan community standards.*¹⁰⁵

Iktikad baik pada mulanya berkembang dalam hukum Hukum Romawi. Iktikad baik bermula dari doktrin *bona fides*. Pada mulanya hukum kontrak Romawi hanya mengenal *iudicia stricti iuris* yakni suatu kontrak yang lahir dari perbuatan menurut hukum yang secara ketat dan formal mengacu pada *ius civile*. Apabila hakim menghadapi kasus semacam itu maka hakim harus memutuskannya sesuai dengan hukum. Hakim terikat kepada apa yang secara tegas dinyatakan dalam kontrak. Berikutnya berkembang apa yang dimaksud dengan *iudicia bonae fidei*. Perbuatan hukum yang didasarkan pada *iudicia bonae fidei* disebut *negotia bonae fidei*. *Negotia* ini berasal dari *ius gentium* yang mensyaratkan pihak untuk membuat dan melaksanakan kontrak harus sesuai dengan iktikad baik.¹⁰⁶

Doktrin iktikad baik berkembang seiring dengan mulai diakuinya kontrak konsensual informal yang pada mulanya hanya meliputi jual beli, sewa-menyewa, persekutuan perdata. Iktikad baik dalam hukum kontrak Romawi mengacu pada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak, yaitu para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak, dan para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.¹⁰⁷

Inti konsep *bona fides* adalah *fides*. *Fides* merupakan konsep yang aslinya merupakan sumber yang bersifat religius yang bermakna kepercayaan yang diberikan seseorang kepada orang lainnya atau suatu kepercayaan atas kehormatan dan kejujuran seseorang kepada orang lainnya. Salah satu definisi mengenai iktikad baik dapat dilihat dalam *Black's Law Dictionary*, yang mengartikan iktikad baik sebagai berikut : "*A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purpose, 2) faithfulness to one's duty or obligation, 3)*

¹⁰⁵ *Ibid.*, hal.130.

¹⁰⁶ *Ibid.*, hal.131.

¹⁰⁷ *Ibid.*, hal 132-133.

observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, 4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage."¹⁰⁸

Prinsip iktikad baik di negara-negara *civil law* banyak dipengaruhi tradisi hukum Romawi dan Kanonik. Namun demikian perumusan iktikad baik antara satu negara dengan negara lainnya berbeda. Pencantuman kewajiban iktikad baik dalam kontrak yang diatur dalam Pasal 1134 ayat (3) *Civil Code* Perancis menyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan iktikad baik.¹⁰⁹

Makna umum iktikad baik disini mengacu pada standar perilaku yang *reasonable* yang tidak lain bermakna bahwa orang harus mematuhi janji atau perkataannya dalam segala keadaan. Pengaturan serupa juga terdapat dalam Pasal 1374 ayat (3) *Burgerlijk Wetboek* (BW) lama Belanda atau dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Menurut P.L. Wery makna pelaksanaan iktikad baik di atas masih sama dengan makna *bona fides* dalam hukum Romawi. Iktikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus berlaku satu dengan lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja tetapi juga kepentingan pihak lainnya.

Menurut Hukum Belanda, iktikad baik dimaknai sebagai *redelijk enbillijkheid*. *Redelijk* adalah *reasonable* atau sesuai dengan akal sehat, sedangkan *Billijk* adalah patut. Makna yang pertama berhubungan dengan penalaran dan makna yang kedua berkaitan dengan perasaan. Rumusan *redelijkheid en billijkheid* meliputi semua hal yang ditangkap dengan akal pikiran dan perasaan.¹¹⁰

Produk legislatif terbaru yang berkaitan dengan iktikad baik terdapat dalam Pasal 6.248.1 BW baru Belanda. Menurut Hartkamp, pembentuk undang-undang telah membedakan iktikad baik dalam makna ketaatan akan *reasonable commercial standard of fair dealing* dengan iktikad baik dalam makna *honesty in fact*. Pembentuk undang-undang di Belanda menggunakan istilah iktikad baik dalam makna dimana iktikad baik dikarakteristikan sebagai *reasonableness*

¹⁰⁸ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary, Ninth Edition* (United States Of America : West Publishing Co., 2009), hal.762.

¹⁰⁹ Khairandy, *op.cit.*, hal. 154.

¹¹⁰ *Ibid.*, hal. 156-157.

(*redelijkheid*) dan *equity* (*billijkheid*). Dari penjelasan tersebut jelas bahwa iktikad baik merupakan suatu ketentuan yang mendasarkan dirinya pada keadilan yaitu keadilan sebagai kepatutan. Sistem hukum Belanda membedakan iktikad baik dalam dua jenis yaitu iktikad baik yang bersifat subjektif dan iktikad baik yang bersifat objektif.¹¹¹

Iktikad baik yang bersifat subjektif terletak dalam hukum benda, sementara iktikad baik yang bersifat objektif merupakan konsep umum iktikad baik yang mengacu pada suatu norma perilaku para pihak dalam kontrak untuk bertindak sesuai dengan iktikad baik.¹¹² Iktikad baik yang bersifat objektif berkaitan dengan konsep normatif, berkaitan dengan standar moral.

Iktikad baik seringkali dilihat sebagai suatu norma tertinggi dari hukum kontrak, hukum perikatan atau bahkan hukum perdata. Di satu sisi dikatakan menjadi suatu standar moral itu sendiri yaitu suatu prinsip *legal-ethical* sehingga iktikad baik bermakna *honesty*. Dengan demikian pada dasarnya iktikad baik bermakna bahwa satu pihak harus memperhatikan kepentingan pihak lainnya di dalam kontrak. Di sisi lain iktikad baik dapat dikatakan sebagai pintu masuk hukum melalui nilai moral. Dengan demikian iktikad baik dapat dikatakan sebagai suatu norma terbuka, yaitu suatu norma yang isinya tidak dapat ditetapkan tetapi ditetapkan melalui konkretisasi kasus demi kasus dengan memperhatikan kondisi yang ada.¹¹³ Dalam menilai iktikad baik hakim harus memperhatikan kepatutan.

2.5.2 Fungsi Itikad Baik

Asas iktikad baik menjadi salah satu instrumen hukum untuk membatasi kebebasan berkontrak dan kekuatan mengikatnya perjanjian. Dalam hukum kontrak, iktikad baik memiliki tiga fungsi. Fungsinya yang pertama bahwa semua kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan iktikad baik. Fungsi kedua adalah fungsi menambah, dimana dengan fungsi ini hakim dapat menambah isi perjanjian dan menambah kata-kata peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan itu. Fungsi ketiga adalah fungsi membatasi dan meniadakan, dimana hakim dapat

¹¹¹ *Ibid.*, hlm.185.

¹¹² *Ibid.*,

¹¹³ *Ibid.*, hlm. 34-35.

mengesampingkan isi perjanjian atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian jika terjadi perubahan keadaan.¹¹⁴

Fungsi iktikad baik yang pertama yaitu bahwa semua kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan iktikad baik, hal ini erat kaitannya dengan bagaimana menafsirkan suatu kontrak yang dibuat. Menurut ketentuan dalam KUHPerdara bahwa jika isi suatu kontrak telah jelas maka tidak ada atau tidak diperlukan penafsiran.¹¹⁵

Jika suatu kata dalam kontrak memiliki beberapa penafsiran maka harus dipilih penafsiran yang didasarkan pada maksud dari kedua belah pihak yang membuat kontrak itu dibandingkan dengan memegang teguh arti kata secara huruf (*letterlijk*).¹¹⁶ Jadi, kontrak harus diberikan penafsiran yang paling sesuai dengan kehendak atau maksud para pihak. Jika atas suatu janji dapat diberikan dua macam pengertian maka harus dipilih pengertian yang memungkinkan janji itu dilaksanakan¹¹⁷, serta pengertian yang paling selaras dengan sifat kontrak tersebut.¹¹⁸ Juga penafsiran kontrak harus dilakukan dengan memperhatikan kebiasaan setempat. Dengan demikian ukuran yang digunakan untuk menafsirkan tidak hanya didasarkan pada orang yang menafsirkannya saja tetapi juga pandangan masyarakat. Fungsi iktikad baik yang kedua adalah menambah isi suatu perjanjian tertentu dan juga dapat menambah kata-kata ketentuan undang-undang mengenai perjanjian itu.¹¹⁹

2.6 Pengertian Dan Fungsi Gedung yang Dibangun Di atas Tanah Hak Milik

2.6.1 Pengertian Gedung

Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia

¹¹⁴ Khairandy, *op.cit.*, hal. 33.

¹¹⁵ *Kitab Undang-Undangng Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op.cit.*, Ps. 1342.

¹¹⁶ *Ibid.*, Ps. 1343.

¹¹⁷ *Ibid.*, Ps. 1344.

¹¹⁸ *Ibid.*, Ps. 1345.

¹¹⁹ Khairandy, *op.cit.*, hal.229

melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 tahun 2008 tentang pedoman pemeliharaan bangunan gedung, fungsi dari bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya serta fungsi khusus adalah ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung

2.6.2 Fungsi Gedung

Pada perkembangannya, kini muncul bermacam-macam bangunan yang dibuat untuk memenuhi segala kebutuhan manusia. Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung tidak hanya sebatas digunakan sebagai tempat hunian, tetapi bangunan juga sekarang didirikan untuk menjawab fungsi sebagai fungsi keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta khusus. Di bawah ini merupakan penjelasan lengkap dari masing-masing fungsi bangunan tersebut :

1. Fungsi Hunian

Pembuatan bangunan rumah tinggal bertujuan untuk memenuhi kebutuhan manusia akan papan/tempat tinggal. Oleh karena itu, pembuatan bangunan ini harus memperhatikan faktor keamanan dan kenyamanannya. Contoh-contoh bangunan rumah tinggal antara lain rumah, perumahan, rumah susun, apartemen, mess, kontrakan, kos-kosan, asrama.

2. Fungsi Usaha

Bangunan dengan fungsi sebagai usaha didirikan untuk mendukung aktifitas komersial meliputi jual, beli, dan sewa. Bangunan komersial ditujukan untuk keperluan bisnis sehingga faktor lokasi yang strategis memegang peranan penting bagi kesuksesan bangunan tersebut. Contoh-contoh bangunan komersial di antaranya pasar, supermarket, mall, retail, pertokoan, perkantoran, dan kompleks kios.

3. Fungsi Keagamaan

Masjid, gereja, kelenteng, pura, dan vihara ialah contoh-contoh dari bangunan fasilitas peribadatan. Semua bangunan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan batin manusia sebagai makhluk yang memiliki Tuhan. Bangunan peribadatan biasanya digunakan sebagai tempat beribadah dan upacara keagamaan.

4. Fungsi Sosial dan Budaya

Mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan Gedung pelayanan umum.

5. Fungsi Khusus

Mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.

2.6.3 Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.¹²⁰

Wewenang dalam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 4 Ayat (2) UUPA Undang-undang pokok agrarian, yaitu :

“Hak-hak atas tanah yang di maksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi air serta ruang angkasa

¹²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agrarian*, (Jakarta, 1988), hlm.45

yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”

Berdasarkan Pasal diatas, maka wewenang dalam hak atas tanah berupa menggunakan tanah untuk keperluan mendirikan bangunan atau bukan bangunan, menggunakan tubuh bumi misalnya penggunaan ruang bawah tanah di ambil sumber airnya atau menggunakan tanah tersebut demi kepentingan bersama.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu :¹²¹

1. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA undang-undang pokok agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat (2) UUPA undang-undang pokok agrarian).

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya pada tanah hak milik dapat digunakan untuk kepentingan pertanian atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perkiraan, perternakan, atau perkebunan.

¹²¹ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 92

BAB III

RATIO DECIDENDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 60 K/PDT/2013 DALAM PERKARA SEWA MENYEWAKAN YANG MEMBERIKAN RASA KEADILAN TERHADAP PIHAK YANG MENYEWAKAN ATAS OBJEK SEWA GEDUNG

3.1 Kasus Posisi Putusan Mahkamah Agung Dalam Perkara Nomor 60 K/Pdt/2013 Tentang Sewa Menyewa

Kasus posisi Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/Pdt/2013 antara pihak yang menyewakan selaku penggugat/pembanding/pemohon kasasi dengan pihak penyewa selaku tergugat/terbanding/termohon kasasi yaitu :

1. Pada tanggal 04 Juli 2006 telah lahir perjanjian sewa menyewa antara Tuan Abdul dengan Tuan Charles di Kabupaten Jepara. Perjanjian sewa menyewa antara tuan Abdul Salim dan tuan Charles John Goldsworthy dibuat secara tertulis dihadapan Pejabat Notaris Fatchur Rohman, SH yang berkedudukan di Jepara, sehingga perjanjian sewa menyewa bersifat autentik. Di dalam akta perjanjian sewa menyewa yang menjadi para pihak yaitu tuan Abdul Salim yang kedudukannya sebagai pihak yang menyewakan dan tuan Charles John Goldsworthy yang kedudukannya sebagai pihak penyewa.
2. Perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 04 Juli 2006 berisi bahwa pihak yang menyewakan dan pihak penyewa bersepakat untuk menjadikan obyek sewa berupa Gedung yang terletak di Desa Krpyak, Kecamatan Tahunan, Kabupaten jepara yang dipergunakan sebagai tempat usaha kerajinan mebeler. Gedung yang dijadikan obyek sewa menyewa berdiri diatas sebidang tanah denga luas \pm 615 M2 yang dimiliki oleh pihak yang menyewakan berdasarkan Sertifikat Hal milik Nomor 1573 atas nama Abdul. Perjanjian sewa menyewa berlangsung dari tanggal dibuatnya akta ini dan berakhir pada tanggal 22 Juli 2031 dengan uang sewa sebesar Rp. 250.000.000,- yang telah dibayar lunas oleh penyewa.
3. Pada bulan oktober 2011 pihak yang menyewakan melaporkan pihak penyewa ke Pengadilan Negeri Jepara dengan alasan bahwa pihak penyewa telah pergi

meninggalkan Gedung lebih dari 1 tahun tanpa ada kabar apapun. Hal tersebut mengakibatkan Gedung yang menjadi obyek sewa mengalami kerusakan dan berbagai fasilitas Gedung ada yang hilang dan rusak. Pihak penyewa memiliki kewajiban untuk memelihara, menjaga, serta memperbaiki Gedung yang disewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang telah mereka buat, namun pada kenyataannya penyewa tidak melaksanakan kewajibannya tersebut. Pihak yang menyewakan memperbaiki Gedung yang seharusnya menjadi tanggung jawab penyewa, sehingga pihak yang menyewakan mengalami kerugian.

4. Pihak penyewa selama meninggalkan obyek sewa mempercayakan Gedung kepada orang kepercayaan, namun tidak dilakukan pemeliharaan dan pejagaan pada obyek sewa Gedung karena tetap terjadi kerusakan dan kehilangan pada fasilitas Gedung yang berakibat pada kerugian pemilik Gedung.
5. Pihak yang menyewakan menggugat penyewa ke pengadilan Negeri Jepara untuk meminta pembatalan perjanjian dan meminta ganti rugi atas perbuatan wanprestasi pihak penyewa yang mengakibatkan pihak yang menyewakan mengalami kerugian. Gugatan pembatalan perjanjian bertujuan agar pihak yang menyewakan tidak mengalami kerugian yang lebih besar lagi. Gugatan yang diajukan pihak yang menyewakan di Pengadilan Negeri Jepara mengalami kekalahan yang kemudian mengajukan banding pada tingkat kasasi yang hasil juga mengalami kekalahan. Merasa tidak puas dengan hasil di tingkat 1 (satu) dan tingkat 2 (dua), pihak yang menyewakan melakukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung. Hasil dari Putusan Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari pihak yang menyewakan.

Berdasarkan kasus posisi di atas, penulis mengkaji *Ratio decidendi* Putusan hakim dalam pengambilan putusan terhadap perkara yang diperiksa dan di adili. Hakim dalam memeriksa suatu perkara mengolah dan memproses fakta-fakta hukum yang diperoleh selama persidangan, baik dari adanya bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam

persidangan. Sehingga putusan yang dijatuhkan dapat didasari oleh rasa tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme dan bersifat obyektif. Pemberian keputusan oleh hakim terhadap putusan yang akan dijatuhkan oleh pengadilan tergantung dari hasil mufakat musyawarah hakim berdasarkan fakta-fakta hukum yang diperolehnya dalam persidangan.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 60 K/Pdt/2013 ditetapkan karena ketidakpuasan pihak penggugat/pembanding dalam perkara tingkat pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi. Penulis dalam tesis ini memaparkan pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung, namun terlebih dahulu memaparkan pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 56/Pdt.G.2011.PN. JPR dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 229/Pdt/2012/PT. SMG. Pokok perkara Putusan Pengadilan Negeri Nomor 56/Pdt.G.2011.PN. JPR yaitu :

1. Bahwa penggugat dan tergugat terikat untuk melaksanakan Akta Perdamaian Nomor 04/Pdt.G/2006/PN-Jpr yaitu: Pertama, sewa menyewa bangunan di atas sebidang tanah di Desa Krapyak, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara berdasarkan sertifikat hak milik No. 1573, luas 615 M2 atas nama Abdul Salim. Kedua, membuat perjanjian kerja sama bisnis usaha Ekspor Mebeler/Kerajinan Mebel, sebagaimana dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat di hadapan Notari Di Jepara.
2. Bahwa ternyata tergugat tidak menaati dan melaksanakan isi akta perdamaian tersebut yaitu selama 1 (satu) tahun lebih tergugat pergi meninggalkan Gedung obyek sewa tanpa sepengetahuan/seijin lebih

dahulu kepada penggugat, akibatnya Gedung beserta fasilitasnya terlantar tidak terawat dan banyak mengalami kerusakan, serta rekening listrik, PDAM, telpon tidak dibayar dan beberapa fasilitas Gedung hilang mengakibatkan kerugian senilai Rp. 17.657.000,- dan tergugat tidak melaksanakan membuat perjanjian kerjasama kerja saman bisnis usaha ekspor mebel.

3. Bahwa tergugat merupakan penyewa yang tidak beritikad baik, oleh karenanya penggugat khawatir terhadap kerokan Gedung obyek sewa lebih parah lagi, keselamatan barang-barang fasilitas Gedung dan lain-lain, maka perjanjian sewa menyewa tersebut harus diakhiri dan dibatalkan.
4. Bahwa akibat tindakan tergugat maka penggugat mengalami kerugian secara materiil dan immaterial, oleh karenanya mohon agar tergugat dihukum membayar ganti rugi kepada penggugat

Pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 56/Pdt.G.2011.PN. JPR berdasarkan pokok perkara tersebut diatas bahwa:

3. Hakim berpendapat bahwa yang menjadi persoalan pokok antara penggugat dan tergugat yaitu apakah benar bahwa tergugat sebagai penyewa yang tidak beritikad baik sehingga perjanjian sewa menyewa atas obyek perkara sebagaimana akta perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 04 Juli 2006 dapat dibatalkan.
4. Bahwa penggugat dan tergugat mengajukan bukti yang sama berupa akta perdamaian dan akta perjanjian sewa menyewa yang diakui oleh kedua belah pihak kebenarannya.

5. Bahwa berdasarkan pasal 1548 KUH Perdata perjanjian yang dibuat antara penggugat dan tergugat diakui kebenarannya sehingga perjanjian sewa menyewa sah dan mengikat bagi para pihak
6. Bahwa dalam surat bukti tercantum secara tegas mengenai kewajiban tergugat sebagai pihak penyewa menurut pasal 1560 KUH Perdata antara lain :
 - a. Membayar atau melunasi uang sewa
 - b. Memakai barang yang disewa secara patut
 - c. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa menyewa
 - d. Mengembalikan barang yang disewa pada saat berakhirnya perjanjian sewa

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas bahwa perjanjian sewa telah memenuhi ketentuan hukum dan tergugat telah melaksanakan kewajibannya, oleh karenanya perjanjian tersebut mengikat bagi kedua belah pihak

7. Bahwa klausul bukti perjanjian sewa antara penggugat dan penggugat baru berakhir pada tahun 2031, oleh karenanya secara hukum perjanjian sewa menyewa antara penggugat dengan tergugat belum berakhir.
8. Bahwa tuntutan penggugat untuk mengakhiri perjanjian sewa dengan dalil bahwa tergugat telah meninggalkan atau menelantarkan obyek sewa Gedung selama lebih dari 1 (satu) tahun tidak beralasan hukum dengan pertimbangan bahwa berdasarkan keterangan saksi berinisial S, obyek sewa Gudang di kelola oleh orang kepercayaan tergugat.

9. Bahwa tentang kerugian yang dialami oleh penggugat terkait kerusakan, kehilangan berabotan Gedung serta rekening listrik, PDAM, dan tagihan telepon bisa dipertanggung jawabkan kepada tergugat setelah berakhirnya masa sewa.
10. Bahwa tidak dilaksanakannya perjanjian kerjasama ekspor mebel oleh tergugat tidak dapat dijadikan alasan pemutusan perjanjian sewa karena perjanjian kerja sama dapat dilakukan sewaktu-waktu
11. Bahwa dalil gugatan penggugat untuk membatalkan perjanjian sewa dan tuntutan ganti rugi tidak beralasan hukum, maka gugatan ditolak seluruhnya dan tergugat harus membayar biaya perkara.

Hasil putusan pengadilan Negeri Jepara dalam Putusan nomor 56/Pdt.G/2011.PN. JPR memenangkan pihak tergugat, sehingga pihak penggugat yang merasa hasil putusan tersebut tidak sesuai dan merasa dirugikan. Pihak penggugat akhirnya melakukan banding ke Pengadilan Tinggi Semarang sebagai bentuk ketidakpuasan atas hasil Putusan Pengadilan Negeri Jepara. Namun upaya banding yang dilakukan pembeding/dulu penggugat dalam amar Putusan Pengadilan Tinggi nomor 229/Pdt/2012/PT. SMG menguatkan Putusan Pengadilan nomor 56/Pdt.G/2011.PN. JPR.

Merasa belum puas dengan adanya Putusan Pengadilan Tinggi Semarang, maka pihak pembeding/dahulu penggugat mengajukan upaya hukum kasasi dalam nomor perkara 60 k/Pdt/2013. Mengenai alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembeding dalam memori kasasinya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa majelis hakim tingkat banding yang hanya mengambil alih pertimbangan hakuk majelis hakim tingkat pertama telah salah dalam menerapkan pasal 1560 KUH Perdata
2. Bahwa majelis hakim tingkat banding dalam putusannya telah salah menerapkan asas hukum perjanjian yaitu salam suatu perjanjian adalah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya
3. Bahwa pengadilan tinggi telah salah dalam menerapkan hukum atas kerusakan barang yang disewa bahwa kerusakan-kerusakan atas objek sewa menjadi tanggung jawab pihak penyewa
4. Bahwa pengadilan tinggi telah salah dalam menerapkan hukum melimpahkan barang yang disewa kepada pihak lain tanpa sepengetahuan/seizin dari pihak yang menyewakan

Putusan Mahkamah Agung nomor 60 k/Pdt/2013 dalam amar putusannya menyatakan bahwa:

1. Bahwa *judex facti* dalam petimbangannya sudah tepat dan benar, dan alasan-alasan mengenai penilaian pembuktian tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi berkenaan dengan adanya kelalaian dalam penerapan hukum, adanya pepanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan ancaman pembatalan putusan yang bersangkutan atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya.

2. Bahwa perjanjian sewa menyewa antara penggugat dengan tergugat baru berakhir pada tahun 2031 karena itu alasan pembatalan tidak dapat dibenarkan.
3. Bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi : Abdul Salam tersebut harus ditolak.

3.2 *Ratio Decidendi* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 60 K/Pdt/2013 Dalam Perkara Sewa Menyewa

Mengenai *Ratio decidendi* majelis Hakim pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 60 K/Pdt/2013 maka Penulis mengkaji *ratio decidendi* Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut dari Aspek Teori *Ratio Decidendi*. Hakim dalam memutuskan suatu perkara tidak pernah lepas dari *ratio decidendi* yang merupakan pertimbangan hakim untuk sampai penjatuhan putusan. Teori *ratio decidendi* menurut Jazim Hamidi dalam bukunya Ahmad Rifai yaitu suatu penjatuhan putusan didasarkan pada landasan suatu filsafat yang mendasar dengan mempertimbangkan segala aspek yang memiliki keterkaitan dengan pokok-pokok perkara yang disengketakan, untuk selanjutnya dicari peraturan perundang-undangannya yang relevan dengan pokok perkara tersebut yang digunakan sebagai dasar hukum oleh hakim dalam menjatuhkan putusan, selain itu putusan hakim didasarkan pada motivasi yang jelas dalam hal menegakkan hukum dan memberikan keadilan bagi pihak yang berperkara.¹²²

¹²² Ahmad Rifai, ***Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif***, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011)., hlm. 110

Untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif, penulis akan memaparkan terlebih dahulu *ratio decidendi* Putusan Pengadilan Negeri nomor 56/Pdt.G/2011/PN. JPR. Hakim dalam memutus suatu perkara memerlukan bukti-bukti dari para penggugat dan tergugat, pembuktian didasarkan pada pasal 163 HIR yang berbunyi:

“Barang siapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu.”

Penggugat membuktikan dalil gugatannya dengan mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-14 dan 3 (tiga) orang saksi berinisial Sun, Suw, dan TH yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah. Tergugat mengajukan alat bukti untuk memperkuat dalil bantahannya berupa surat T-1 dan T-2 yang sama dengan alat bukti yang penggugat P-1 dan P-2.

Hakim berpendapat dalam pokok persoalan antara penggugat dengan tergugat adalah “apakah benar tergugat sebagai penyewa yang tidak beritikad baik, sehingga perjanjian sewa menyewa atas obyek perkara sebagaimana akta perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 04 juli 2006 dapat dibatalkan?.. Pada perkara gugatan pembatalan perjanjian sewa dan ganti rugi menurut majelis hakim Pengadilan Negeri Jepara yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah apakah mengenai perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat atas bangunan Gedung yang terletak di Desa Krapyak, kecamatan Tahunan, Kabupaten jepara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1573 sesuai 615 M2, selama 25 (dua puluh lima) tahun terhitung tanggal 17 juli 2006 sah dan mengikat.

Hakim menggunakan alat bukti yang diajukan oleh penggugat dan tergugat sebagai dasar bahwa benar antara penggugat dan tergugat terikat perjanjian sewa menyewa bangunan Gedung berikut segala sesuatu yang berada di atasnya. Hakim berpendapat sahnya perjanjian sewa menyewa yang dibuat dihadapan notaris telah sesuai dengan syarat sah perjanjian yang termuat dalam pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi :

1. Adanya kata sepakat antara para pihak
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
3. Adanya objek yang diperjanjikan
4. Adanya sebab yang halal

Pasal 1320 KUH Perdata menguraikan syarat sah suatu perjanjian yang terbagi atas 2 (dua) yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat subyektif yaitu adanya kata sepakat bagi mereka yang membuat perjanjian dan adanya kecakapan untuk membuat perjanjian. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka suatu perjanjian dapat dibatalkan. Syarat obyektif mengenai adanya objek tertentu yang diperjanjikan dan adanya suatu sebab yang halal. Apabila syarat ini tidak dipenuhi maka suatu perjanjian dinyatakan batal demi hukum.

Hukum perjanjian mengenal adanya asas konsualisme, asas tersebut merupakan asas yang terkandung didalam pasal 1320 KUH Perdata khususnya pada syarat subyektif yang pertama yaitu kesepakatan antara pihak yang membuat perjanjian. Hal ini memberikan pemahaman bahwa kesepakatan antara para pihak menurut asas konsensualisme menyatakan telah lahirnya suatu perjanjian pada saat kata sepakat telah diucapkan oleh para pihak.

Asas konsualisme merupakan asas hukum yang memberikan kepastian bagi para pihak yang terkait dalam suatu perjanjian, khususnya dalam hal ini perjanjian sewa menyewa bangunan gedung yang dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuktikan dengan dibuatnya dihadapan pejabat notaris. Asas konsualisme merupakan bagian dari tujuan hukum untuk mengesahkan isi perjanjian sewa menyewa yang dituangkan dalam akta perjanjian sewa menyewa yang dibuat dihadapan notaris.

Pada ratio decidendi Putusan Pengadilan negeri Jepara tertuang :

"menimbang bahwa surat bukti P-2 adalah perjanjian sewa obyek perkara antara penggugat dengan tergugat nomor 01 juli 2006, yang diperbuat dihadapan Fachtur Rohman, SH, Notaris di Jepara merupakan satu kesatuan dengan bukti P-1, dimana P-2 sebagai penjabaran dari bukti P-1, ditegaskan bahwa sewa menyewa tersebut dengan tenggang waktu 25 tahun, sejak tanggal 22 Juli 2006 dan akan berakhir pada tanggal 22 Juli

2031, dengan uang sewa sebesar Rp. 250.000.000,- yang telah lunas dibayar oleh tergugat kepada penggugat;

Menimbang, bahwa karena bukti P-1 dan P-2 adalah merupakan akta autentik dan juga diakui kebenarannya oleh tergugat dengan mengajukan bukti yang sama yaitu T-1 dan T-2, dengan demikian, membuktikan bahwa benar antara penggugat dan tergugat terikat perjanjian sewa atas bangunan gudang berikut seala sesuatu yang berada di atasnya, yang berdiri di atas sebidang tanah seluas 615 M2 sebagaimana dalam SHM no. 1573, dengan tenggang waktu 25 tahun."

Berdasarkan pertimbangan putusan hakim tersebut diatas dapat dianalisis bahwa bukt-bukti yang diajukan oleh para pihak mengandung bentuk perjanjian sewa menyewa sebagaimana pasal 1548 KUH Perdata yang berbunyi :

"sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayaran."

Menurut pasal tersebut diatas perjanjian sewa antara penggugat dan tergugat bahwa penggugat memberikan nikmat berupa bangunan gedung beserta isinya yang berdiri diatas sebidang tanah seluas 615 M2 sebagaimana dalam SHM no. 1573 atas nama penggugat kepada tergugat selanjutnya tergugat melakukan pembayaran uang sewa senilai Rp. 250.000.000,- sebagai tanda hubungan timbal balik antara penggugat dan tergugat yang memiliki batas waktu 25 tahun sebagaimana yang termuat dalam perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat dalam bentuk akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik, maksud timbal balik disini bahwa terdapat hak dan kewajiban dari masing-masing para pihak yang harus terpenuhi, dan jika dalam perjanjian sewa menyewa tidak terpenuhi hak dan kewajiban baik itu hak dan kewajiban penyewa dalam hal ini penguat atau hak dan kewajiban dari penyewa dalam hal ini tergugat. Hak dan kewajiban penguat diatur oleh Undang-Undang yang termuat dalam Pasal 1550 Kuh Perdata bahwa pihak yang menyewakan memiliki kewajiban untuk:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;

3. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan. Kewajiban ini dimaksudkan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga yang misalnya membantah hak pihak penyewa untuk menggunakan obyek sewa. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik yang mengenai individu dari pihak penyewa sebagaimana ketentuan Pasal 1556 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan pasal 1550 KUH Perdata, kewajiban dari pihak yang menyewakan dalam hal ini penggugat telah menyerahkan obyek sewa berupa gedung kepada penyewa terhitung sejak tanggal 22 Juli 2006 yang termuat dalam perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 04 Juli 2006. Hal ini membuktikan bahwa pihak yang menyewakan telah memenuhi kewajibannya dalam butir pertama pasal tersebut diatas. Butir kedua memiliki arti bahwa pihak yang menyewakan harus memelihara obyek gedung yang disewakan dalam keadaan baik ketika diserahkan kepada pihak yang menyewakan atau dengan kata lain pemeliharaan obyek gedung oleh pihak yang menyewakan sebelum penyerahan obyek sewa, sehingga ketika pihak penyewa menempati obyek gedung dalam keadaan baik dan siap untuk ditempati oleh penyewa. Butir ketiga memiliki arti bahwa pihak yang menyewakan menjamin obyek sewa benar-benar kepunyaannya atau sepenuhnya hal dari pihak yang menyewakan, dalam perjanjian sewa menyewa tersebut diatas bahwa pihak yang menyewakan telah membuktikan bahwa obyek sewa gedung merupakan miliknya berdasarkan SHM nomor 1573 atas nama pihak yang menyewakan atau dalam hal ini penggugat.

Pihak yang menyewakan atau penggugat juga memiliki kewajiban terhadap pihak penyewa yang dituangkan dalam pasal 5 perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 04 Juli 2006 yang berbunyi "yang menyewakan berjanji kepada penyewa selama sewa menyewa ini berlangsung, yang menyewakan tidak akan menjual dan/atau mengalihkan tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan yang disewa oleh penyewa berdasarkan akta sewa menyewa ini kepada pihak lain."

Selanjutnya, pihak penyewa atau tergugat juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan. *Ratio decidendi* hakim Pengadilan Negeri Jepara

menyatakan bahwa tergugat telah melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian sewa menyewa antara penggugat dengan penggugat berdasarkan pasal 1560 KUH Perdata, antara lain :

1. Membayar atau melunasi uang sewa
2. Memakai barang yang disewakan secara patut
3. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa menyewa
4. Mengembalikan barang yang di sewa pada saat berakhirnya perjanjian sewa

Hakim beranggapan bahwa tergugat telah memenuhi kewajibannya sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1560 KUH Perdata tersesebut diatas, oleh karenanya perjanjian sewa menyewa sah dan berkekuatan hukum mengikat bagi kedua belah pihak. Kekuatan hukum pengikat dari perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 04 Juli 2006 memiliki konsekuensi bahwa sewa menyewa antara penggugat dan tergugat baru berakhir pada tanggal 22 Juli 2031, oleh karena itu hakim menggunakan pasal 1576 KUH Perdata¹²³ sebagai dasar bahwa perjanjian antara penggugat dan tergugat belm berakhir.

Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa tergugat meninggalkan obyek perkara selama lebih dari 1 (satu) tahun tanpa melakukan pemberitahuan yang mengakibatkan obyek sengketa mengalami kerusakan dan tidak ada perawatan, sehingga perjanjian sewa menyewa harus diakhiri. *Ratio decidendi* hakim Pengadilan Negeri Jepara menimbangpang bahwa gugatan penggugat tidak berasalasan hukum, dikaitkan dengan keterangan saksi penggugat bernama Sunarto dan Santoso bahwa "selama ini Yudi selaku orang kepercayaan tergugat dipercayakan oleh tergugat untuk mengelola dan menjaga obyek perkara." Bedasarkan keteranan saksi tersebut diatas menjadi dasar bagi hakim untuk menolak gugatan dari penggugat atas dalil yang dikemukannya bahwa tergugat melakukan penelantaran terhadap obyek sewa menyewa gedung.

¹²³ Pasal 1576 KUH Pedata berbunyi : "dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat semebulnya tidak diputuskan keculai bilah telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian demikian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada perjanjiann demikian, maka ia tidak wajib mengosongkan barang yang disewa selama danti rugi yang terutang belum dilunasi.

Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa tergugat tidak melaksanakan dan membuat perjanjian kerja sama bisnis usaha mebel, yang mana gugatan tersebut menjadi salah satu dasar bagi penggugat untuk meminta pengakhiri perjanjian sewa menyewa dalam surat bukti P-1 dan P-2. *Retio decidensi* hakim Pengadilan Negeri Jepara menimbang bahwa alasan penggugat untuk mengakhiri perjanjian sewa berdasarkan tidak dilaksanakan dan dibuatnya perjanjian kerja sama bisnis mebel tidak dapat diterima, karena tidak disebutkan bentuk dan teknis pelaksanaan, jumlah saham masing-masing pihak, kapan perjanjian kerjasama usaha mebel itu dimulai.

Hakim Pengadilan Negeri Jepara dalam pertimbangannya menyatakan bahwa dalil gugatan penggugat untuk membatalkan perjanjian sewa dan tuntutan ganti rugi tidak beralasan hukum, sehingga gugatan penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya. Berdasarkan pasal 181 HIR, penggugat sebagai pihak yang kalah dibebankan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini. Berdasarkan hasil Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 56/Pdt.G/2011/PN. JPR yang menolak seluruh dalil gugatan penggugat sehingga memenangkan tergugat, memubuat penggugat tidak terima dengan hasil putusan sehingga mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Semarang. Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam perimbangannya menyatakan bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum majelis hakim tingkat satu yang dijadikan alasan dan kesimpulan dalam memutus perkara ini sudah tepat dan bendar, sehingga pertimbangan hakim tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini.

Hakim Pengadilan Tinggi Semarang nomor 229/Pdt/2012/PT. SMG dalam pertimbangannya menyatakan bahwa pertimbangan-pertimbagnan Putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 1 April 2012 nomor 56/Pdt.G/2011/PN. JPR dapat dikuatkan. Dan Hakim Pengadilan Tinggi Semarang mengadili bahwa menerima permohonan banding dari pbanding/semula penggugat, menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 1 April 2012 nomor

56/Pdt.G/2011/PN. JPR yang dimohonkan banding tersebut, dan menghukum pemingkat/semula penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Uraian mengenai *ratio decidendi* Hakim pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 60 K/PDT/2013 bahwa *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *judex facti* sudah tepat dan benar, serta majelis hakim menyatakan bahwa alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian daman memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengalihan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, hal ini berdasarkan pasal 30 Undang-undang nomor 14 tahun 19985 sebagaimana telah telah diubah dengan undang-undang nomor 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan undang-undang nomor 3 tahun 2009.

Ratio decidendi Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 60 K/Pdt/2013 menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa antara penggugat dan tergugat baru berakhir pada tahun 2013 karena itu alasan pembatalan tidak dapat dibenarkan. Dalam hal ini penulis berpendapat bahwa hakim dalam pertimbangannya melihat waktu berakhirnya perjanjian, sehingga ketika jangka waktu perjanjian antara penggugat tergugat masih berlaku maka perjanjian tidak dapat dibatalkan.

Hakim dalam memutus perkara harus mempertimbangkan aspek yuridis normative, filosofis, dan sosiologis. Ketiga aspek tersebut sangat penting dalam pertimbangan hukum dalam mengambil keputusan. *Ratio decidendi* Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 60 K/Pdt/2013 apabila ditinjau dari aspek normative, filosofis dan sosiologis yaitu :

- a. Aspek yuridis normatif, yaitu berkenaan dengan pasal-pasal yang dijadikan hakim sebagai landasan hukum dalam memutus perkara. Pasal-

pasal yang terkait yaitu pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian, pasal 1548 tentang pengertian perjanjian sewa menyewa, dan pasal 1560 tentang kewajiban dari pihak penyewa. Hakim berpendapat bahwa pihak penyewa sudah melaksanakan perjanjian sewa menyewa dengan baik apabila ditinjau dari aspek yuridis normative

- b. Aspek filosofis, yaitu berkenaan dengan kebenaran dan keadilan yang merupakan salah satu tujuan hukum yang paling utama. Hakim berpendapat bahwa perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak sah dan mengikat berdasarkan asas konsensualisme bahwa perjanjian telah terjadi ketika para pihak sepakat. Di dalam perjanjian sudah diatur mengenai jangka waktu perjanjian, maka hakim dalam keputusannya menyatakan pembatalan perjanjian sebelum jangka waktu berakhir tidaklah dibenarkan sehingga tidak memberikan rasa keadilan bagi pihak penyewa.
- c. Aspek sosiologis, berkenaan dengan tata nilai keadilan dimasyarakat. Aspek sosiologis merupakan jawaban dari aspek normatif yaitu aturan-aturan hukum yang mengutamakan kepastian hukum dan aspek filosofis yaitu keadilan bagi para pihak. Hakim dalam keputusannya berdasarkan aspek sosiologis harus memenangkan pihak penyewa yang mana dalam pertimbangannya telah memenuhi aspek normatif dan aspek filosofis.

3.3 *Ratio Decidendi* Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/Pdt/2013 yang Memberikan Rasa Keadilan Terhadap Pihak Yang Menyewakan

Hakim memiliki tugas untuk menegakkan keadilan, yang mana hal ini terdapat dalam irah-irah putusan yaitu "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Dalam upaya menemukan dan menerapkan keadilan hakim dalam putusannya harus sesuai dengan tujuan sejatinya yaitu :

1. Putusan hakim harus melakukan solusi autoatif yang memiliki arti pemberian jalan keluar dari masalah hukum yang dihadapi oleh para pihak baik penggugat maupun tergugat.

2. Putusan hakim harus mengandung efisiensi, yaitu cepat, sederhana, biaya ringan karena keadilan yang tertunda merupakan ketidakadilan
3. Putusan hakim harus sesuai dengan tujuan undang-undang yang dijadikan dasar putusan pengadilan
4. Putusan hakim harus mengandung aspek stabilitas yaitu adanya ketertiban social dan ketentraman masyarakat
5. Putusan hakim harus memiliki fairness, yaitu memberikan kesempatan yang sama bagi pihak yang berperkara¹²⁴

Aristoteles membedakan keadilan menjadi 2 (dua) yaitu keadilan komutatif dan keadilan distributif. Keadilan Komutatif yaitu keadilan yang menyamakan suatu prestasi dan kontraprestasi. Keadilan distributif yaitu keadilan yang mana setiap orang mendapatkan hak atau bagian secara proporsional.¹²⁵

Adil memiliki makna menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa saja sesuai dengan haknya masing-masing yang mana didasarkan pada asas *equality before the law* yang berarti bahwa semua orang memiliki kedudukan yang sama dimuka hukum. Hakim dalam alasan dan *ratio decidendi* harus mampu mengakomodir segala ketentuan yang hidup dalam masyarakat yang dapat berupa ketentuan hukum yang tertulis maupun yang tidak tertulis.

Ratio decidendi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 60 K/pdt/2013 mengenai *judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 56/Pdt.G/2011/PN. JPR yang mana amar putusannya menyatakan bahwa :

1. bahwa benar antara penggugat dan tergugat terikat perjanjian sewa menyewa bangunan Gedung yang terletak di Desa Krapyak, kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor

¹²⁴ Fence M. Wantu, ***Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata***, Jurnal Dinamika Hukum vol 12 No. 3, hlm. 485

¹²⁵ Elisabeth Nurhaini Butarbutar , ***Konsep Keadilan Dalam Sistem Peradilan Perdata***, Mimbar Hukum Vo.21 No. 2, hlm. 365.

1573 sesuai 615 M2, selama 25 (dua puluh lima) tahun terhitung tanggal 17 juli 2006 sah dan mengikat karena telah memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata.

2. Bahwa perjanjian sewa menyewa yang buat oleh para pihak telah sesuai dengan ketentuan pasal 1548 KUH Perdata yang mana perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik yang memiliki hak dan kewajiban antara para pihak
3. Hakim berpendapat bahwa tergugat telah memenuhi kewajibannya sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1560 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :
 - d. Membayar atau melunasi uang sewa
 - e. Memakai barang yang disewakan secara patut
 - f. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa menyewa
 - g. Mengembalikan barang yang di sewa pada saat berakhirnya perjanjian sewa
4. Berdasarkan keterangan saksi yang menjadi dasar bagi hakim untuk menolak gugatan dari penggugat atas dalil yang dikemukannya bahwa tergugat melakukan penelantaran terhadap obyek sewa menyewa gedung
5. Hakim Pengadilan Negeri Jepara dalam pertimbangannya menyatakan bahwa dalil gugatan penggugat untuk membatalkan perjanjian sewa dan tuntutan ganti rugi tidak beralasan hukum, sehingga gugatan penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

Bedasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara tersebut diatas, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang nomor 229/Pdt/2012/PT. SMG menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara. *Ratio decidendi* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 60 K/pdt/2013 mengenai *judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 56/Pdt.G/2011/PN. JPR yang mana amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 60 K/pdt/2013 menyatakan bahwa:

1. Bahwa *judex facti* dalam petimbangannya sudah tepat dan benar, dan alasan-alasan mengenai penilaian pembuktian tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi berkenaan dengan adanya kelalaian dalam penerapan hukum, adanya pepanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan ancaman pembatalan putusan yang bersangkutan atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya.
2. Bahwa perjanjian sewa menyewa antara penggugat dengan tergugat baru berakhir pada tahun 2031 karena itu alasan pembatalan tidak dapat dibenarkan.
3. Bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi : Abdul Salam tersebut harus ditolak.

Ratio decidendi Putusan Mahkamah Agung tersebut jika dikaji dengan Teori Keadilan, bahwa tidak terpenuhinya hak dari pihak yang menyewakan dalam hal ini pihak penggugat mengakibatkan timbulnya sengketa di Pengadilan Negeri Jepara, dilanjutkan dengan upaya banding di Pengadilan Tinggi Semarang sampai tingkat Kasasi dan berakhir dengan dikalahkannya pihak yang menyewakan. Penulis dalam hal ini berpendapat bahwa pihak yang menyewakan dalam hal ini penggugat tidak memperoleh keadilan berdasarkan teori keadilan distributif yang dikemukakan oleh Aristoteles bahwa keadilan distributif adalah keadilan yang mana setiap orang mendapatkan hak atau bagian secara proporsional. Berdasarkan teori keadilan yang telah dikemukakan dan dengan diperkuat oleh alat

bukti yang telah diajukan oleh penggugat berupa perjanjian sewa menyewa antara penggugat dengan penggugat dalam bentuk akta autentik dan terbukti dipersidangan menurut keterangan saksi yang diajukan oleh penggugat.

Penulis mengkaji terlebih dahulu dari Putusan Pengadilan Negeri Jepara yang dikuat oleh Pengadilan Tinggi Semarang bahwa tergugat telah memenuhi ketentuan pasal 1560 KUH Perdata yang didalamnya memuat kewajiban dari seorang penyewa. Hakim Pengadilan Negeri Semarang menyatakan bahwa tergugat telah melaksanakan kewajibannya :

1. Membayar atau melunasi uang sewa
2. Memakai barang yang disewakan secara patut
3. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa menyewa
4. Mengembalikan barang yang di sewa pada saat berakhirnya perjanjian sewa

Apabila melihat isi kandungan dari pasal 1560 KUH Perdata terkait kewajiban dari pihak penyewa yang berbunyi:

1. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengengai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan,
2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan

Berdasarkan hasil pertimbangan hakim serta isi dari pasal 1560 KUH Perdata bahwa seorang penyewa yang memakai barang secara patut harus menganggap barang yang disewa sebagai kepunyaannya sendiri, sehingga penyewa memperlakukan barang yang disewa secara baik dengan merawat, menjaga, dan memelihara barang yang disewa dalam hal ini berupa bangunan gedung yang terletak di Desa Krapyak, kecamatan Tahunan, Kabupaten jepara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1573 sesuai 615 M2. Kewajiban yang telah dilakukan tergugat atau penyewa yaitu membayar uang sewa dengan lunas menjadi dasar hakim menyatakan bahwa pihak penyewa telah melaksanakan pasal 1560 KUH Perdata, namun selain kewajiban membayar uang sewa, penyewa juga harus memperhatikan kondisi barang yang dia sewa. Berdasarkan fakta hukum yang ditemukan dalam persidangan bahwa Bapak Sumarto dan Bapak Suwarno selaku saksi-saksi yang dimintai keterangan menerangkan bahwa :

"Bahwa satu setengah tahun belakangan ini tergugat pergi meninggalkan gedung tersebut, sehingga gedung tersebut menjadi terlantar tidak terurus"

"Bahwa sekarang ini saksi lihat gedung tersebut mengalami kerusakan, karena atap ocor dan pagar banyak yang copot atau rusak"

"bahwa satu tahun belakangan ini tergugat pergi meninggalkan gedung tersebut, sehingga menjadi terlantar tidak terurus"

"Bahwa sekarang ini saksi lihat gedung tersebut mengalami kerusakan, karena atap bocor dan pagar banyak yang copot atau rusak"

Berdasarkan keterangan dari para saksi menunjukkan bahwa terdapat dua fakta hukum, Pertama, tergugat meninggalkan obyek sewa menyewa sehingga tidak terawat dan terurus. Kedua, obyek sewa menyewa berupa gedung yang dipergunakan untuk kegiatan usaha mebeler mengalami kerusakan. Keterangan para saksi diatas menunjukkan pihak tergugat atau penyewa tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang dikemukakan oleh hakim yang menyatakan bahwa penggugat telah mekakai baarng secara patut. Penggugat tidak mengindahkan atau melaksanakan ketentuan pasal 1560 KUH Perdata yang menyatakan bahwa penyewa wajib memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengengai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan.

Pasal 1560 KUH Perdata memberika kewajiban kepada tergugat atau penyewa untuk menjadi bapak rumah yang baik terhadap obyek sewa, hal ini tidak hanya melakukan perawatan pada fisik dari obyek sewa saja melainkan fasilitas-fasilitas yang terdapat pada obyek sewa berupa gedung yang menjadi obyek sengketa. Saksi-saksi dalam pembuktian di persidangan juga menyatakan bahwa "saat ini yang membayar rekening listrik dan PDAM adalah penggugat sendiri"

Keterangan saksi diatas dikaitkan dengan bukti-bukti yang ditunjukkan pada saat bersidangan berupa foto copy tagihan-tahin rekening listrik dan PDAM selama tergugat meninggalkan obyek sewa gedung. Berdasarkan bukti-bukti dan keterangan para saksi menunjukkan bahwa tergugat tidak melakukan pemeliharaan

terhadap obyek sewa gedung yang seharusnya menjadi kewajiban dari penyewa atau tergugat.

Pasal 1560 KUH Perdata memberika kewajiban kepada tergugat atau penyewa untuk menjadi bapak rumah yang baik berdasarkan persetujuan sewa yang dapat diartikan bahwa kewajiban penyewa selain menjadi bapak rumah yang baik juga harus melaksanakan kewajibannya yang termuat di dalam perjanjian sewa menyewa yang buat oleh para pihak. Perjanjian sewa menyewa antara penguat dan tergugat termuat dalam akta perjanjian sewa nomor 01 tanggal 04 Juli 2006. Pemaknaan penyewa yang menjadi bapak rumah yang baik apabila ditelusuri pada pasal-pasal selanjutnya dalam kitab undang-undang hukum perdata akan menjumpai pasal 1564 KUH Perdata yang isinya menyatakan bahwa kerusakan-kerusakan yang timbul ketika sewa menyewa berlangsung merupakan tanggung jawab bagi penyewa untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang layak kecuali penyewa dapat membuktikan bahwa penyebab terjadinya kerusakan bukan atas dasar kesalahannya.

Ratio decidendi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 60 K/pdt/2013 mengenai *judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 56/Pdt.G/2011/PN. JPR dikaji dengan teori keadilan distributif yang dikemukakan aristoteles bahwa keadilan adalah keadilan yang mana setiap orang mendapatkan hak atau bagian secara proporsional, maka bagi pihak penggugat atau pihak yang menyewakan tidak memperoleh keadilan. Pihak penggugat atau pihak yang menyewakan tidak mendapatkan rasa keadilan karena hak-hak yang seharusnya diperoleh namun pada kenyataannya tidak diperolehnya berdasarkan fakta-fakta hukum yang terbukti dalam persidangan. Keadilan tidak diperoleh karena hakim dari tingkat satu sampai dengan tingkat kasasi mengalahkan pihak penggugat meskipun pihak tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagai seorang penyewa yang baik. Ketidakadilan bagi penguat yang seharusnya memperoleh haknya sebagai pihak yang menyewakan agar obyek sewa tetap terawatt dan terpelihara sebagaimana pada saat penyerahan obyek sewa. Perjanjian sewa menyewa merupakan

perjanjian timbal balik yang mana antara para pihak terdapat hak dan kewajiban yang berarti apa yang menjadi hak salah satu pihak menjadi kewajiban dari pihak yang lain begitu pun sebaliknya, apa yang menjadi kewajiban salah satu pihak menjadi hak bagi pihak lain untuk memperolehnya.

Mahkamah Agung sebagai peradilan kasasi (*cour de Cassation*) berwenang memeriksa dan memutus persoalan hukum serta membatalkan putusan dan penerapan pengadilan tingkat lebih rendah apabila :

1. Tidak berwenang atau melampaui wewenang
2. Tidak menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku
3. Lalai memenuhi syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.¹²⁶

Berdasarkan uraian di atas apabila pengadilan tingkat satu dan tingkat banding tidak tepat menerapkan hukum dalam menyelesaikan perkara, maka hakim dalam tingkat kasasi dapat membatalkannya. Dikaitkan dengan permasalahan sewa menyewa dalam tesis ini, bahwa terdapat kesalahan penerapan hukum pembuktian-pembuktian berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, seharusnya majelis hakim tingkat kasasi mempertimbangkan fakta-fakta ntuk menemukan kesalahan penerapan hukum pembuktiannya.

Majelis hakim dalam tingkat satu, banding dan kasasi kurang cermat dalam pertimbangan hukumnya. Penulis dalam hal ini mengaitkan pasal 1266 KUH Perdata yang mengandung makna bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi atau melaksanakan kewajibannya maka dapat dimintakan pembatalan ke pengadilan. Berdasarkan pasal 1266 KUH Perdata perjanjian sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa dalam akta no 1 tahun 2006

¹²⁶ Pasal 30 UU no. 14 Tahun 1985 (sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan UU No. 5 tahun 2004), dan UU No. 3 Tahun 2009

dapat dimintakan pembatalan karena pihak penyewa tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang termuat dalam pasal 8 dan pasal 13 perjanjian sewa menyewa. Penulis berpendapat bahwa hakim kurang cermat dalam pertimbangan hukumnya dan lalai dalam pengambilan dasar-dasar hukum dalam pertimbangannya.

Berdasarkan uraian diatas keadilan bagi pihak yang menyewakan akan dapat terpenuhi apabila hakim dalam pertimbangan hukumnya mengindahkan pasal 1267 KUHPerdara yang di dalamnya mengandung makna bahwa pihak yang dirugikan dapat meminta pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya hingga mengakibatkan kerugian untuk memenuhi perjanjian, menuntut pembatalan perjanjian, membayar ganti rugi, atau menuntut pembatalan disertai ganti rugi. Pihak yang menyewakan dalam kasus ini meminta pembatalan perjanjian dan ganti rugi. Penulis dalam hal ini berpendapat bahwa keadilan akan dapat tercipta jika salah satu gugatan dari pihak yang menyewakan dapat dikabulkan atau terpenuhi semua gugatannya karena pihak penyewa dengan jelas tidak melaksankan isi perjanjian serta mengakibatkan kerugian.

BAB IV

IMPLIKASI HUKUM DARI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 60K/PDT/2013 YANG TIDAK MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG MENYEWAKAN ATAS OBJEK SEWA GEDUNG

4.1 Kesepakatan Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Lahirnya suatu perjanjian pasti didahului sebuah kesepakatan antara para pihak yang membuatnya. Dalam sebuah perjanjian mengenal asas konsensualisme yang menjadi dasar bahwa tibulnya atau lahirnya suatu perjanjian ketika terjadi kesepakatan antara para pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak dari masing-masing pihak yang membuat perjanjian.

Ditinjau dari teori Perjanjian yang dikemukakan Prof. Subekti bahwasannya perjanjian ialah suatu peristiwa, dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana kedua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa inilah bermula suatu hubungan diantara kedua belah pihak tersebut yang dinamakan dengan perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian itu berisi atau berupa suatu rangkaian perkataan yang bermakna dan memiliki nilai janji-janji atau kesanggupan daripada para pihaknya secara tertulis.¹²⁷

Berdasarkan teori Perjanjian, pihak pertama memberikan barang untuk dinikmati dengan timbal balik berupa pemberian uang dari pihak kedua kepada pihak pertama merupakan bentuk kesepakatan yang melahirkan sebuah perjanjian sewa menyewa antara para pihak. Pihak pertama disebut pihak yang menyewakan dan pihak kedua disebut pihak penyewa dengan dibalut perjanjian bernama perjanjian sewa menyewa berdasarkan pasal 1548 KUH Perdata.¹²⁸

Dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata¹²⁹ yang kandungannya memberikan penjelasan bahwa suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang

¹²⁷ Subekti, *Op.Cit.*, hlm.1.

¹²⁸ Pasal 1548 KUH Perdata berbunyi "sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang, selama suatu waktu tertentu oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya."

¹²⁹ Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata berbunyi "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya

mana dalam penelitian ini terkait pihak penggugat atau pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa atau pihak penyewa bahwa perjanjian sewa menyewa yang mereka buat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam pasal 1338 kata "secara sah", memiliki arti bahwa perjanjian sewa menyewa telah memenuhi syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana telah ditentukan oleh pasal 1320 KUH Perdata. Selanjutnya, kata "berlaku sebagai undang-undang" berarti mengikat para pihak yang membuatnya, seperti undang-undang mengikat orang terhadap siapa undang-undang berlaku. Jadi dapat dipahami bahwa perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh pihak yang menyewakan dengan penyewa atau antara penggugat dengan penguat seakan-akan menetapkan undang-undang yang wajib dilaksanakan oleh mereka.

Pembuatan perjanjian sewa menyewa antara pihak penggugat dengan tergugat mengandung salah satu asas dalam perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk¹³⁰

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
3. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau tidak tertulis
4. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan perjanjian

Sutan Remy Sjahdieni memberikan tambahan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian selain ruang lingkup yang telah disebutkan diatas diantaranya:¹³¹

1. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kuasa dari perjanjian yang akan dibuatnya
2. Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian
3. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional

¹³⁰ Salim HS, *Hukum Kontrak*, (Jakarta :Sinar Grafika, 2014), hlm. 9

¹³¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum Seimbang Bagi Pihak dalam Perjanjian Kredit Bang Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 47

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak poin pertama bahwa siapapun bebas untuk membuat suatu perjanjian seperti halnya antara penggugat dan tergugat yang bebas untuk membuat perjanjian sewa menyewa. Asas kebebasan berkontrak ini juga berkaitan dengan asas hukum khususnya dalam lapangan hukum perdata yang menyatakan bahwa "pada dasarnya orang bebas untuk melakukan sesuatu, selama hal itu tidak dilarang. Terkait larangan dalam perjanjian khususnya perjanjian sewa menyewa dapat dilihat dari obyek yang di perjanjikan dan isi dari perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak pada poin yang kedua menjelaskan bahwa setiap orang dapat memilih untuk melakukan perjanjian dengan siapapun yang mampu atau cakap untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan kepentingan-kepentingan yang mereka kehendaki. Dalam perjanjian sewa menyewa antara penggugat dengan tergugat didasarkan kepada kebutuhan mereka untuk mencari keuntungan dengan memgnikatkan diri dalam suatu perjanjian sewa menyewa yang diharapkan dengan perjanjian tersebut dapat saling memberi keuntungan khususnya sewa menyewa Gedung untuk kegiatan usaha mebel.

Pada poin yang ketiga yang menerangkan terkait bentuk perjanjian yang terbagi menjadi dua yaitu perjanjian tertulis atau tidak tertulis. Berangkat dari asas kebebasan berkontrak dan dengan dikaitkan dengan aturan-aturan dalam perjanjian sewa menyewa mengenai bentuk perjanjiannya, meskipun perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh Undang-Undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara tertulis (baik di bawah tangan maupun notariil) dan perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan. Apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut habis, tanpa diberlukan lagi pemberitahuan atas pemberhentian masa sewa tersebut. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1570 KUH Perdata.¹³² Namun apabila perjanjian sewa menyewa dibuat

¹³² Pasal 1570 KUH Perdata yang berbunyi "jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum. Apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya seatu pemberitahuan untuk itu.

secara lisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya. Pemberitahuan tersebut harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan sesuai dengan kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggap bahwa masa sewa diperpanjang untuk waktu yang sama seperti awal membuat perjanjian sewa menyewa tersebut. Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹³³

Perjanjian sewa menyewa antara penguat dan tergugat masuk dalam bentuk tertulis. Dalam hal ini perjanjian sewa yang dibuat dalam bentuk tertulis terbagi menjadi 2 (dua) yaitu notaris dan dibawah tangan. Akta dibawah tangan merupakan perjanjian tertulis yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum atau tidak dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang sehingga bentuk dan susunannya tidak sesuai kehendak para pihak, karena undang-undang tidak mengatur bentuk dan isi dari perjanjian yang dibuat dibawah tangan. Bentuk perjanjian sewa menyewa antara penggugat dan tergugat dengan obyek sengketa berupa Gedung dalam kasus ini dibuat dalam bentuk akta notaris yang pengertiannya diatur pada ketentuan Pasal 1 angka 7 UUJN.

Berdasarkan uraian di atas bahwa bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh penggugat dan tergugat dikategorikan sebagai perjanjian tertulis berdasarkan ketentuan pasal 1570 KUH Perdata, yang mana perjanjian sewa menyewa dibuat dihadapan Fatchur Rohman SH, notaris dijepara yang merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik berdasarkan ketentuan pasal 15 ayat (1) UUJN¹³⁴, akta perjanjian sewa nomor 01 tanggal 04 Juli 2006.

¹³³ Pasal 1571 KUH Perdata yang berbunyi “jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan kepada penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

¹³⁴ Pasal 15 ayat (1) UUJN yang berbunyi “notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan

Pembuatan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dihadapan notaris yang mana disebut akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, karena menjamin kepastian dan kebenaran isi dari perjanjian serta tanggal dibuatnya akta. Apabila ditarik pada dasarnya bahwa perjanjian sewa menyewa antara penggugat dengan tergugat yang dibuat dalam bentuk akta autentik merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga mengandung asas dalam perjanjian yaitu asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga asas kepastian hukum. Asas *pacta sunt servanda* terkandung didalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian.¹³⁵ Asas ini menimbulkan akibat perjanjian bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebagai layaknya sebuah undang-undang.

4.2 Kekuatan hukum Akta Perjanjian Sewa Penyewa sebagai alat bukti di Pengadilan

Sengketa perdata dalam kasus sewa menyewa yang termuat dalam Putusan pengadilan Nomor 56/Pdt.G/2011/PN. Jpr yang dilanjutkan dengan upaya banding dengan nomor 229/Pdt/2012/PT. Smg hingga upaya kasasi ke Mahkamah Agung dengan nomor 60 K/Pdt/2013 antara pihak yang menyewakan selaku penggugat/pembanding/Pemohon Kasasi melawan pihak penyewa selaku tergugat/terbanding/termohon kasasi, sebelum hakim memutuskan sebuah perkara maka para pihak yang berperkara diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil tuntutananya di dalam persidangan. Sengketa yang timbul antara penggugat dan tergugat didasarkan pada tidak terpenuhinya hak-hak salah satu pihak yang mengakibatkan kerugian sehingga untuk memperoleh hanya yang hilang maka dilakukan upaya hukum ke pengadilan untuk memperoleh haknya. Untuk dapat memperoleh haknya tentu perlu membuktikan dasar haknya tersebut sebagaimana dalam pasal 1865 KUH Perdata.¹³⁶ Tujuan dari pembuktian untuk

grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

¹³⁵ Yahman, *KARAKTERISTIK WANPRESTASI & TINDAK PIDANA PENIPUAN*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 8

¹³⁶ Pasal 1865 KUH Perdata yang berbunyi "setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak

menetapkan hubungan hukum antara kedua belah pihak yaitu penggugat dan tergugat yang memiliki hubungan hukum berupa perjanjian sewa menyewa.

Kewajiban membuktikan atau mengajukan alat bukti merupakan kewajiban dari yang berkepentingan di dalam perkara atau sengketa, ketika bukti telah dikemukakan di dalam persidangan maka hakim mencari kebenaran dan menetapkan atau mengkonstantir peristiwanya. Dapat ditarik pemahaman bahwa yang harus membuktikan atau yang harus mengajukan alat-alat bukti yang bertujuan untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya dan yang menyatakan terbukti atau tidaknya suatu peristiwa, yaitu pihak-pihak yang berperkara yaitu penggugat dan tergugat. Hal ini didasarkan pada asas dalam hukum acara perdata yaitu asas *Actoria Incumbit Probatio* yang diatur dalam pasal 163 HIR.

Dalam hukum acara perdata hakim terikat pada alat-alat bukti yang sah, yang berarti bahwa hakim hanya boleh mengambil keputusan berdasarkan alat-alat bukti yang ditentukan oleh undang-undang saja.¹³⁷ Alat-alat bukti dalam hukum acara perdata termuat dalam pasal 1866 KUH Perdata yang terdiri atas:¹³⁸

1. Alat bukti tertulis
2. Pembuktian dengan saksi
3. Persangkaan-persangkaan
4. Pengakuan dan sumpah

Berdasarkan pasal 1866 KUH Perdata tersebut di atas bahwa alat bukti yang di prioritaskan dalam acara perdata merupakan alat bukti tertulis karena menurut skala prioritasnya harus ditempatkan dalam posisi yang pertama dan utama, selanjutnya pembuktian dengan saksi yang berada pada posisi yang kedua karena skala prioritasnya berada dibawah alat bukti tertulis.

Pembuktian perkara perdata penting sekali sehingga penilaian hakim terhadap alat-alat bukti, akan berkaitan erat dengan ketentuan pembuktian berdasarkan alat-alat bukti yang ada/atau yang akan diajukan. Menurut Achmad

orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hal atau peristiwa tersebut

¹³⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2009), hlm. 150

¹³⁸ R. Subekti dan R. Tjiptosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2002), hlm. 475

Ali dan Wiwie Heryani, ada 5 (lima) jenis kekuatan pembuktian atau daya bukti dari alat-alat bukti, yaitu :¹³⁹

1. Kekuatan pembuktian yang sempurna, yang lengkap
2. Kekuatan pembuktian yang lemah, yang tidak lengkap
3. Kekuatan pembuktian sebagian
4. Kekuatan pembuktian yang menentukan
5. Kekuatan pembuktian perlawanan

Kasus perdata antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa yang diteliti oleh penulis merujuk pada alat bukti berupa perjanjian sewa menyewa yang dibuat dalam bentuk akta autentik, yang mana dalam hal ini termasuk dalam alat bukti tertulis berdasarkan pasal 1867 KUH Perdata yang mencantumkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta autentik atau dibawah tangan. Apabila dikaitkan dengan pernyataan Achmad Ali dan Wiwie terkait kekuatan pembuktian alat-alat bukti bahwa akta autentik berada dalam posisi yang pertama yaitu kekuatan pembuktian yang sempurna yang lengkap. Hal ini selaras dengan prioritas Alat bukti tertulis yang menjadi prioritas utama karena didalamnya memuat segala sesuatu mengenai isi hati atau kehendak para pihak yang dipergunakan sebagai pembuktian dalam persidangan. Kekuatan pembuktian yang sempurna

Berdasarkan uraian diatas, bahwa perjanjian sewa menyewa yang dibuat dalam bentuk akta autentik berfungsi sebagai alat bukti tertulis dalam persidangan. Akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna, tentang apa yang termuat didalamnya berdasarkan kehendak dari para pihak yang dituangkan dalam isi perjanjian, serta dibubuhkan tanda tangan sebagai bukti bahwa para pihak menyetujui isi perjanjian kemudian dibenarkan oleh pejabat umum yang berwenang dalam hal ini notaris sehingga terjamin kebenarannya tarkait tanggal pembuatan, tempat pembuatan dan isi yang terkandung di dalamnya. Habib Adji menerangkan, asti kata autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang

¹³⁹ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Asas-asas Hukum Pembuktian Perdata*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 80-81.

sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapapun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.¹⁴⁰

Menurut Sudikno Mertokusumo sebagaimana ditulis oleh Oemar Muchtar, akta autentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yang sempurna yakni:¹⁴¹

- a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah, (*uitwendige bewijskracht*).
Yakni kekuatan pembuktian akta pada keadaan lahiriah, apa yang tampak pada lahirnya, yaitu surat yang dianggap seperti akta dianggap mempunyai kekuatan seperti akta, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Suatu akta autentik harus dianggap sebagai sebuah akta autentik sampai dapat dibuktikan sebaliknya.
- b. Kekuatan Pembuktian Formil, (*formale bewijskracht*).
Pembuktian formal didasarkan pada benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan dibawah akta tersebut. Kekuatan pembuktian formal memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak yang menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta tersebut.
- c. Kekuatan Pembuktian Materiil, (*materiel bewijskracht*).
Yakni kekuatan pembuktian terhadap materi atau isi suatu akta, yang memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta. Akta harus dibuat dalam kenyataan yang benar dan berdasarkan kebenaran yang nyata.”

Dapat dianalisis bahwa kekuatan pembuktian akta perjanjian sewa menyewa nomor 1 tanggal 04 Juni 2006 memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna yaitu :

1. Kekuatan pembuktian lahir akta autentik

Akta autentik antara pihak yang menyewakan dengan penyewa yang dibuat dihadapan Fatchur Rohman, SH notaris di Jepara secara lahiriah dapat dikatakan sebagai akta autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap benar, sampai terbukti sebaliknya. Maksud dari syarat-syarat yang telah ditentukan berkenaan dengan bentuk dari akta autentik itu sendiri yang

¹⁴⁰ Habib Aadjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2013), hlm 6.

¹⁴¹ Oemar Moechtar. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*. (Surabaya: Airlangga, 2017), hlm. 33.

mana dalam hal ini akta autentik prodak dari notaris, sehingga bentuk dari akta perjanjian sewa menyewa bentuknya harus sesuai sesuai berdasarkan pasal 38 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Temtang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun @004 Tentang Jabatan Notaris.

Berdasarkan uraian di atas, secara lahirian perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 04 Juli 2006 merupakan akta autentik karena bentuknya telah memenuhi ketentuan pasal 38 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Temtang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 04 Tentang Jabatan Notaris. Kekuatan pembuktian secara lahir ini berlaku bagi kepentingan para pihak dalam hal ini penggugat dan tergugat.

2. Kekuatan pembuktian formil akta autentik

Dalam arti formil akta autentik membuktikan kebenaran dari pada apa yang dilihat, didengar dan dilakukan pejabat. Akta perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 04 Juli 2006 antara penguat dan tergugat memiliki kekuatan pembuktian formal karena kebenaran identitas dari para pihak berdasarkan keterangan-keterangan yang dikemukakan didepan notaris, kepastian tanggal akta yang dibuat yaitu tanggal 04 Juli 2006, tempat dibuatnya berada di kantor notaris fatchur Rohman, SH, notaris di Jepara yang memiliki tempat kedudukan sama dengan obyek sewa menyewa yang terletak di Desa Krapyak, kecamatan Tahunan, Kabupaten jepara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1573 atas nama penggugat, dengan luas 615 M2. Didalam akta autentik terdapat tandangan para pihak dan pejabat pembuat akta autentik dalam hal ini notaris, sehingga kebenaran formil dari akta perjanjian sewa yang dibuat dalam bentuk akta notaris dapat dipertanggung jawabkan.

Berdasarkan uraian di atas akta perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 04 Juli 2006 memiliki kekuatan pembuktian formal, karena dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat dihadap pejabat umum yang berwenang maka kebenaran formil dari dari keterangan-keterangan para

pihak dianggap benar terkait identitas mereka dan kewenangan mereka untuk bertindak

3. Kekuatan pembuktian materiil akta autentik

Perjanjian sewa menyewa antara penggugat dengan tergugat yang dinyatakan dalam bentuk akta autentik menerangkan kepastian para pihak, notaris dan saksi mengetahui jelas isi perjanjian. Akta dibacakan dan dijelaskan sebelum ditandatangani para pihak, saksi dan notaris. Kepastian tanggal, dan tempat penandatanganan adalah harus sama karena langsung ditandatangani setelah dibacakan.

4.3 Implikasi hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/Pdt/2013 yang tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang menyewakan

Hakim dalam menyelesaikan perkara perdata di pengadilan, memiliki tugas untuk menemukan hukum yang tepat.¹⁴² Putusan hakim merupakan produk hukum yang dibuat oleh penegak hukum yang didasarkan terhadap hal-hal yang sesuai atau relevan secara hukum. *Ratio Decidendi* yang digunakan oleh para hakim sebagai landasan dalam mengeluarkan amar putusan merupakan determinan dalam melihat kualitas putusan.¹⁴³

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang diperoleh dari fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani.¹⁴⁴ Kepastian hukum dapat dimaknai bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa terhadap yang berhak menurut hukum dapat memiliki haknya dan bahwa putusan

¹⁴² Bambang Sutiyoso, Mei 2004, *Implementasi Gugatan Legal Standing Dan Class Action Dalam Praktik Peradilan Di Indonesia*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol. 26 No. 11, hlm. 77.

¹⁴³ Busyro Muqaddas, Juni 2002, *Mengkritik Asas-Asasa Hukum Acara Perdata*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol. 20 No. 9, hlm 21.

¹⁴⁴ Fence M. Wantu, *Loc.cit*, hlm 483

dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang memiliki arti bahwa seseorang dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹⁴⁵

Satjipto Raharjo memberikan sebuah pengertian mengenai Kepastian Hukum yaitu bahwa suatu kepastian hukum, yang paling utama dan mendasar adalah terkait dengan peraturan yang dibuat hukum itu sendiri. Maksud hal tersebut yaitu bahwa peraturan tersebut diharuskan dan ditujukan untuk memiliki sifat yang adil dan berguna bagi seluruh masyarakat.

Berdasarkan teori kepastian hukum kemudian dikaitkan dengan permasalahan terkait permohonan pembatalan perjanjian sewa menyewa oleh pihak yang menyewakan kepada penyewa yang termuat dalam akta perjanjian sewa menyewa nomor 1 tanggal 04 Juni 2006, yang mana *Ratio Decidendi* Putusan Mahkamah Agung nomor 60 k/Pdt/2013 menyatakan bahwa:

1. Bahwa *judex facti* dalam petimbangannya sudah tepat dan benar, dan alasan-alasan mengenai penilaian pembuktian tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi berkenaan dengan adanya kelalaian dalam penerapan hukum, adanya pepanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan ancaman pembatalan putusan yang bersangkutan atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya.
2. Bahwa perjanjian sewa menyewa antara penggugat dengan tergugat baru berakhir pada tahun 2031 karena itu alasan pembatalan tidak dapat dibenarkan.
3. Bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi : Abdul Salam tersebut harus tidolak.

¹⁴⁵ Tata Wijayanta, Mei 2014, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 14 No. 2, hlm. 220.

Berdasarkan poin pertama bahwa *judex facti* dalam pertimbangannya sudah tepat dan benar, yang mana dalam Putusan Pengadilan Tinggi Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara nomor 56/Pdt.G/2011/PN. JPR yang mana dasar pertimbangan Hakim merujuk kepada alat bukti yang dihadirkan oleh para pihak yang berperkara untuk mendukung dalil-dalil para pihak.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam sub bab sebelumnya terkait pembuktian dalam perkara perdata yang didasarkan pada pasal 1865 KUH Perdata, yang mana terdapat asas penting dalam pembuktian perkara perdata, yaitu asas *actori in cambit probation* yang memiliki makna bahwa siapa yang menuntut haknya, dia wajib membuktikan. Berdasarkan asas tersebut dapat dianalisis bahwa seseorang yang membuat gugatan di pengadilan tentunya memiliki sengketa yang mana hak-haknya dirampas atau tidak terpenuhi. Hak yang tidak terpenuhi inilah yang nantinya menjadi pokok gugatan di pengadilan yang selanjutnya oleh pengadilan meminta pokok-pokok gugatan dibuktikan dengan alat-alat bukti yang telah ditentukan berdasarkan ketentuan pasal 1866 KUH Perdata.

Dalam kasus perjanjian sewa menyewa dengan nomor 01 tanggal 04 Juni 2009 yang dibuat dalam bentuk akta autentik merupakan alat bukti utama yang menjadi salah satu dasar pertimbangan hakim. Isi dalam perjanjian sewa menyewa memuat kewajiban dari pihak penyewa yang mana termuat dalam pasal 8 akta perjanjian sewa nomo 01 tanggal 04 Juni 2006 yang berbunyi :

“-penyewa wajib merawat apa yang disewa tersebut dengan akta ini selayaknya sebagai seorang penyewa yang baik dengan memperbaiki segala kerusakan yang menurut hukum dan/atau kebiasaan menjadi tanggung jawab penyewa

-apabila selama perjanjian ini berjalan, terjadi kebakaran dan /atau kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan penyewa, maka kerusakan-kerusakan tersebut akan dipikul dan dibayar oleh penyewa, kecuali kerusakan-kerusakan yang diakibatkan oleh bencana alam akan dipikul dan dibayar oleh yang menyewakan

Berdasarkan isi pasal dalam perjanjian sewa menyewa yang telah dikemukakan diatas sesuai bunyi pasal 1560 KUH Perdata yang memuat kewajiban dari pihak penyewa. Hakim dalam perimbangannya menyatakan bahwa penyewa

atau tergugat telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana isi perjanjian sewa menyewa dan pasal 1560 KUH Perdata, sehingga perjanjian sewa menyewa antara penggugat dan tergugat telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan oleh karena itu dah dan berkekuatan hukum mengikat bagi kedua belah pihak. Meskipun terbuti dalam persidangan berdasarkan keterangan saksi-saksi yang juga merupakan alat bukti bahwa tergugat tidak melaksakan ketentuan pasal 8 perjanjian sewa menyewa.

Berdasarkan putusan hakim yang memenangkan tergugat dalam tingkat satu, banding, dan kasasi, putusan hakim melalui putusan pengadilan terkait sengketa perdata perjanjian sewa menyewa harus dianggap benar sebagaimana asas yang dimiliki hakim yaitu *res judicata pro veritate habetur* yakni putusan hakim dianggap harus dianggap benar dan mengikat sebagai suatu putusan hukum sampai ada putusan hakim lain yang membatalkannya.¹⁴⁶ Sehingga penulis dalam tesis ini berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 56/Pdt.G/2011/PN. JPR Jo. Putusan Pengadilan Tinggi nomor 229/Pdt/2012/PT. SMG Jo. Putusan Mahkamah Agung nomor 60 K/Pdt/2013 kurang memberikan kepastian hukum karena kurang tepat dalam pertimbangannya mengenai terpenuhinya kewajiban tergugat berdasarkan bukti-bukti tertulis yang telah diajukan serta keterangan saksi-saksi yang terungkap dalam persidangan, karena tidak memenuhi pasal 8 akta perjanjian sewa menyewa dan ketentuan pasal 1560 KUH Perdata.

¹⁴⁶ Duwi Handoko, *Asas-Asas Hukum Pidana dan Hukum Penitensier di Indonesia*, (Pekanbaru: Hawa dan Ahwa, 2017), hlm. 165.

BAB V

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG MENYEWAKAN ATAS OBJEK SEWA GEDUNG YANG TIDAK DIGUNAKAN SESUAI PERUNTUKANNYA OLEH PENYEWA

5.1 Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dibuat Dalam Bentuk Autentik

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat dalam bentuk akta autentik harus lah memenuhi ketentuan untuk dapat dikategorikan sebagai akta autentik. Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat 1 UUJN dan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1867 dan 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Akta otentik merupakan alat bukti tertulis;
2. Memuat tentang semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau atas permintaan dari para klien notaris; dan
3. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Terhadap akta notaris dikenal dua macam bentuk akta. Yang pertama yaitu akta yang dibuat untuk bukti yang memuat keterangan yang diberikan oleh (para) penghadap kepada Notaris yang dinamakan dengan akta pihak (*partij-akten*) yang selanjutnya (para) penghadap menandatangani akta tersebut. Yang kedua yaitu akta berita acara (*relaas-akten*), adalah bentuk akta yang dibuat untuk bukti oleh (para) penghadap dari perbuatan atau kenyataan yang terjadi di hadapan Notaris. Akta ini memberikan bukti mengenai keterangan yang diberikan oleh (para) penghadap dengan menandatangani akta tersebut, tetapi untuk bukti mengenai perbuatan dan kenyataan yang disaksikan oleh Notaris di dalam menjalankan tugasnya di hadapan para saksi.¹⁴⁷

Berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (1) UUJN, setiap akta Notaris terdiri atas:

1. Awal akta atau kepala akta;

¹⁴⁷ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 267.

2. Badan akta; dan
3. Akhir atau penutup akta.

Berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (2) UUJN, Awal akta atau kepala akta memuat:

1. Judul Akta;
2. Nomor Akta;
3. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
4. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Berdasarkan ketentuan di atas dan dengan melihat akta perjanjian sewa menyewa nomor 1 tanggal 04 Juli 2006 yang dibuat dihadapan Fatchur Rohman, SH notaris di Jepara, penulis berpendapat bahwa telah terpenuhinya semua unsur-unsur akta autentik yang ditentukan oleh Undang-undang sebagaimana disebutkan di atas. Dalam penelitian tesis ini penulis menjabarkan bagian-bagian dari akta perjanjian sewa menyewa yang diawali pada bagian kepala akta yaitu:

PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Nomor : 01

Pada hari ini, jam 13.00 WIB (tigabelas waktu Indonesia Bahian Barat), selasa, tanggal empat Juli tahun duaribu enam (04-07-2006).

-Menghadap dihadapan saya, Fatchur Rohman, Sarjana Hukum, Notaris Di kabupaten Jepara, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini :

Melihat dari kepala akta perjanjian sewa menyewa nomor 01 di diatas, menurut penulis telah memenuhi ketentuan pasal Pasal 38 ayat (2) UUJN. Terdapat frasa yang sangat penting yang harus ada dalam akta autentik yaitu frasa "Menghadap dihadapan saya", yangmana frasa tersebut memberikan penegasan bahwa para pihak yang membuat perjanjian sewa menyewa hadir dihadapan pejabat umum yang berwenang yaitu notaris guna memenuhi ke outentikan sebuah akta berdasarkan pasal 1868 KUH Perdata.

Selanjutnya diantara kepala dan penutup akta terdapat badan akta yang memuat keterangan-keterangan yang diberikan oleh (para) penghadap di dalam akta pihak atau keterangan-keterangan dari Notaris mengenai hal yang

disaksikannya atas permintaan dari yang bersangkutan untuk akta relaas. Termasuk komparisi dan premis kata dimuat di badan akta.¹⁴⁸

Berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (3) UUJN, Badan Akta memuat:

1. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
2. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
3. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
4. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan temoat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Terkait siapa saja pihak dalam akta pejanjian sewa menyewa lazim disebut komparisi, yaitu berisikan identitas para pihak, serta kedudukan hukum pihak untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta yang dibuat. Dalam perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 04 Juli 2006 salah satu pihak yang ada dalam perjanjian yaitu :

Tuan **Abdul Salam**, lahir di Jepara, pada tanggal lima oktober seribu Sembilan ratus tujuh puluh empat (05-10-1974), wiraswasta, yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari istrinya yaitu :

-Nyonya Sa'adah Lahir di Demak, pada tanggal duapuluh Agustus Seribu Sembilanratus tujuh puluh lima (29-08-1975), swasta, keduanya Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di kabupaten Jepara, KEcamatan Tahunan, Desa Krapyak, Rukun Tetangga 06, Rukun Warga 09,-----

-Untuk selanjutnya dalam akta ini disebut Pihak Pertama/Yang Menyewakan-----

Selanjutnya bagian terakhir dari akta adalah akhir atau penutup akta yang berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (4) UUJN, akhir atau penutup akta memuat:

1. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);

¹⁴⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Op.Cit.*, hlm. 214.

2. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
3. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
4. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Dalam akhir akata atau penutup akta perjanjian sewa menyewa nomo r01 tanggal 04 Juli 2006 menerangkan bahwa :

"Dibuat dan diresmikan di Jepara, pada jam, hari, tanggal, bulan dan tahun seperti tersebut pada awal akta ini, dengan dihadiri saksi-saksi :--

1. Nyonya Tri Yani.....
2. Nona Nur Sa'diyah....

-segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris----

-Dilangsungkan dengan tanpa memakai tambahan, coretan maupun penggantian---

-Asli sah akta ini telah ditanda tangani dengan sempurna---

-Diberikan sebagai Salinan yang sama bunyinya----

Berdasarkan penutup akta perjanjian sewa menyewa diatas, bahwa ketentuan terkait penutup akta perdasarkan pasal 38 ayat (4) UUJN telah terpenuhi. Alasan penulis pengutip bagian kepala akta, Kompari, dan penutup akta karena pada bagian itu notari harus bertanggung jawab atas kebenarannya. Berbeda dengan isi akta yang oleh para pihak dapat menentukan sendiri isinya namun dengan arahan dari notaris agar tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.¹⁴⁹

Selanjutnya, isi suatu perjanjian memiliki beberapa unsur yang harus terpenuhi yaitu :¹⁵⁰

1. Unsur *Esensialia*

¹⁴⁹ Herlien Budiono, *Loc. Cit.*, hlm. 30

¹⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 27

Bagian *essensialia* merupakan bagian yang harus ada pada suatu perjanjian tertentu karena jika tidak ada, bukan merupakan perjanjian yang dimaksudkan oleh para pihak

2. Unsur *Naturalia*

Bagian *Naturalia* merupakan bagian pada suatu perjanjian yang berdasarkan sifat dari perjanjian dianggap ada tanpa perlu secara khusus diperjanjikan oleh para pihak. Pada bagian *naturalia* memuat hak dan kewajiban dari para pihak yang terdapat pada isi perjanjian.

3. Unsur *accidentalialia*

Bagian *accidentalialia* pada suatu perjanjian berupa ketentuan-ketentuan tambahan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak, sehingga bersifat pelengkap.

Jika dihubungkan pada perjanjian sewa menyewa, maka akan teridentifikasi klausul *esensialia*, *naturalia*, dan *accidentalialia*. Yaitu sebagai berikut:

1. *Esensialia*; obyek sewa, harga sewa, jangka waktu sewa.
2. *Naturalia*; rincian fasilitas/kelengkapan pendukung pada obyek sewa, batasan terhadap pemanfaatan obyek sewa (pemakaian pribadi/komersial), kewajiban membayarkan biaya-biaya utilitas pada obyek sewa (biasanya perjanjian sewa bangunan), pemeliharaan obyek sewa.
3. *Accidentalialia*; Ketentuan syarat bukti kepemilikan obyek sewa oleh pemberi sewa, bukti pemenuhan pembayaran utilitas obyek sewa (biasanya perjanjian sewa bangunan).

5.2 Perjanjian Sewa Menyewa Antara Para Pihak Yang Tidak Beritikad Baik

Lahirnya suatu perjanjian yang sah mengandung berbagai asas di dalamnya. Salah satu asas yang sangat penting demi keberlanjutan suatu perjanjian yaitu asas itikad baik. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik adalah bahwa perjanjian harus dilaksanakan

menurut kepatutan dan keadilan.¹⁵¹ Asas itikad baik termuat dalam pasa 1338 ayat 3 KUH Pedata yang berbunyi "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"

Salim HS menjabarkan asas itikad baik yaitu kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian untuk melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik para pihak.¹⁵² Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subyek. Pada itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan menurut norma-norma yang obyektif.¹⁵³

Dalam sebuah perjanjian, asas itikad baik harus tersematkan pada seluruh tahapan baik itu pada saat pembuatan atau pada saat pelaksanaan perjanjian. Apabila difokuskan asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, maka untuk dapat mengatakan para pihak dalam perjanjian telah menjalankan perjanjian dengan itikad baik maka perlu mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian.

Sebagaimana telah disebutkan dalam sub bab di atas bahwa dalam suatu perjanjian mengandung unsur *naturalia*, *accidentalialia*, dan *essensialia*. Dalam suatu perjanjian, hak dan kewajiban para pihak terletak pada unsur *naturalia*. Apabila dikaitkan dengan perjanjian sewa menyewa dalam bentuk akta autentik yang mana salah satu kewajiban dari pihak penyewa dan pihak yang menyewakan berbunyi :

"yang menyewakan menjamin penyewa, bahwa ia benar-benar berhak untuk menyewakan apa yang disewa tersebut dan selama sewa-menyewa ini berlangsung, penyewa mengenai haknya tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari pihak-pihak lain dalam menikmati apa yang disewa dengan akta ini dan membebaskan penyewa dari adanya tuntutan mengenai hal-hal tersebut"

¹⁵¹ R. Setiawan, *pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1979), hlm. 64

¹⁵² Salim H.S, *Loc. Cit.*, hlm. 10

¹⁵³ *Ibid.*, hlm. 11

Kewajiban pihak yang menyewakan tersebut diatas termuat dalam isi perjanjian sewa menyewa pasal 4 yang memberikan pengertian bahwa kewajiban pihak yang menyewakan untuk menjamin ketentraman pihak penyewa terhadap gangguan-gangguan yang diakibatkan oleh pihak ketiga, maka pihak yang menyewakan harus benar-benar memiliki hak katas obyek sewa.

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian timba malik, selain pihak yang menyewakan memiliki kewajiban maka pihak penyewa juga memiliki kewajiban-kewajiban dalam perjanjian sewa-menyewa yang terdapat dalam pasal 8 dan pasal 13 bunyinya :

“penyewa wajib merawat apa yang disewa tersebut dengan akta ini selayaknya sebagai seorang penyewa yang baik dengan memperbaiki segala kerusakan yang menurut hukum dan/atau kebiasaan menjadi tanggungan penyewa”

“selama perjanjian sewa menyewa ini berlangsung, maka semua biaya-biaya pembayaran rekening-rekening listrik, telepon, PAM, pajak bumi dan bangunan dan pungutan-pungutan lainnya yang dikenakan atas apa yang disewa dengan akta ini, menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh penyewa”

Berdasarkan uraian kewajiban-kewajiban dari masing-masing pihak bahwa untuk dapat dikatakan pelaksanaan perjanjian beritikad baik maka keseluruhan kewajiban-kewajiban tersebut diatas harus atau wajib dilaksanakan. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya maka asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dipenuhi oleh salah satu pihak.

Dalam tesis ini berfokus membahas itikad baik dari pihak penyewa selaku tergugat dalam perkara perdata nomor 56/Pdt.G/2011/PN. JPR jo. Putusan pengadilan tinggi semarang nomot 229/Pdt/2012/PT. SMG jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 60 K/Pdt/2013, dikarenakan pertimbangan hakim menyatakan bahwa pokok persoalan antara penggugat dan tergugat adalah “apakah benar tergugat sebagai penyewa yang tidak beritikad baik, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibatalkan?”. Berdasarkan pertimbangan hakim tersebut perlu dikaji kebenaran dari itikad baik dari penyewa selaku tergugat.

Permbuktian terkait penyewa selaku tergugat melaksanakan perjanjian sewa menyewa dengan itikad baik atau tidak dapat dibuktikan dengan melihat keterangan saksi-saksi dalam persidangan yang merupakan salah satu alat bukti dalam acara perdata. Keterangan Bapak Sumarto dan Bapak Suwarno selaku saksi-saksi menyatakan:

“Bahwa satu setengah tahun belakangan ini tergugat pergi meninggalkan gedung tersebut, sehingga gedung tersebut menjadi terlantar tidak terurus”

“Bahwa sekarang ini saksi lihat gedung tersebut mengalami kerusakan, karena atap bocor dan pagar banyak yang copot atau rusak”

“bahwa satu tahun belakangan ini tergugat pergi meninggalkan gedung tersebut, sehingga menjadi terlantar tidak terurus”

“Bahwa sekarang ini saksi lihat gedung tersebut mengalami kerusakan, karena atap bocor dan pagar banyak yang copot atau rusak”

Berdasarkan keterangan uraian keterangan saksi di atas dapat dikatakan bahwa pihak penyewa tidak melaksanakan kewajibannya sebagai penyewa yang baik sebagaimana ketentuan pasal 8 perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 04 Juli 2006. Melihat pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata dan penjabaran para ahli bahwa itikad baik dalam menjalankan perjanjian akan tercapai jika para pihak menjalankan substansi dari perjanjian itu, dan terbukti dalam persidangan berdasarkan keterangan para ahli bahwa tergugat pergi meninggalkan obyek sewa selama satu tahun lebih yang mengakibatkan obyek sewa mengalami kerusakan dan tidak dilakukan pemberulan.

Oleh karenanya, penyewa yang tidak melakukan perbaikan terhadap obyek sewa sehingga menyimpang dari ketentuan perjanjian sewa menyewa terkait kewajiban pihak penyewa yang termuat dalam pasal 8 perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 04 Juli 2006, dapat dikatakan bahwa penyewa tidak melaksanakan perjanjian sewa dengan itikad baik.

5.3 Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Menyewakan Atas Objek Sewa Gedung Yang Tidak Digunakan Sesuai Peruntukannya Oleh Penyewa

Perlindungan hukum ditujukan kepada setiap orang yang hak-haknya dirampas oleh orang lain atau hak-hak yang dimiliki tidak diperoleh. Hak-hak setiap orang dibatasi oleh kewajibannya kepada orang lain. Dikaitkan dengan perjanjian antara para pihak, maka akan timbul hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian yang telah dibuat.

Philipus M. Hadjon membagi 2 (dua) perbedaan yang mendasar mengenai perlindungan hukum, yaitu:

1. Perlindungan Hukum Preventif, yaitu perlindungan hukum untuk mencegah terjadinya sengketa, baik sengketa yang dikemudian hari atau kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif sehingga dengan demikian perlindungan ini bertujuan sebagai pencegahan.
2. Perlindungan Hukum Represif, yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang muncul apabila terjadi suatu pelanggaran terhadap norma-norma dalam peraturan perundang-undangan sehingga memulihkan hak-hak dari pihak yang dirugikan

Perjanjian sewa menyewa Gedung antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa yang bersengketa muncul karena salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sehingga hak-hak dari salah satu pihak tidak terpenuhi. Dalam perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 04 Juli 2006, salah satu pihak yaitu penyewa tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diperjanjian. Penyewa tidak melaksanakan kewajibannya sebagai seorang penyewa yang baik yang pada dasarnya telah melanggar asas itikad baik sebagaimana termuat dalam pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata.

Salah satu unsur dalam perjanjian yaitu prestasi yang harus dilakukan. Prestasi sendiri dapat berupa hak dan kewajiban dari masing-masing para pihak itu sendiri. Komariah membagi prestasi menjadi 3 (tiga) macam :

1. Memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu

Prestasi yang harus dilakukan atau pemenuhan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa bagi para pihak di dalam akta perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 04 2006 sebagaimana telah diuraikan dalam sub bab sebelumnya yaitu termuat dalam pasal 8 dan pasal 13 yang merupakan prestasi yang harus dipenuhi oleh pihak penyewa atau tergugat. Berdasarkan hasil temuan dalam tesis ini bahwa tergugat tidak melaksanakan ketentuan pasal 8 dan pasal 13 yang berakibat pada kerusakan obyek sewa dan kerugian bagi pihak yang menyewakan. Apabila penyewa tidak melaksanakan prestasi atau kewajibannya, maka dikatakan bahwa penyewa melakukan wanprestasi. Wanprestasi dapat diartikan keadaan diaman seseorang telah lalai untuk memenuhi kewajiban yang diharuskan oleh undang-undang. Terdapat 4 (empat) macam wanprestasi yaitu :¹⁵⁴

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Terlambat memenuhi prestasi
3. Memeuhi prestasi tapi tidak sempurna
4. Melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban atau isi perjanjian.

Menurut Abdulkadir Muhammad wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya yang telah ditetapkan mengandung 2 (dua) kemungkinan alasannya yaitu :¹⁵⁵

¹⁵⁴ Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2017), hlm. 127

¹⁵⁵ Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), 1982, hlm. 14

1. Karena kesalahan penyewa, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian
2. Karena keadaan memaksa jadi diluar kemampuan penyewa.

Apabila dikaitkan dengan wanprestasi yang dilakukan pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 04 Juli 2006, bahwa penyewa atau tergugat masuk dalam kategori perbuatan wanprestasi yaitu melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban atau isi perjanjian yang termuat dalam pasal 8 dan pasal 13 perjanjian sewa menyewa serta dilakukan dengan kesengajaan atau kelalaiannya. Perbuatan wanprestasi yang dilakukan penyewa atau tergugat mengakibatkan dapa dikenainya sanksi-sanksi atau hukuman diantaranya :

1. Dipaksa untuk memenuhi perjanjian
2. Membayar kerugian
3. Pembatalan/pemecahan perjanjian
4. Pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi
5. Membayar biaya-biaya perkara apabila sampai diperkarakan di Pengadilan.

Berdasarkan uraian terkait sanksi-sanksi akibat dari wanprestasi, bahwa gugatan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan selaku penggugat yaitu pembatal perjanjian disertai ganti rugi. Namun putusan Mahkamah Agung nomor 60 K/Pdt/2013 yang membenarkan pertimbangan *Judex facti* yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara nomor 56/Pdt.G/2011/PN. JPR yang menolak seluruh dalil gugatan penggugat. Fakta dipersidangan terbukti bahwa tergugat telah meninggalkan obyek sewa lebih dari satu tahun yang berakibat kerusakan pada obyek sewa dan pemeliharaan obyek sewa yang menjadi kewajiban dari tergugat tidak dipenuhi.

Hasil putusan yang memenangkan tergugat menjadikan penguat mejadi pihak yang lemah karena tergugat terbukti melakukan wanprestasi namun dimenangkan dalam persidangan, maka perlu perlindungan hukum bagi penggugat sebagaimana teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh

Muchsin yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif. Penulis berpendapat bahwa penyewa sebagai pemohon berhak memperoleh perlindungan hukum dari pengadilan atas dasar itikad baik yang dilakukannya yaitu menjalankan seluruh isi dari perjanjian sebagaimana disebutkan dalam isi perjanjian sewa menyewa dan pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang didukung dengan pernyataan para ahli.

Bahwa perlindungan preventif berupa penjegahan apabila terjadinya permasalahan atau sengketa dalam perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan ketika atau pada saat perjanjian itu dibuat. Bentuk pelinduga preventif dapat dilakukan dengan mencantumkan klausula dalam perjanjian sewa menyewa untuk membuat pelarangan meninggalkan obyek sewa tanpa izin dari pihak yang menyewakan, serta sanksi apabila melanggar ketentuan perjanjian sebagaimana terdapat dalam pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang isi kandungannya menyatakan bahwa "apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi dari perjanjian, maka sebelum jangka waktu perjanjian berakhir dapat dilakukan pemutusan atau pembatalan perjanjian". Perlindungan preventif diperlukan agar pihak penggugat selaku pihak yang menyewakan memperoleh keadilan untuk dapat mengakiri perjanjian sewa menyewa apabila pihak penyewa melakukan wanprestasi agar tidak terjadi kerugian yang lebih banyak atau memperoleh ganti rugi atas biaya-biaya yang dikeluarkan olehnya yang seharusnya menjadi tanggung jawab dari tergugat selaku penyewa.

Dikaji menggunakan teori perjanjian Scoot J. Burham bahwa dalam pembuatan perjanjian harus dapat meramalkan atau memprediksi kemungkinan-kemungkinan apa yang akan terjadi selama perjanjian berlangsung, maka dengan mencantumkan klausula-klausula yang dapat menutup celah terjadinya pelanggaran yang tidak terakomodir pada suatu perjanjian, serta undang-undang tidak menjelaskan secara jelas bentuk-bentuk pelanggaran yang dimungkinkan terjadi karena perkembangan zaman yang bersifat dinamis sehingga perlu pembaharuan-pembaharuan aturan. Apabila prediksi-prediski dilakukan pada saat

pembuat perjanjian maka perlindungan hukum terhadap para pihak akan dapat terakomodir dalam perjanjian, peneliti berpendapat bahwa antara teori perlindungan hukum preventif dan teori perjanjian *Scoot J. Burham* dapat disinergikan untuk dapat melindungi pihak-pihak dalam perjanjian ketika terjadi permasalahan.

5.4 Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Pihak Yang Menyewakan Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Hasil Putusan Mahkamah Agung Nomor 60K/Pdt/2013

Upaya hukum adalah suatu upaya yang memberikan kepada seseorang untuk suatu hal tertentu yang melawan keputusan hakim yang isinya menunjukkan peristiwa perdata. Upaya hukum dilakukan untuk menuntut hak-hak-nya yang hilang karena disebabkan terjadi suatu sengketa yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, yangmana seseorang yang dirugikan berhak mendapatkan keadilan.

Pihak yang menyewakan dan pihak penyewa untuk dapat menyelesaikan sengketa khususnya dalam hukum perdata dihadapkan pada dua pilihan untuk menyelesaikan sengketa, yaitu upaya hukum non litigasi dan upaya hukum litigasi. Pada umumnya, cara menyelesaikan sengketa yang paling sering digunakan adalah dengan mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapat keadilan melalui putusan pengadilan.

Upaya hukum litigasi atau melalui peradilan adalah suatu cara yang dapat digunakan dalam menyelesaikan sengketa atau masalah. Upaya ini umumnya memerlukan waktu yang relative lama dan proses yang cukup rumit dikalangan masyarakat awam sehingga banyak menguras tenaga dan biaya.

Upaya hukum non litigasi atau alternatif penyelesaian sengketa adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Upaya non litigasi dapat dilakukan pihak yang menyewakan dan pihak penyewa untuk dapat menghasilkan suatu penyelesaian yang *win-win solution* bagi kedua belah pihak, disamping mempersingkat dan tidak memerlukan banyak biaya untuk dapat memperoleh suatu penyelesaian dan tidak menimbulkan permasalahan-permasalahan yang baru.

5.4.1 Upaya hukum Non Litigasi Yang Dapat Dilakukan Pihak yang Menyewakan Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum

Upaya Hukum Non litigasi (penyelesaian sengketa diluar pengadilan) dilakukan dengan menggunakan Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resolution*). Definisi Alternatif Penyelesaian Sengketa diuraikan dalam Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa untuk selanjutnya dalam penelitian ini disebut dengan UU Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yaitu lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yaitu dengan penyelesaian di luar pengadilan yang dapat berupa konsultasi, negoisasi, mediasi, dan konsiliasi. Penjelasan lebih lanjut dari alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan adalah sebagai berikut :

1. Konsultasi

Konsultasi merupakan tindakan yang sifatnya personal antara satu pihak dengan pihak lainnya yang dimana satu pihak merupakan klien yaitu dalam hal ini adalah pihak yang menyewakan dan pihak lainnya yaitu konsultan. Konsultan yang bersangkutan dalam hal ini memberikan pendapatnya (khusus di bidang hukum) terkait dengan hal-hal yang diperlukan oleh klien untuk memenuhi keperluan dan kebutuhannya. Klien (pihak yang menyewakan) dalam hal ini bebas untuk menentukan sendiri keputusan yang akan diambil untuk kepentingannya sendiri, walaupun ada kemungkinan klien (pihak yang menyewakan) dapat menggunakan pendapat yang telah disampaikan oleh konsultan yang bersangkutan.¹⁵⁶

2. Negosiasi

Negosiasi adalah upaya penyelesaian sengketa dengan proses berunding atau bermusyawarah. Tujuan negoisasi yaitu untuk mencapai

¹⁵⁶ Nevey Varida Ariani, "*Alternatif Penyelesaian Sengket Bisnis Di Luar Pengadilan*", Jurnal Rechtsvinding Vol. 1 No 2, Agustus 2012, hlm. 281.

kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif.¹⁵⁷ Negosiasi merupakan komunikasi langsung antara para pihak untuk mencapai suatu kesepakatan bersama tanpa adanya pihak ketiga sebagai penengah. Hasil dari proses negoisasi yaitu dituangkannya hasil kesepakatan dalam suatu perjanjian dalam bentuk tertulis untuk dapat dilaksanakan oleh par apihak dikemudian hari. Hal yang terpenting dalam bernegoisasi yaitu adanya itikad baik dari para pihak untuk menyelesaikan masalah secara bersama-sama.¹⁵⁸

Negoisasi dapat dilakukan dengan 2 (dua) macam, yaitu Negoisasi yang direncanakan dan Negoisasi yang tidak direncanakan. Negoisasi yang direncanakan adalah negoisasi yang dilakukan karena adanya suatu permasalahan dari hubungan hukum antara para pihak. Pelaksanaan negoisasi yang direncanakan dalam hal ini telah mempersiapkan terlebih sebelum negoisasi tersebut dilaksanakan. Persiapan tersebut yaitu dengan mendudukan persoalan yang terjadi dan membuat alternatif-alternatif pemecahan masalah untuk mengantisipasi tidak diperolehnya penyelesaian pada pelaksanaan negoisasi.¹⁵⁹

Negoisasi yang tidak direncanakan yaitu negoisasi yang dilakukan tanpa didahului oleh adanya hubungan hukum di antara pihak. Negoisasi yang tidak direncanakan ini tidak didahului dengan adanya suatu persiapan. Sehingga, negoisasi ini terkadang tidak berjalan dengan sebagaimana mestinya. Untuk mengantisipasi hak tersebut diperlukan upata yang dapat mengikat para pihak agar negoisasi ini dapatt berjalan dengan lancar, yaitu dengan membuat suatu kesepakatan yang berbetuk tertulis antara pihak yang dapat dijadikan pedoman bagi para pihak dalam menjalankan

¹⁵⁷Iswi Hariyani dan Serfianto D.P., *Op.cit*, hlm 158.

¹⁵⁸Frans Hendra Winarta , *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, (Jakarta :Sinar Grafika, 2013), hlm. 24

¹⁵⁹Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negoisasi, Mediasi, Konsiliasi & Arbitrase)*, (Jakarta: Visi Media, 2011),hlm. 14.

kesepakatan pada negosiasi ini sehingga para pihak menjadi terlindungi secara yuridis.

3. Mediasi

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa yang melibatkan mediator untuk membantu para pihak yang bersengketa untuk mencapai penyelesaian dalam bentuk kesepakatan terhadap sebagian atau seluruh permasalahan yang disengketakan.¹⁶⁰

Penyelesaian sengketa melalui mediasi tidak ada unsur paksaan antara para pihak dan mediator, hal ini dikarenakan para pihak secara sukarela meminta bantuan kepada Mediator untuk menyelesaikan konflik yang sedang dihadapi oleh para pihak. Mediator dalam hal ini bersifat netral sampai adanya kesepakatan bersama yang ditentukan oleh para pihak dalam penyelesaian sengketa. Namun, dalam hal ini Mediator tetap berperan dalam penyelesaian sengketa tersebut tetapi hanya sebatas membantu para pihak dalam menemukan adanya perbedaan pandangan atau persepsi di antara para pihak.

Mediasi di bidang Perbankan dilaksanakan Bank Indonesia. Fungsi Mediasi Perbankan yang dilaksanakan Bank Indonesia terbatas pada penyediaan tempat, membantu nasabah dan bank dalam mengemukakan adanya permasalahan yang menjadi sengketa, penyediaan narasumber, dan mengupayakan tercapainya kesepakatan penyelesaian sengketa antara debitor dengan bank.¹⁶¹

4. Konsiliasi

Konsiliasi adalah upaya penyelesaian sengketa dengan menyewahkan kepada suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan atau menjelaskan fakta-fakta dan membuat usulan-usulan atau pandangan-

¹⁶⁰ Iswi Hariyani dan Serfianto D.P., *Op.cit*, hlm 159.

¹⁶¹ Iswi Hariyani dan Serfianto D.P., *Op.cit*, hlm 150.

pandangan untuk menyelesaikan suatu masalah namun keputusan yang bersangkutan tidak mengikat.¹⁶²

Pihak yang menyewakan dan pihak penyewa dapat menyelesaikannya secara baik-baik dengan didasari itikad baik untuk menggunakan jalur non litigasi merupakan pilihan yang tepat dan efisien karena jangka waktu penyelesaian tidak lama, biaya murah, dan prosesnya tidak berbelit-belit, serta penulis merasa bahwa penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa melalui Negosiasi adalah hal yang paling tepat jika karena kesepakatan yang diterima oleh para pihak yang bertikad baik adalah *win-win solution* sehingga tidak merusak hubungan baik para pihak.

Penulis dalam tesis ini lebih mengutamakan negosiasi supaya keadilan bagi para pihak dapat tercipta, bercermin kepada hasil putusan Mahkamah Agung no 60 k/Pdt/2013 yang hasilnya mengakibatkan pihak yang kalah yaitu pihak yang menyewakan belum merasakan keadilan sehingga dikhawatirkan akan terjadi permasalahan-permasalahan yang akan timbul dikemudian hari. Para pihak dalam melaksanakan negosiasi dapat menggunakan dasar akta perdamaian Nomor 04/Pdt.G/2006/PN. JPR sebagai acuan isi dari negosiasi yang dilakukan. Dalam akta perdamaian Nomor 04/Pdt.G/2006/PN. JPR mewajibkan bagi para pihak untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa dan perjanjian kerjasama mebel, sehingga apabila antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa bersedia untuk tunduk pada akta perdamaian tersebut akan tercipta solusi yang terbaik dari hasil negosiasi. Tujuan utama negosiasi adalah mengkompromikan permasalahan-permasalahan yang terjadi sehingga terjadi kesepakatan tanpa harus menempuh jalur litigas yang memakan waktu yang lama.

Akta perdamaian Nomor 04/Pdt.G/2006/PN. JPR merupakan produk Pengadilan dari hasil mediasi antara para pihak yang memiliki kekuatan hukum seperti keputusan pengadilan pada umumnya. Jadi pada pihak yang terkait

¹⁶² Huala Adolf, *Hukum Perdagangan Internasional*, (Jakarta :Radja Grafindo Persada, 2005), hlm. 204.

seharusnya menaati akta perdamaian tersebut dan negosiasi yang dilakukan para pihak terkait penyelesaian sengketa dengan kembali pada pentaatan kepada akta perdamaian yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Dengan melaksanakan akta perdamaian, secara otomatis pihak penyewa akan melaksanakan perjanjian sewa menyewa dengan baik yaitu memperbaiki obyek sewa dan apabila telah diperbaiki terlebih dahulu oleh pihak yang menyewakan, maka pihak penyewa akan mengganti biaya yang dikeluarkan oleh pihak yang menyewakan.

5.4.2 Upaya hukum Litigasi Yang Dapat Dilakukan Pihak yang Menyewakan Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum

Keputusan hakim yang mengalahkan pihak yang menyewakan dalam tingkat satu, tingkat banding dan tingkat kasasi dalam perkara perdata terkait perjanjian sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa berlaku asas *Res judicata pro veritate habetur* yang memiliki makna bahwa putusan hakim harus selalu dianggap benar sampai ada putusan hakim yang membatalkan. Pihak yang menyewakan dapat menggugat pihak penyewa dengan dasar bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tidak mengenal pihak ketiga untuk melakukan pengelolaan pada obyek sewa namun pihak penyewa melimpahkannya kepada orang kepercayaan. Hal ini menghindari kesamaan dengan gugatan sebelumnya agar terhindar dari asas *Ne bis In Idem* yang termuat dalam pasal 1917 angka (1) jo. Pasal 1920 KUH Perdata yang artinya bahwa apa yang pada sesuatu telah diputus oleh hakim dan sudah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dilakukan gugata kembali.¹⁶³

Pihak yang menyewakan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan Negeri Jepara yang ditujukan kepada penyewa. Hal ini dapat dilakukan mengingat bahwa selama penyewa meninggalkan obyek sewa ternyata dalam persidangan terbukti bahwa orang kepercayaan penyewa diberikan kepercayaan untuk menjaga dan

¹⁶³ Elisabet Nurhaini Butarbutar, *The Principle Of Ne Bis In Idem In Tort Lawsuit*, Jurnal Yudisial Vol. 11 No. 1

mengelola obyek sewa, namun pada kenyataannya obyek sewa berupa Gedung tetap mengalami kerusakan dan fasilitas-fasilitas Gedung ada yang hilang.

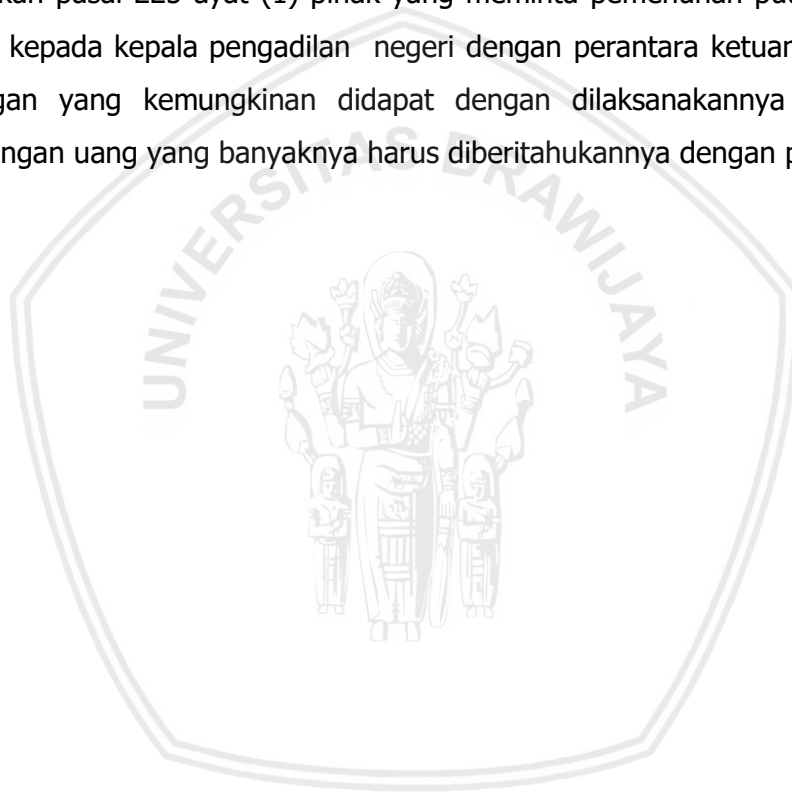
Pihak yang menyewakan dapat memperkuat dalil gugatannya dengan menyertakan alat bukti tertulis berupa Salinan Putusan pengadilan dan keterangan saksi-saksi agar hakim dapat mempertimbangkannya. Di dalam Salinan Putusan Pengadilan Nomor 56/Pdt.P/2011/PN. JPR menerangkan bahwa selama penyewa meninggalkan obyek sewa, pengelolaan diserahkan kepada orang kepercayaannya namun tidak diperjanjian atau tidak dituangkan dalam akta perjanjian sewa menyewa bahwa pihak penyewa dapat memindahkan pengelolaan pada pihak ketiga. Perjanjian sewa menyewa no 1 tahun 2006 hanya mengenal pihak yang menyewakan dan pihak penyewa saja, dan tidak mengenal pihak ketiga didalamnya sehingga hal ini dapat dijadikan pihak yang menyewakan untuk menggugat kepada penyewa atas perbuatannya tersebut.

Selanjutnya, pihak yang menyewakan dapat melakukan upaya hukum berupa permohonan kepada Pengadilan Negeri Jepara untuk dapat mengeksekusi Putusan Pengadilan Nomor 04/Pdt.G/2006/PN. JPR yang memuat akta perdamaian antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Akta perdamaian memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yaitu berkekuatan hukum tetap. Dasar hukum akta perdamaian yang berkekuatan hukum tetap didasarkan pasal 1858 (1) KUH Perdata yang bunyinya menyatakan bahwa perdamaian antara dua belah pihak, sama kekuatannya seperti putusan hakim. Hal senada juga terdapat dalam pasal 130 ayat (2) HIR yang kalimat terakhirnya berbunyi bahwa akta perdamaian memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Akta perdamaian yang berkekuatan hukum tetap berdasarkan pasal 130 ayat (2) HIR memiliki konsekuensi bahwa akta perdamaian juga berkekuatan eksekutorial sebagaimana halnya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini dapat dijadikan pihak yang menyewakan untuk meminta eksekusi kepada Pengadilan Negeri apabila pihak penyewa tidak mau melaksanakannya berdasarkan pasal 195 HIR. Dalam pasal 196 HIR menentukan

bahwa apabila para pihak atau salah satu pihak tidak mau memenuhi keputusan dengan baik, maka pihak yang merasa dirugikan atas tidak dipenuhinya akta perdamaian itu untuk mengajukan permintaan kepada kepala pengadilan. Kepala pengadilan berdasarkan pengajuan pihak yang merasa dirugikan, memberikan teguran kepada pihak yang tidak mau melaksanakan keputusan dengan lisan maupun dengan surat paling lama delapan hari.

Pihak penyewa dalam waktu delapan hari setelah diminta oleh hakim untuk melakukan suatu perbuatan tidak mau menjalankan akta perdamaian, maka berdasarkan pasal 225 ayat (1) pihak yang meminta pemenuhan putusan boleh meminta kepada kepala pengadilan negeri dengan perantara ketuanya, supaya keuntungan yang kemungkinan didapat dengan dilaksanakannya keputusan dinilai dengan uang yang banyaknya harus diberitahukannya dengan pasti.



BAB VI

PENUTUP

6.1 Kesimpulan

1. *Ratio Decidendi* Putusan mahkamah Agung Nomor 60 K/Pdt/2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 229/Pdt/2012/PT. SMG Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 56/Pdt.P/2011/PN. JPR tidak memberikan rasa keadilan karena hakim dari tingkat satu sampai dengan tingkat kasasi mengalahkan pihak penggugat meskipun pihak tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagai seorang penyewa yang baik. Pihak yang menyewakan selaku penggugat dapat memperoleh keadilan apabila gugatan berupa pembatalan dan ganti rugi dapat terpenuhi agar tidak terjadi kerugian yang lebih besar lagi.
2. Putusan hakim yang memenangkan tergugat dalam tingkat satu, banding, dan kasasi terkait sengketa perdata perjanjian sewa menyewa harus dianggap benar sebagaimana asas yang dimiliki hakim yaitu *res judicata pro veritate habetur* yakni putusan hakim harus dianggap benar dan mengikat sebagai suatu putusan hukum sampai ada putusan hakim lain yang membatalkannya. Sehingga penulis dalam tesis ini berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 56/Pdt.G/2011/PN. JPR Jo. Putusan Pengadilan Tinggi nomor 229/Pdt/2012/PT. SMG Jo. Putusan Mahkamah Agung nomor 60 K/Pdt/2013 kurang memberikan kepastian hukum karena kurang tepat dalam pertimbangannya mengenai terpenuhinya kewajiban tergugat berdasarkan bukti-bukti tertulis yang telah diajukan serta keterangan saksi-saksi yang terungkap dalam persidangan, karena tidak memenuhi pasal 8 akta perjanjian sewa menyewa dan ketentuan pasal 1560 KUH Perdata.
3. Bentuk perlindungan preventif berupa pencegahan terjadinya permasalahan atau sengketa dalam perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan ketika atau pada saat perjanjian itu dibuat. Pencegahan

pertama atau pelindunga preventif dapat dilakukan dengan mencantumkan klausula dalam perjanjian sewa menyewa untuk membuat pelarangan meninggalkan obyek sewa tanpa izin dari pihak yang menyewakan. Upaya hukum dapat dilakukan pihak yang menyewakan dengan cara non litigasi dan litigasi. Upaya non litigasi dengan melakukan negosiasi dengan pihak penyewa atas kerugian yang diderita oleh pihak yang menyewakan dan melaksanakan akta perdamaian. Upaya litigasi dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan kepada pihak penyewa karena memindahkan pengelolaan pada pihak ketiga yang tidak termuat dalam perjanjian sewa menyewa.

6.2 Saran

1. Majelis Hakim hendaknya lebih teliti dan cermat dalam pertimbangan hukumnya dalam memutuskan perkara terkait perjanjian sewa menyewa yang obyeknya ditinggalkan oleh penyewa sehingga mengakibatkan kerugian bagi penyewa, supaya keadilan dapat dirasakan oleh para pihak yang berperkara khususnya pihak yang dirugikan karena tujuan hukum yang paling tinggi adalah keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.
2. Para pihak yang terkait dalam perjanjian sewa menyewa wajib melaksanakan isi dari perjanjian yang telah mereka buat. Dan pihak penyewa wajib melakukan ganti rugi atas biaya yang dikeluarkan oleh pihak yang menyewakan.
3. Notaris hendaknya memberikan penyuluhan terkait isi dari perjanjian sewa menyewa agar meminimalisir terjadinya pelanggaran bagi para pihak khususnya penyewa dengan memuat klausul memberi kuasa kepada pemilik Gedung untuk memperbaiki Gedung yang ditinggalkan penyewa.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku-buku

- Adjie, Habib. ***Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris***. Bandung: Refika Aditama, 2013.
- Ali, Achmad, ***Menguak Teori Hukum, (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (legisprudence) Volume I Pemahaman Awal***, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Ali dan Wiwie Heryani, Achmad. ***Asas-asas Hukum Pembuktian Perdata***, Jakarta: Kencana, 2013.
- Badruzakam, Mariam Darus, ***Kompilasi Hukum Perikatan***, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Bakri, Muhammad, ***Pengantar Hukum Indonesia (Sistem Hukum Indonesia Pada Era Reformasi)***, (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011
- Budiono, Herlin, ***Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan; Cetakan Kedua***, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Budiono, Herlin. ***Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris***, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- Budiardjo, Miriam, ***Dasar-Dasar Ilmu Politik***, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1998.
- Burham, Scoot J, ***Drafting Contract***, The Minchie Company Montana, 1992.
- Darmodiharjo, Shidarta, S, Darji, ***Pokok – pokok Filsafat Hukum: Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia***, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2006.
- Djojodihardjo, Moegini, ***Perbuatan Melawan Hukum***, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1982.
- Erawati Elly dan Herlin Budiono, ***Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian***, Jakarta: PT Gramedia, 2010
- Fadjar, Mukthie, ***Teori-Teori Hukum Kontemporer***, Malang : Setara Press, 2016.
- Fadjar, Mukthie dan Achmad Yulianto, ***Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris***, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Garner, Bryan A. ***Black's Law Dictionary***, Ninth Edition (United States Of America : West Publishing Co., 2009.

- Ibrahim, Johnny, ***Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif***, Malang: Bayu Media Publishing, 2006.
- Hadjon, Philipus M, ***Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia***, Jakarta, Bina Ilmu, 1987
- Handoko, Duwi, ***Asas-Asas Hukum Pidana dan Hukum Penitensier di Indonesia***, Pekanbaru: Hawa dan Ahwa, 2017.
- Harun, Nuria Siswi, Galang Taufani, ***Hukum Administrasi Negara: Di Era Citizen Friendly***, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2018.
- Handikusumo, Hilman. ***Bahasa Hukum Indonesia***. Bandung: Alumni, 1984.
- J. Satrio, ***Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari perjanjian***, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1984.
- Komariah, ***Hukum Perdata***, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2017.
- Lalutong, Paulus Efendi, ***Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintah yang Baik***, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- Lubis, Solly ***Filsafat Ilmu dan Penelitian***, Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Mack, David J., ***Basics of U.S Contract Law***, Oktober , 2011.
- Marzuki, Peter Mahmud, ***Penelitian Hukum Edisi Revisi: Cetakan-8***, Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Mas, Marwan. ***Pengantar Ilmu Hukum***. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004.
- Mertokusumo, Sudikno, ***Mengenal Hukum Sebuah Pengantar***, Yogyakarta: Penerbit Liberty, 1999.
- Mertokusumo, Sudikno, ***Hukum Acara Perdata Indonesia***, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2009.
- Meliala, Djaja S. ***Masalah Iktikad Baik dalam KUHPerdata***, Binacipta, Bandung, 1987.
- Moechtar. Oemar, ***Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta***, Surabaya: Airlangga, 2017.
- Muchsin, ***Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia***, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2003.
- Muhammad, Abdulkadir, ***Hukum Perikatan***, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1982.
- Mulyadi, Lilik, ***Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia***, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009.

- Mulyadi, Lilik, ***Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia***, Jakarta: PT Djambatan, 2008.
- Mulyoto, ***Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan Hukum Perjanjian yang harus dikuasai)***, Yogyakarta: Cakrawala Media, 2011.
- Nindyo Pramono, ***Bungan Rumpai Hukum Bisnis Aktual***. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Noemin S. ***Pengembangan Hukum Ekonomi***. Jakarta: Elips, 1998.
- Pitlo A-Bolweg M.F.H.J , ***Het NederLands Burgerlijt Wetboek, Algemeen Deel Van Het Verbintenessen recht Deel III, Achte Druk***, Gouda Quint, Arnhem, hlm 139
- Prodjodikoro, Wiryono, ***Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu***, Bandung: Alumni, 1981.
- Rahardjo, Satjipto, ***Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia***, Jakarta: Kompas, 2003.
- Raharjo, Satjipto, ***Ilmu Hukum***, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Rasjidi, Lili dan I.B Wysa Putra, ***Hukum Sebagai Suatu Sistem***, Bandung: Remaja Rusdakarya, 1993.
- Rasjidi, Lili ***Filsafat Hukum Mazhab Dan Refleksinya***. Bandung: Remaja Rosdakkarya Offset,1994.
- Remy Sjahdeini, Sutan. ***Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum Seimbang Bagi Pihak dalam Perjanjian Kredit Bang Indonesia***, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Rifai, Ahmad, ***Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif***, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Ridwan Khairandy, Ridwan. ***Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak, Cet.1***, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.
- R. Setiawan, ***pokok-pokok Hukum Perikatan***, Bandung: Bina Cipta, 1979.
- R. Soeroso, ***Perjanjian Di Bawah Tangan***, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Subekti dan R. Tjiptosudibio, ***Kitab Undang-Undang Hukum Perdata***, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2002
- Safa'at, Rachmad ***Advokasi dan Alternatif Penyelesaia Sengketa***, Malang: Surya Pena Gemilang, 2011.
- Salim HS, ***Hukum Kontrak***, Jakarta :Sinar Grafika, 2014.

- Salim HS dan Erlias Septiana Nurbani ***Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi***. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Salim HS, Abdullah dan Wiwiek Wahyuningsih, ***Perancangan Kontrak dan Memorandum Of Understanding***, Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2007.
- Sanusi, Achmad. ***Pengantar Ilmu Hukum dan Pengantar Tata Hukum Indonesia***. Bandung: Tarsito, 2002.
- Setiawan, Rachmad, ***Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum***, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Sinaga, Budiman, ***Hukum Kontrak & Penyelesaian Sengketa dari Prespektif Sekretaris***, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Syahrani, Riduan, ***Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata***, Bandung: Alumni, 1985.
- Subekti, ***Aneka Perjanjian***, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Subekti, ***Pokok-Pokok Hukum Perdata***, Jakarta: PT. Intermedia, 1996.
- Subekti, ***Hukum perjanjian***, Jakarta: PT. Intermedia, 1987.
- Soekanto, Soerjini, ***Pengantar Penelitian Hukum***, Jakarta: UI-Press, 1986
- Soeroso, ***Perjanjian di Bawah Tangan; Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum***, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Sudarsono, ***Pengantar Ilmu Hukum***, Jakarta: Rineka Cipta, 2007.
- Schoten, Paul, Mr. ***C asser Handlieding Tot De Beafening van Het Netherlandsch Bulgelijk Rech L. Algemeen Deel***, (Zwolle: Tjeenk Willink, 1931), hlm. 3
- Silondae, Akbar dan Wirawan B. Ilyas, ***Pokok-pokok Hukum Bisnis***, Jakarta: Salemba Empat, 2011.
- Syahrani, Riduan ***Rangkuman Intisari Ilmu Hukum***, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999.
- Sidharta, Arief ***Ethika Hukum***. Bandung : Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, 2008.
- Soerjono Soekanto, ***Pengantar Penelitian Hukum***, (Jakarta: Ui Press, 1984.
- Suryodiningrat, ***Asas-asas Hukum Perikatan***, Bandung: Transito 1985.
- Tobing, G.H.S. Lumban, ***Peraturan Jabatan Notaris***, Jakarta: Erlangga, 1991.
- Thong Kie, Tan. ***Studi Notaris (Serba-serbi Praktek Notaris) Buku I***. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve. 2000.

- Thong Kie, Tan. ***Studi Notaris (Serba-serbi Praktek Notaris) Buku II***. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve. 2000.
- Tim Penyusun Kamus-Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, ***Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai*** Pustaka, Jakarta, 1989.
- Widodo, J. Pajar, ***Menjadi Hakim Progresif***, Lampung: Indept Publising, 2013
- Yahman, ***KARAKTERISTIK WANPRESTASI & TINDAK PIDANA PENIPUAN***, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Z. A. Sangadji, ***Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara***, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.

b. Jurnal

- Agustien Cherly Werek , Istislam, ***Conflict in Management of Passive State Administrative Decision in State Administrative Dispute***, Brawijaya Law Jurnal, Volume 5 No 2, October 2018.
- Bambang Sutyoso, ***Implementasi Gugatan Legal Standing Dan Class Action Dalam Praktik Peradilan Di Indonesia***, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol. 26 No. 11, 2004.
- Busyro Muqaddas, , ***Mengkritik Asas-Asasa Hukum Acara Perdata, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum***, Vol. 20 No. 9, 2002.
- Dhea Mardhrana, ***Juridical Implication Forged the Signature on the minutes of the deed of the Notary On the Supreme Court Judgement No. 1234 K/PID/2012***, Vol. 1, No. 2, Summer 2016.
- Dedy Pramono, ***Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia***, Jakarta: Lex Jurnalica Volume 12 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, Desember 2015
- Elisabeth Nurhaini Butarbutar, ***Konsep Keadilan Dalam Sistem Peradilan Perdata***, Mimbar Hukum Vo.21 No. 2, 2009.

Elisabet Nurhaini Butarbutar, *The Principle Of Ne Bis In Idem In Tort Lawsuit*, Jurnal Yudisial Vol. 11 No. 1, 2012

Maja, Adi, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Sebagai Pelapor Tindak Pidana Pencucian Uang*, Surabaya: Universitas Narotama, 2018.

Tata Wijayanta, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 14 No. 2, 2014.

c. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

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

Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.