

**GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEWA
MENYEWA YANG HAK PAKAINYA TELAH HABIS DAN
UPAYA HUKUMNYA
(Studi Kasus Putusan Nomor 1121 K/Pdt/2010)**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir Guna Memenuhi Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

NAMA : AGUS BUDI SANTOSA

NPM : 201010117018

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA**

2016


PERSETUJUAN SKRIPSI

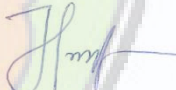
NAMA : AGUS BUDI SANTOSA
NPM : 201010117018
FAK/PROGRAM STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM
JUDUL SKRIPSI : GUGATAN PERBUATAN MELAWAN
HUKUM SEWA MENYEWA YANG HAK
PAKAINYA TELAH HABIS DAN UPAYA
HUKUMNYA. (Studi Kasus Putusan Nomor
1121 K/Pdt/2010)

Disetujui Oleh :

Pembimbing Materi

Pembimbing Teknis


(Burhanudin Hasan, SH, MH)


(Kaspo, SH, MH)

PENGESAHAN SKRIPSI

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
SK TERAKREDITASI "B" NOMOR: 001/BAN-PT/AK-XI/S1/IV/2008**

NAMA : AGUS BUDI SANTOSA
NPM : 201010117018
FAK/PROG STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM

**GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEWA
MENYEWA YANG HAK PAKAINYA TELAH HABIS
DAN UPAYA HUKUMNYA
(Studi Kasus Putusan Nomor 1121 K/Pdt/2010)**

Skripsi ini Telah Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji Pada
19 Agustus 2016 dan dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Panitia Penguji

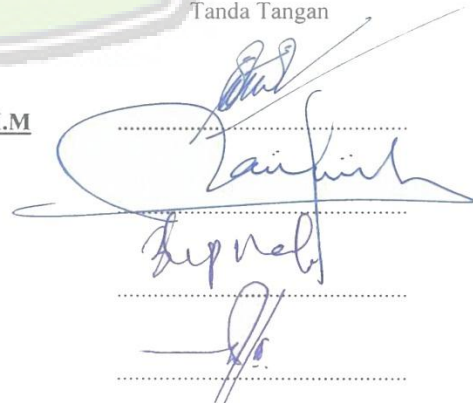
Tanda Tangan

Dr. H. Syahrir Kuba, S.Sos., S.I.K., M.M
Dekan

Dzainal Syarif, S.H., M.H.
Ketua Penguji

Herbert Napitupulu, S.H., M.H.
Penguji I

Adi Nur Rahman, S.H.I., M.H
Penguji II



Handwritten signatures of the examiners and dean, corresponding to the names listed on the left. The signatures are written in blue ink over dotted lines.

LEMBAR PERNYATAAN

Nama : AGUS BUDI SANTOSA
NPM : 201010117018
Judul Skripsi : GUGATAN PERBUATAN MELAWAN
HUKUM SEWA MENYEWAWA YANG HAK
PAKAINYA TELAH HABIS DAN UPAYA
HUKUMNYA.

(Studi Kasus Putusan Nomor 1121 K/Pdt/2010)

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan dalam daftar-pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sungguh-sungguh dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpanan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Bekasi, 1 September 2016

Yang Membuat Pernyataan



Agus Budi Santosa
AGUS BUDI SANTOSA
NPM : 201010117018

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Agus Budi Santosa
NPM/NIP : 201010117018
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi / Tesis / Karya Ilmiah *

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*), atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Sewa Menyewa Yang Hak Pakainya Telah Habis Dan Upaya Hukumnya”

beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

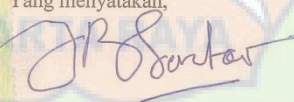
Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Cikarang
Pada tanggal : 1 September 2016

Yang menyatakan,



( Agus Budi Santosa)

MOTTO/PERSEMBAHAN

MOTTO

Bekalilah kebahagiaan dalam kehidupan dengan Ilmu dan janganlah bekal kebahagiaan dengan banyaknya harta dalam kehidupan.

PERSEMBAHAN

Penulis mempersembahkan Skripsi ini kepada:

- ❖ Allah SWT, karena atas Pertolongan dan segala limpahan rahmat serta hidayah NYA.
- ❖ Ayahnda Alm. Sadeli,SH dan Ibunda Siti Djulaeha, istriku Enggar Pradata,S.Pt,SH berserta anakku Tercinta, terima kasih atas doa, kasih sayangmu, nasehatmu, dan pengorbananmu terima kasih Bapak, Ibu tetap ada di hati. Semoga Bapak/Ibu, istri dan anakku diberikan kesehatan oleh Allah SWT.
- ❖ Almamater dan Rekan-rekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
- ❖ Teman-teman seperjuangan di Kampus Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan syukur alhamdulillah, penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT yang telah memberikan limpahan Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini tepat waktu tanpa menemui kendala yang berarti, sebagai salah satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulisan skripsi ini dengan judul “GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEWA MENYEWAWA YANG HAK PAKAINYA TELAH HABIS DAN UPAYA HUKUMNYA (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1121/K/Pdt/2010).” Penulis menyadari bahwa materi skripsi ini masih belum memenuhi harapan dan kesempurnaan, namun penulis telah berupaya semaksimal mungkin untuk menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.

Penulisan skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Maka dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Bapak Dr. H. Syahrir Kuba S.Sos., S.I.K., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Prof. Drs. Koesparmono Irsan, S.H., M.M., M.B.A., selaku Guru Besar Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tanpa batas dan sekat apapun selalu membimbing dan memberikan pemikiran yang transformatif.
4. Bapak Burhanudin Hasan, SH.,MH. selaku Dosen pembimbing materi yang memberikan dan mengorbankan waktunya selama memberikan kontribusi pemikiran dan bimbingan kepada penulis hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.

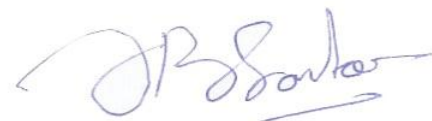
5. Bapak Kaspo, SH, MH. selaku Dosen pembimbing teknis yang telah banyak memberikan bimbingan kepada penulis terkait dengan teknis penulisan skripsi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik sesuai kaidah-kaidah penulisan skripsi yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Ubhara Jaya dan sivitas akademika yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang telah berperan penting terhadap proses pembelajaran saya.
7. Kedua orang tua saya, ayahanda Alm.Sadeli,SH dan ibunda Siti Djulaeha, istriku Enggar Pradata, S.Pt,SH terima kasih atas pengorbanan yang tanpa pamrih dalam memberikan motivasi sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan sesuai harapan penulis.
8. Buat teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang ikut memberikan pencerahan pemikiran kepada penulis.

Sebagai manusia biasa penulis sangat menyadari dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena penulis mengharapkan kritik yang konstruktif dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

Wasalaamu'alaikum. Wr. Wb.

Jakarta, 1 September 2016

Penulis



Agus Budi Santosa

ABSTRAK

Agus Budi Santosa. 201010117018, “*Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Sewa Menyewa yang Hak Pakainya Telah Habis Dan Upaya Hukumnya (Studi Kasus Putusan Nomor 1121 K/Pdt/2010).*”

Kata Kunci : Sewa Menyewa, Sertifikat Hak Pakai

Pada perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1121 K/Pdt/2010, dimana Penggugat adalah Listian Sutanto yang memiliki Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 1 tertanggal 19 yang telah habis masa berlakunya dan Sertifikat Hak Pakai tersebut telah dicabut oleh Kantor Pertanahan Kota Batu Malang, dimana Penggugat menggugat Tergugat Muchid dan Nurjanah karena kesepakatan sewa menyewa antara Penggugat dengan mertua tergugat telah berakhir dengan meninggalnya mertua tergugat. Namun dalam perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 104/Pdt.G/2008/Pn.Mlg yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, yang kemudian putusan tersebut juga telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 384/PDT/2009/PT.SBY, dan kemudian Tergugat sebagai Pemohon Kasasi mengajukan permohonan Kasasi yang kemudian Permohonan Kasasi tersebut ditolak berdasarkan hasil putusan Mahkamah Agung Nomor 1121 K/Pdt/2010. Rumusan Masalah Penelitian ini adalah 1) Bagaimana pendapat Hakim dalam perkara aquo. 2) Apakah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1121 K/Pdt/2010 telah sesuai dengan hukum pembuktian menurut Hukum Acara? Tujuan penelitian ini adalah 1) Untuk mengetahui gugatan Perbuatan Melawan Hukum Sertifikat Hak Pakainya telah habis masa berlakunya dan untuk mengetahui apakah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1121 K/Pdt/2010 telah sesuai dengan Ketentuan Hukum Acara yang berlaku. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan data sekunder. Kesimpulan pada penelitian ini alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena *Judex Factie* tidak salah menerapkan hukum, karena terbukti penyewa i.c Tergugat selama 9 tahun (sejak Juli 1999 sampai dengan tahun 2008) tidak membayar uang sewa obyek sengketa karena itu sewa menyewa dapat diakhiri dan perjanjian sewa-menyewa tidak diperpanjang atau diperbaharui.”

Pembimbing:

Burhanudin Hasan, SH., MH.

Kaspo, SH., MH.

DAFTAR ISI

COVER DALAM.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iv
MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi dan Rumusan Masalah.....	4
1. Identifikasi Masalah.....	4
2. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
1. Tujuan Penelitian.....	5
2. Manfaat Penelitian.....	5
D. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan kerangka pemikiran.....	6
1. Kerangka Teoritis.....	6
2. Kerangka Konseptual.....	8
3. Kerangka Pemikiran.....	11
E. Metode Penelitian.....	12

1. Jenis Penelitian.....	12
2. Metode Pendekatan.....	13
3. Bahan Hukum.....	13
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	15
5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum.....	16
6. Analisis Bahan Hukum.....	17
F. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Mengenai Perikatan.....	21
B. Asas-asas Perjanjian dalam Hukum Perdata.....	25
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Pakai.....	32
D. Gugatan.....	41
E. Perbuatan Melawan Hukum.....	43
F. Upaya Hukum.....	49
BAB III HASIL PENELITIAN	
A. Posisi Kasus.....	53
B. Putusan Mahkamah Agung.....	59
C. Berakhirnya Sewa-Menyewa.....	60
BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS PENELITIAN	
A. Pendapat Hakim Dalam Perkara Aquo.....	68
B. Ketentuan Hukum Sewa-Menyewa Yang Hak Pakainya Telah Habis Masa Berlakunya.....	78
C. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1121/K/Pdt/2010.....	94

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	103
B. Saran.....	104

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP PENULIS

LAMPIRAN-LAMPIRAN

