

**ANALISIS PERBUATAN WANPRESTASI PIHAK PENYEWA DALAM  
PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH (STUDI KASUS PUTUSAN  
MAHKAMAH AGUNG RI NO. 1507 K/PDT/2010)**

**DEWI FITRI**

*Abstract*

*Leasing is a mutual agreement by each party which causes a bond to each other. The case which is ruled by the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 1507 K/PDT/2010 indicates that there has been land leasing relationship since December 20, 1959. The claim of the case occurred because the heir of the lessee stopped paying for the rent and because the heirs of both parties did not renew the agreement; therefore, the relationship was cancelled by law. This case is stipulated in Article 2 and Article 21, paragraph (1) of the Government Regulation No. 44/1994 on House Occupation by Non-Owner which states that house occupation by non-owner is valid when there is an agreement or permission by the owner, and housing leasing contract, written or unwritten, which does not mention the time limit and had occurred before Law No. 4/1992 was enacted, is declared dissolved within three years since the law is enacted.*

*Keywords : Breach of Contract, Lessee, Leasing Agreement*

## **I. PENDAHULUAN**

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>1</sup> Perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dengan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Memang perikatan itu paling banyak lahir dari perjanjian, tetapi ada juga perikatan yang lahir dari undang-undang.<sup>2</sup> Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat

---

<sup>1</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mandar Maju, 2000), hlm. 4.

<sup>2</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1979), hlm. 1.

kita temui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa : Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa : Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Setiap perjanjian yang melahirkan suatu perikatan diantara kedua belah pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, hal ini berdasarkan atas ketentuan hukum yang berlaku di dalam Pasal 1338 (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Sewa menyewa adalah merupakan perjanjian timbal balik yang bagi masing-masing pihak menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak.

Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, sewa akan berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis tanpa memerlukan suatu pemberitahuan pemberhentiannya. Sebaliknya jika sewa menyewa itu dibuat hanya secara lisan, sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa hendak menghentikan sewanya. Akan tetapi, pemberhentian ini harus dilakukan dengan memperhatikan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Untuk sewa menyewa terhadap benda tidak bergerak seperti rumah, dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik, khusus mengenai Perjanjian Sewa- Menyewa Rumah haruslah diperbuat dengan suatu batas waktu tertentu dan segala bentuk perjanjian sewa-menyewa rumah yang telah diperbuat tanpa batas waktu adalah batal demi hukum.<sup>3</sup>

Di dalam sewa-menyewa, si pemilik objek hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda tersebut.<sup>4</sup>

Pada dasarnya suatu perjanjian akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melakukan perjanjian tersebut dilandasi oleh itikad baik (*good faith*), namun

---

<sup>3</sup> Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, (Bandung : Alumnus, 2006), hal. 185

<sup>4</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung, 1981), hlm. 49.

apabila salah satu pihak tidak beritikad baik atau tidak melaksanakan kewajibannya maka akan timbul perbuatan wanprestasi. Seperti halnya yang terjadi pada perjanjian sewa menyewa yang telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1507 K/PDT/2010, awalnya hubungan sewa menyewa ini berlangsung dengan baik antara D (pihak yang menyewakan) dengan CF (penyewa) berdasarkan Sewa Menyewa seperti ternyata dalam kwitansi tanda terima tertanggal 20 Desember 1959 dan tidak menentukan jangka waktunya atas : “sebidang tanah sebagian dari bekas Grant C/Controleer Nomor : C 5377 berikut satu pintu rumah petak semi permanen terletak di Kota Medan, Kecamatan Petisah, Kelurahan Petisah Tengah, setempat dikenal dengan Jalan Mojopahit (yang selanjutnya menjadi obyek perkara).”

Ketika D dan CF meninggal dunia, hubungan tersebut berlanjut ke para ahli waris mereka yakni antara anak si pemilik tanah (yang menyewakan) yakni KGR (anak kandung D) dan F (cucu dari penyewa) beserta suaminya R. KGR memperoleh tanah beserta bangunan rumah tersebut dari almarhum orangtuanya berdasar pada Akta Pembagian Waris tanggal 9 September 2003 No. 6 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris di Medan yang kemudian oleh KGR didaftarkan kepemilikannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan terdaftar pada Sertipikat Hak Milik No. 1239 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 29 Maret 2006.

Perbuatan penyewa tersebut telah membuktikan bahwa mereka telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dan beritikad tidak baik terhadap yang menyewakan serta telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*) karena selain tidak membayar uang sewa juga tidak mau mengosongkan serta menyerahkan obyek perkara. Sehingga pihak yang menyewakan merasa sangat dirugikan dan mengajukan gugatan, kasus ini bergulir panjang sampai pada tahap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1507K/PDT/2010,<sup>5</sup> dimana putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut menolak gugatan pihak penyewa. Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana akibat hukum jika pihak penyewa melakukan perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang telah lama disewanya?
2. Bagaimanakah dasar pertimbangan dari Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan MARI No. 1507 K/PDT/2010 mengenai perkara ini ?

---

<sup>5</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2010 tentang Sewa Menyewa.pdf, <http://putusan.mahkamahagung.go.id> diakses 27 Pebruari 2012.

Berdasarkan dengan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui akibat hukum atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan penyewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang telah lama disewa.
2. Untuk mengetahui dasar pertimbangan dari Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan MARI No. 1507 K/PDT/2010 mengenai perkara ini.

## II. METODE PENELITIAN.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Bersifat deskriptif maksudnya penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti. Analitis dimasukan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan.<sup>6</sup>

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder belaka yang lebih dikenal dengan nama bahan hukum sekunder dan bahan acuan dalam bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum.<sup>7</sup>

Penelitian ini dilakukan dengan memakai metode penelitian normatif yakni dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau bahan data sekunder yang meliputi buku-buku serta norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum dan sistematika hukum serta mengkaji ketentuan perundang-undangan, putusan pengadilan dan bahan hukum lainnya.<sup>8</sup>

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh melalui data sekunder yaitu data yang dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap bahan kepustakaan yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1507 K/PDT/2010.
2. Bahan hukum sekunder adalah hasil penelitian para pakar yang termuat dalam literatur, artikel, media cetak maupun media elektronik mengenai perjanjian yang berhubungan dengan penelitian ini.

---

<sup>6</sup> Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke 20*, (Bandung: Alumni, 1994), hlm. 101.

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1995),. hlm. 33

<sup>8</sup> Ibrahim Johni, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, ( Malang : Bayu Media Publishing , 2005), hlm. 336.

3. Bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus umum, kamus hukum, jurnal ilmiah yang berhubungan dengan materi penelitian.

Teknik pengumpulan data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dengan cara melakukan penelitian kepustakaan (*library research*) untuk mendapatkan konsepsi teori atau doktrin, pemikiran konseptual dan penelitian yang dilakukan oleh pihak lain yang relevan dengan penelitian ini dengan cara menelaah dan menginventarisasi pemikiran atau pendapat juga sejarah atau latar belakang pemikiran tentang wanprestasi yang dilakukan penyewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.

Penyewa dikatakan telah melakukan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya. Akibat yang timbul dari wanprestasi ialah : keharusan atau kemestian bagi debitur (penyewa) membayar ganti rugi (*schade vergoeding*). Atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.<sup>9</sup> Sebab dengan tindakan penyewa dalam melaksanakan kewajiban tidak tepat waktu atau tak layak, jelas merupakan pelanggaran hak pemilik/yang menyewakan. Setiap pelanggaran hak orang lain, berarti merupakan perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatigedaad*.<sup>10</sup>

Memang hampir serupa antara *onrechtmatigedaad* dengan wanprestasi. Itu sebabnya dapat dikatakan, wanprestasi adalah juga merupakan *genus spesifik* dari *onrechtmatigedaad* seperti yang dirumuskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan: “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Namun orang sering mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum. Adakalanya, orang mengajukan gugatan perbuatan

---

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 60.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm 61.

melawan hukum.<sup>11</sup> Namun dari dalil-dalil yang dikemukakan, sebenarnya lebih tepat kalau diajukan gugatan wanprestasi. Ini akan menjadi celah yang akan dimanfaatkan tergugat dalam tangkisannya.

Membedakan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi sebenarnya gampang-gampang susah. Sepintas lalu, bisa melihat persamaan dan perbedaannya dengan gampang. Baik perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, sama-sama dapat diajukan tuntutan ganti rugi. Sementara perbedaannya, seseorang dikatakan wanprestasi apabila ia melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain.

Tiada wanprestasi apabila tidak ada perjanjian sebelumnya. Sedangkan seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila perbuatannya bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan.

Beberapa sarjana hukum bahkan berani menyamakan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dengan batasan-batasan tertentu. Asser Ruten, sarjana hukum Belanda, berpendapat bahwa tidak ada perbedaan yang hakiki antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi. Menurutnya, wanprestasi bukan hanya pelanggaran atas hak orang lain, melainkan juga merupakan gangguan terhadap hak kebendaan.<sup>12</sup> Senada dengan Rutten, Yahya Harahap berpendapat bahwa dengan tindakan debitur dalam melaksanakan kewajibannya yang tidak tepat waktu atau tak layak, jelas itu merupakan pelanggaran hak kreditur. Setiap pelanggaran hak orang lain berarti merupakan perbuatan melawan hukum.

Dikatakan pula, wanprestasi adalah *species*, sedangkan *genus*nya adalah perbuatan melawan hukum. Selain itu, bisa saja perbuatan seseorang dikatakan wanprestasi sekaligus perbuatan melawan hukum. Misalnya A yang sedang mengontrak rumah B, tidak membayar uang sewa yang telah disepakati. Selain belum membayar uang sewa, ternyata A juga merusak pintu rumah B. Namun apabila di cermati lagi, ada suatu perbedaan hakiki antara sifat perbuatan melawan hukum dan wanprestasi. Bahkan, Pitlo menegaskan bahwa baik dilihat dari sejarahnya maupun dari sistematik undang-undang, wanprestasi tidak dapat digolongkan pada pengertian perbuatan melawan hukum.

---

<sup>11</sup> Hukum online.com, *Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi Sebagai Dasar Gugatan*, <http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol3616/perbuatan-melawan-hukum-dan-wanprestasi-sebagai-dasar-gugatan>, diakses 1 Oktober 2012.

<sup>12</sup> *Ibid.*

M.A. Moegni Djodirdjo dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum", berpendapat bahwa amat penting untuk mempertimbangkan apakah seseorang akan mengajukan tuntutan ganti rugi karena wanprestasi atau karena perbuatan melawan hukum.

Menurut Moegni, akan ada perbedaan dalam pembebanan pembuktian, perhitungan kerugian, dan bentuk ganti ruginya antara tuntutan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat harus membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum selain harus mampu membuktikan adanya kesalahan yang diperbuat debitor. Sedangkan dalam gugatan wanprestasi, penggugat cukup menunjukkan adanya wanprestasi atau adanya perjanjian yang dilanggar. Kemudian dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat dapat menuntut pengembalian pada keadaan semula (*restitutio in integrum*).

Namun, tuntutan tersebut tidak diajukan apabila gugatan yang diajukan dasarnya adalah wanprestasi. Dari uraian di atas, sebelum mengajukan gugatan, ada baiknya calon penggugat mempertimbangkan terlebih dahulu apakah akan mengajukan gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum terhadap lawannya. Seandainya mengajukan gugatan wanprestasi, ia cukup menunjukkan perjanjian yang dilanggar dan tergugatlah yang akan dibebani pembuktian untuk menyatakan tidak terjadi wanprestasi. Namun kalau akan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat harus siap-siap untuk membuktikan dan menunjukkan bahwa bukan hanya ada suatu perbuatan melawan hukum, tetapi ada juga unsur kesalahan (*schuld*) yang dilakukan oleh Tergugat.

Mengenai tuntutan ganti rugi yang diminta, untuk wanprestasi jumlahnya tentu bisa diperkirakan karena ada dalam perjanjian. Sedangkan untuk perbuatan melawan hukum, diserahkan kepada hakim untuk menilai besarnya ganti rugi.

Didalam Hukum Acara Perdata, hakim tidak boleh merugikan kepentingan salah satu pihak, tetapi secara bijaksana membaginya sesuai dengan sistem pembuktian dengan cara memberi perhitungan yang sama kepada pihak yang berperkara.<sup>13</sup>Oleh karena itu, pembagian beban pembuktian, dialokasikan sesuai dengan mekanisme yang digariskan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>13</sup> Teguh Samudera, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, (Bandung: Alumni, 1992), hlm.21.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, istilah “perbuatan melanggar hukum” adalah agak sempit, kalau diingatkan, bahwa yang dimaksudkannya dengan istilah ini tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain dari pada hukum, akan tetapi dapat dikatakan secara tidak langsung melanggar hukum. Wirjono Prodjodikoro maksudkan dengan peraturan ini ialah peraturan di lapangan kesusilaan, keagamaan, sopan santun.<sup>14</sup>

Seperti yang dikatakan Wirjono Prodjodikoro diatas, sifat dari yang dimaksudkannya dengan istilah “perbuatan melanggar hukum” ialah bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Dan kegoncangan ini tidak hanya terdapat, apabila peraturan-peraturan hukum dalam suatu masyarakat dilanggar (langsung), melainkan juga apabila peraturan-peraturan kesusilaan, keagamaan dan sopan santun dalam masyarakat dilanggar (langsung).

Dalam sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada pelbagai macam gugatan, yang tidak boleh dicampur adukkan, dalam arti, bahwa seorang penggugat tidak cukup minta peradilan begitu saja, melainkan ia harus mengutarakan (*stellen*) dan kalau perlu, membuktikan suatu pelanggaran dari pasal tertentu dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau undang-undang lain, dan juga ia harus menentukan semula apa yang ia minta, yaitu misalnya penyerahan suatu barang tertentu, atau pengosongan suatu bangunan atau pembayaran ganti kerugian berwujud uang atau berwujud lain, atau suatu perbuatan tertentu, atau larangan melakukan suatu perbuatan tertentu yang tergugat juga belum pernah melakukan tetapi akan melakukan, kalau tidak dilarang.<sup>15</sup>

Mengenai alat bukti yang diakui dalam acara perdata diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 164 HIR, yang terdiri dari :<sup>16</sup>

1. bukti tulisan;
2. bukti dengan saksi;
3. persangkaan;
4. pengakuan, dan;
5. sumpah.

---

<sup>14</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Cetakan I, (Bandung : Mandar Maju, 2000), hlm.6.

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm 101.

<sup>16</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 556-557.

Alat bukti tulisan ditempatkan dalam urutan pertama. Hal ini sesuai dengan kenyataan jenis surat atau akta dalam perkara perdata, memegang peran yang penting. Semua kegiatan yang menyangkut bidang perdata, sengaja dicatat atau dituliskan dalam surat atau akta. Setiap perjanjian transaksi jual-beli, sewa-menyewa, penghibahan, pengangkutan, asuransi, perkawinan, kelahiran dan kematian, sengaja dibuat dalam bentuk tertulis dengan maksud sebagai alat bukti atas transaksi atau peristiwa hubungan hukum yang terjadi. Apabila satu ketika timbul sengketa atas peristiwa itu, dapat dibuktikan permasalahan dan kebenarannya oleh akta yang bersangkutan.

Disamping tulisan-tulisan yang dengan dibuat untuk dijadikan bukti, ada juga tulisan-tulisan yang dibuatnya tanpa maksud yang demikian, tetapi pada sewaktu-waktu dapat dipakai juga atau berguna dalam suatu pembuktian, misalnya: surat-menyurat biasa, catatan-catatan, pembukuan dan lain-lain. Beraneka warna sekali tulisan itu: kuitansi, surat perjanjian, surat-menyurat, surat hak milik, surat tanda kelahira. Sehingga apabila seseorang dimintai surat tanda bukti, maka surat tanda bukti ini dimaksudkan untuk dikemudian hari dipakai terhadap orang yang memberikan tanda bukti tersebut. Jadi, lazimnya tulisan itu akan menjadi bukti terhadap si penulis. Kuitansi, surat-menyurat dan lain-lain merupakan suatu bukti terhadap penandatangannya.<sup>17</sup> Di dalam perkara ini, surat perjanjian sewa-menyewa dalam bentuk kwitansi yang dibuat oleh orang tua KGR yakni D ( pihak yang menyewakan ) dengan kakek R dan F yakni CF (penyewa) sebagai tanda bukti bahwa benar telah terjadi suatu hubungan sewa-menyewa atas objek terperkara pada tanggal 20 Desember 1959.

Disini juga, para pemohon kasasi (R dan F) ada menyatakan bahwa bangunan rumah yang menjadi obyek perkara itu adalah milik mereka berdasarkan pengakuan dari kakek mereka (CF) semasa hidupnya. Apabila pengakuan yang dikemukakan hanya untuk sebagian, dalam teori dan praktik disebut “pernyataan campuran” atau *mixed statement*<sup>18</sup>, yang berarti mengakui satu atau beberapa elemen tertentu dalam sengketa (gugatan), tetapi menyangkal (*deny*) elemen sengketa (gugatan) selebihnya.

Pengakuan ditinjau dari segi hukum pembuktian, merupakan lawan dari penyangkalan atau bantahan. Pihak tergugat menyangkal apa yang didalilkan penggugat, atau sebaliknya penggugat membantah hal-hal yang dikemukakan tergugat.

---

<sup>17</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Cetakan Ke XV, ( Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), hlm.20.

<sup>18</sup> Philip Hexley, *Law of Evidence: Cases & Materials*, (London: Blackstone Press), hlm.167.

Terjadinya hal seperti itu, dengan sendirinya membawa suasana proses pemeriksaan kearah pembebanan wajib bukti untuk membuktikan dalil yang dibantah masing-masing pihak.

Menurut sifat dan bentuknya, kurang tepat memasukkan pengakuan sebagai alat bukti. Alasan yang umum dikemukakan, antara lain sebagai berikut:<sup>19</sup>

1. Alat bukti adalah alat yang mampu dipergunakan membuktikan pokok perkara yang disengketakan, sedangkan pengakuan tidak dapat dipergunakan, karena dia sendiri tidak memiliki fisik yang dapat diajukan dalam persidangan;
2. Apabila salah satu pihak mengakui apa yang diajukan atau didalilkan pihak lawan, hakim tidak dibenarkan lagi untuk memberi pendapat tentang masalah atau objek pengakuan, sehingga hakim tidak boleh lagi menyelidiki kebenaran pengakuan itu; karena dengan pengakuan, para pihak yang bersengketa telah menentukan sendiri penyelesaian sengketa;
3. Dengan demikian, hakim mesti terikat atau sudah terikat menyelesaikan sengketa sesuai dan bertitik tolak dari pengakuan tersebut.

Alasan diatas sesuai dengan prinsip, bahwa dalam perkara perdata tujuan utama bukan mencari kebenaran materil sebagaimana halnya dalam perkara pidana, tetapi fungsi hakim terbatas mencari kebenaran formil, yaitu kebenaran tentang hal-hal yang diminta para pihak kepadanya.

Itulah sebabnya, apabila ada pengakuan yang diberikan salah satu pihak tentang apa yang didalilkan, berarti para pihak telah menyingkirkan hal yang diakui dari pemeriksaan dan pendapat hakim. Berarti sepanjang yang diakui, tidak perlu dibuktikan lagi dengan alat bukti lain. Oleh karena itu, pengakuan tersebut bukan alat bukti, tetapi merupakan suatu keadaan yang membebaskan dari pembuktian tentang hal-hal atau dalil yang diakui.

Agar sah sebagai alat bukti, pengakuan harus dikemukakan di muka hakim dan hal itu disampaikan dalam proses pemeriksaan persidangan. Tidak dibenarkan diluar proses persidangan.<sup>20</sup> Meskipun pengakuan dikemukakan di muka hakim tetapi disampaikan diluar proses pemeriksaan persidangan, tindakan itu tidak memenuhi syarat formil yang digariskan undang-undang. Hal ini secara tegas dikatakan dalam Pasal 1927 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 175 HIR, bahwa pengakuan lisan yang dilakukan diluar sidang pengadilan, tidak sah dan tidak bernilai sebagai alat bukti pengakuan.

---

<sup>19</sup> M. Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm. 723.

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 727.

Dengan ketentuan tersebut diatas, maka pengakuan dari kakek para pemohon kasasi tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti dikarenakan kakek mereka telah meninggal dunia sebelum adanya gugatan perkara ini.

Selain itu para pemohon kasasi (R dan F) juga menyatakan bahwa termohon kasasi (KGR) bukan pemilik bangunan dari obyek perkara namun OTT alias OCC adalah pemilik yang sebenarnya karena OTT tersebut pemegang eks barat Grant Contelir C5377. Sehingga termohon kasasi (KGR) tidak memiliki hak untuk memungut uang sewa. Namun hal ini terbantahkan karena D alias OBG (orang tua kandung KGR) mendapatkan obyek perkara tersebut dari OTT alias OCC melalui hibah yakni seperti ternyata dalam Akta Hibah No. 61 tertanggal 26 Mei 1981 yang diperbuat dihadapan Notaris di Medan pada waktu itu. Dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa : ”Penghibahan adalah suatu persetujuan, dalam mana satu pihak, berdasar atas kemurahan hati (*liberaliteit*), berjanji dalam hidupnya memberikan hak milik atas suatu barang kepada pihak kedua secara percuma (*onnieit*) dan yang tidak dapat ditarik kembali, sedang pihak kedua menerima baik penghibahan ini.”

Penerimaan oleh yang dihibahi ini hanya berarti menekankan, bahwa juga penghibahan ini adalah suatu persetujuan, dan setiap persetujuan adalah terbentuk oleh kemauan kedua belah pihak.<sup>21</sup> Kalau persetujuan semacam ini sudah terbentuk, maka tampak sifat menyebelah kesatu pihak saja (*eenzijdig*) dari persetujuan, bukan sifat bertimbang balik (*wederkerig*), yaitu hanya satu pihak saja yang mempunyai kewajiban berdasar atas persetujuan ini, yakni si penghibah, sedang pihak yang dihibahi (*begiftigde*) sama sekali tidak punya kewajiban.<sup>22</sup>

Pasal 1682 Kitab undang-Undang Hukum Perdata menentukan , bahwa suatu penghibahan harus dilakukan dengan akta notaris, kecuali menurut Pasal 1687 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penghibahan “dari tangan ke tangan” dari barang – barang bertubuh yang bergerak dan surat-surat piutang yang berbunyi “*aan toonder*” (yang dapat ditagih oleh siapapun juga yang memegang dan memperlihatkan surat itu).

Diatas telah dikatakan, bahwa pencabutan suatu penghibahan adalah tidak mungkin. Kalau pada bagian 4 titel 10 Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dipakai istilah “pencabutan dan pembatalan penghibahan”, maka sebetulnya yang dimaksudkan adalah pembatalan saja, tidak juga pencabutan. Artinya, tidaklah

<sup>21</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, hlm. 115.

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 115.

dimaksudkan, bahwa si penghibah dapat mencabut dulu penghibahan dan kemudian minta di muka Hakim pembatalan dari penghibahan, melainkan soal pencabutan harus dinyatakan pada waktu ia menuntut pembatalan di muka Hakim.

Jika para pemohon kasasi (R dan F) bersikukuh tidak mau melakukan pengosongan pada obyek perkara tersebut karena mereka menyakini bahwa rumah yang telah ditempati selama kurang lebih 50 tahun tersebut adalah milik mereka, seharusnya mereka melihat bahwa pada tahun 1959 telah terjadi hubungan sewa-menyewa antara kakek mereka dengan orang tua termohon kasasi.

Bila dilihat pada Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik Pasal 2 dan Pasal 21 ayat (1), maka penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik dan sewa-menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya undang-undang tersebut. Dengan adanya ketentuan tersebut, maka perjanjian sewa-menyewa yang menjadi pokok perkara dalam hal ini telah batal demi hukum.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Pasal 164 menyatakan bahwa:

“Semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469), dan peraturan perundang-undangan lainnya mengenai perumahan dan permukiman, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan undang-undang ini.”

Berdasarkan ketentuan undang-undang tersebut, maka Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik masih tetap berlaku. Sehingga dalam perkara ini sebenarnya perjanjian sewa-menyewa tersebut telah berakhir karena antara para pemohon kasasi dengan termohon kasasi tidak memperbaharui perjanjian tersebut.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa Mahkamah Agung hanya dapat menjaga kesatuan hukum dari putusan-putusan pengadilan yang berada dibawahnya sepanjang para pihak yang

bersengketa mengajukan upaya hukum kasasi atas putusan tersebut. Andaikata lahir suatu putusan pengadilan mengandung kesalahan penerapan hukum, dan para pihak tidak mengajukan upaya hukum, maka Mahkamah Agung tidak dapat melakukan koreksi atas kesalahan tersebut.<sup>23</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Mahkamah Agung dalam perkara ini telah memutuskan dengan tepat dikarenakan dalam hubungan sewa menyewa ini sebenarnya telah berakhir dengan sendirinya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang tersebut di atas, dan juga Majelis Hakim memutuskan bahwa para pemohon kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan antara termohon kasasi dengan para pemohon kasasi tidak pernah melakukan suatu perjanjian dan sudah semestinya para pemohon kasasi mengosongkan obyek perkara tersebut agar tidak merugikan hak orang lain yakni termohon kasasi (KGR) sebagai pemilik yang sah.

#### **IV. KESIMPULAN DAN SARAN**

##### **A. Kesimpulan.**

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Akibat hukum yang timbul jika pihak penyewa melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang telah lama disewanya adalah keharusan atau kemestian bagi penyewa untuk membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) pada pihak yang menyewakan atau dapat menuntut pembatalan perjanjian. Hal ini terjadi karena penyewa dalam melakukan perjanjian tersebut telah terlambat dari jadwal waktu ataupun lalai dari yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pembayaran ganti rugi tersebut, dihitung sejak saat terjadinya kelalaian. Dalam perkara ini, termohon kasasi menyatakan bahwa para pemohon kasasi I dan II telah wanprestasi karena para pemohon kasasi berhenti membayar uang sewa yang seharusnya dibayarkan pada termohon kasasi. Namun Majelis Hakim memutuskan para pemohon kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena antara termohon kasasi dengan para pemohon kasasi sebenarnya tidak pernah melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah.

---

<sup>23</sup> Lembaga Kajian Dan Advokasi Untuk Independensi Peradilan, *Kasasi Demi Kepentingan Hukum, Penunjang Fungsi Mahkamah Agung Yang Terlupakan*, <http://www.lelp.or.id/artikel/101-kasasi-demi-kepentingan-hukum-penunjang-fungsi-mahkamah-agung-yang-terlupakan>, diakses 1 Oktober 2012.

2. Pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1507K/PDT/2010 dalam memutuskan perkara ini adalah tepat dikarenakan perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan semasa hidup antara CF (penyewa/kakek dari para pemohon kasasi) dengan D (orang tua dari termohon kasasi) yang dibuat pada tanggal 20 Desember 1959 tersebut adalah sudah tidak berlaku atau batal demi hukum sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No.44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik Pasal 2 dan Pasal 21 ayat (1), yang menyatakan bahwa penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik dan sewa-menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang No. 4 tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya undang-undang tersebut. Mengenai kepemilikan atas obyek perkara, dimana para pemohon kasasi (ahli waris penyewa) tidak dapat membuktikan dan tidak memiliki alas hak yang sah atas obyek perkara tersebut. Sedangkan termohon kasasi (ahli waris yang menyewakan) dapat membuktikan dan memiliki alas hak atas obyek perkara tersebut berdasarkan Akta Pembagian Waris No. 6 tertanggal 09 September 2003, yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris di Medan dimana orangtuanya yang bernama D semasa hidupnya telah mendapatkan obyek perkara tersebut dari OTT (alias OCC) berdasarkan Akta Hibah No. 61 tertanggal 26 Mei 1981 yang diperbuat dihadapan Notaris di Medan. Sehingga termohon kasasi dapat mendaftarkan kepemilikannya tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik No. 1239 yang dikeluarkan tanggal 29 Maret 2006 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Surat Ukur No. 21/Petisah tengah/2006 tertanggal 06 Maret 2006.

#### **B. Saran.**

1. Bagi para pihak yakni penyewa dan pemilik rumah yang telah melakukan Perjanjian sewa-menyewa yang tidak menentukan jangka waktu sebelum keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik baik secara akta dibawah tangan maupun akta notaril sebaiknya memperbaharui perjanjian sewa menyewa jika ada keinginan untuk melanjutkan perjanjian tersebut. Sehingga hal ini diharapkan agar adanya kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut.
2. Perjanjian sewa-menyewa rumah antara pemilik rumah dengan penyewa itu sebaiknya dibuat secara tertulis dan dilakukan dihadapan notaris (secara akta

notariil), agar lebih kuat pada pembuktiannya. Perjanjian tersebut dibuat dengan memperhatikan klausula-klausula penting yang akan dituangkan dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dengan demikian memperkecil kemungkinan terjadi suatu perkara atau masalah dikemudian hari.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : PT. Alumni, 1986.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta : PT. Sinar Grafika, 2008.
- Hartono, Sunaryati, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke 20*, Bandung : PT. Alumni, 1994.
- Hexley, Philip, *Law of Evidence: Cases & Materials*, London: Blackstone Press.
- Johni, Ibrahim, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Bayu Media Publishing, 2005.
- Kamello, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung : PT. Alumni, 2006.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Jakarta: Sumur Bandung, cetakan VII, 1973.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung : Sumur Bandung, 1981.
- \_\_\_\_\_, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung : Mandar Maju, 2000.
- \_\_\_\_\_, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Cetakan I, Bandung : Mandar Maju, 2000.
- Samudera, Teguh, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata* Bandung : PT. Alumni, 1992.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, suatu tinjauan singkat*, Jakarta : Rajawali Press, 1985.
- Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 1979.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Pembuktian*, Cetakan Ke XV, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2005.

### B. WEBSITE

Hukum online.com, *Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi Sebagai Dasar*

*Gugatan*, <http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol3616/perbuatan-melawan-hukum-dan-wanprestasi-sebagai-dasar-gugatan>, diakses 1 Oktober 2012.

Lembaga Kajian Dan Advokasi Untuk Indepedensi Peradilan, *Kasasi Demi Kepentingan Hukum, Penunjang Fungsi Mahkamah Agung Yang Terlupakan*, [http://www.lelp.or.id/artikel/101-kasasi-demi-kepentingan-hukum-penunjang-fungsi-mahkamah-agung- yang -terlupakan](http://www.lelp.or.id/artikel/101-kasasi-demi-kepentingan-hukum-penunjang-fungsi-mahkamah-agung-yang-terlupakan), diakses 1 Oktober 2012.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2010 tentang Sewa Menyewa.pdf, <http://putusan.mahkamahagung.go.id> , diakses 27 Pebruari 2012.

### **C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik.