

SKRIPSI
ANALISIS TERHADAP HAK AHLI WARIS ATAS SEWA
TANAH DAN BANGUNAN YANG SEDANG
DISENGKETAKAN
(Studi Kasus Putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.Mks)



OLEH :

ANDI ANISA AULIA ARIFIN

040 2018 0743

*Diajukan Sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka Penyelesaian Studi Pada Fakultas
Hukum Universitas Muslim Indonesia*

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa :

Nama Mahasiswa : Andi Anisa Aulia Arifin
No. Stambuk : 04020180743
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Analisis Terhadap Hak Ahli Waris Atas Sewa Tanah Dan Bangunan Yang Sedang Disengketakan (Studi Kasus Putusan Nomor 141/Pdt.G//2019/PN.Mks.

Dasar Penetapan SK Pembimbing : 0235/H.05/FH-UMI/III/2022

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Makassar, 27 Juli 2023

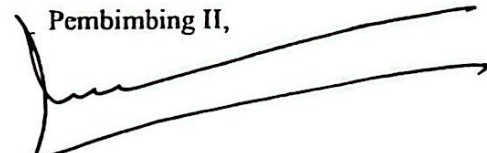
Komisi Pembimbing,

Pembimbing I,



Dr. Dachran S. Busthami, SH., MH.

Pembimbing II,



Muhammad Arsy, SH., M.Kn.



Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H.

NIPS. 104101111

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia memberikan persetujuan untuk mengikuti ujian skripsi kepada :

Nama Mahasiswa : Andi Anisa Aulia Arifin

NIM : 040 2018 0743

Program Studi : Ilmu Hukum

Bidang Konsentrasi : Hukum Perdata

Judul Skripsi : Analisis Terhadap Hak Ahli Waris Atas Sewa Tanah Dan Bangunan Yang Sedang Disengketakan (Studi Kasus Putusan No. 141/Pdt.G/2019/PN.Mks).

Dasar Penetapan : 0235/H.05/FH-UMI/III/2022

Telah disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Dikeluarkan di : Makassar

Pada Tanggal : 22 Juni 2023

Dekan



Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH.,MH

PENGESAHAN SKRIPSI

ANALISIS TERHADAP HAK AHLI WARIS ATAS SEWA TANAH DAN BANGUNAN YANG SEDANG DISENGKETAKAN (Studi Kasus Putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.Mks)

Disusun dan diajukan oleh:

ANDI ANISA AULIA ARIFIN

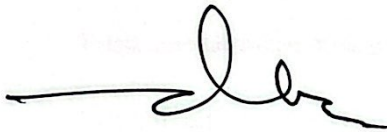
04020180743

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia
Pada 07 Agustus
dan dinyatakan diterima

Makassar, 21 Agustus 2023

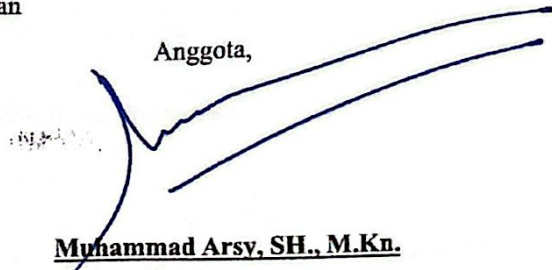
Panitia Ujian

Ketua,



Dr. Dachran S. Busthami, SH., MH.

Anggota,



Muhammad Arsy, SH., M.Kn.



Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH., MH.

PENGESAHAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini :

Judul Skripsi : Analisis Terhadap Hak Ahli Waris Atas Sewa Tanah
Dan Bangunan Yang Sedang Disengketakan (Studi
Kasus Putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.Mks).

Nama Mahasiswa : Andi Anisa Aulia Arifin

NIM : 04020180743

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar Penetapan : SK Nomor 0235/H.05/FH-UMI/III/2022

Pembimbing

Telah dipertahankan dihdapan Majelis Ujian Skripsi dan dinyatakan

LULUS oleh :

1. Dr. Dachran S. Busthami, SH., MH
Pembimbing I

2. Muhammad Arsy, SH., M.Kn
Pembimbing II

3. Dr. Satrih Hasyim, SH., MH
Penguji I

4. Dr. Jasmaniar, SH., MH
Penguji II



(.....)

(.....)

(.....)

(.....)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Andi Anisa Aulia Arifin

NIM : 040 2018 0743

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi/Penelitian : Analisis Terhadap Hak Ahli Waris Atas Sewa Tanah dan Bangunan Yang Sedang Disengketakan (Studi Kasus Putusan Nomor 141/Pdt.G//2019/PN.Mks).

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 27 Juli 2023

Penulis



Andi Anisa Aulia Arifin

KATA PENGANTAR



Puji syukur penyusun panjatkan atas kehadiran Allah SWT, atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi dengan judul “ANALISIS TERHADAP HAK AHLI WARIS ATAS SEWA TANAH DAN BANGUNAN YANG SEDANG DIENGKETAKAN” (Studi Kasus Putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.Mks) dapat diselesaikan.

Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan akademis dalam menyelesaikan studi Strata Satu (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar.

Pada kesempatan ini, perkenankan penulis menyampaikan rasa terima kasih diiringi do’a kepada Allah SWT., kepada kedua orang tua penulis Ir. Andi Muh. Arifin dan Ibunda Ir. Rina Amelia Halim yang telah mendidik, membesarkan dan membimbing serta doa yang tulus, Serta adik-adik saya Andi Alfiyyah Aulia Arifin dan Andi Azhiim Muhammad Arifin Selanjutnya diucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Basri Modding, SE., M.Si, selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia;
2. Dr. H. Muhammd Syarif Nuh, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Periode (2004-2019);

3. Prof. Dr. Said Sampara, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Periode (2020-2021);
4. Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia (2019-2020 dan 2021-Sekarang);
5. Dr. Andi Risma, S.H., M.H, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia; yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada penulis selama mengikuti Pendidikan Program Sarjana;
6. Dr. Dachran S. Busthami, S.H., M.H dan Muhammad Arsy, S.H., M.Kn, selaku Pembimbing;
7. Dr. Satrih Hasyim, S.H., M.H, dan Dr. Jasmaniar, S.H., M.H, selaku Penguji;
8. Seluruh Dosen dan staf di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;
9. Andi Saeful Hidayat, selaku teman yang menemani saya mengerjakan skripsi saya;

Atas bantuan, Bimbingan dan pengorbanan serta do'a yang telah diberikan. Sekali lagi penulis mengucapkan terima kasih dan semoga Allah SWT membalas semua jasa dan kebaikan kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu. Amin

Makassar, 27 Juli 2023

Penulis

Andi Anisa Aulia Arifin

ABSTRAK

Andi Anisa Aulia Arifin. 04020180743: “Analisis Terhadap Hak Ahli Waris Atas Sewa Tanah dan Bangunan Yang Sedang Disengketakan (Studi Kasus Putusan Nomor 141/Pdt.G//2019/PN.Mks)”. Dibawah bimbingan Dachran S. Busthami sebagai ketua Pembimbing dan Muhammad Arsy.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa atas tanah dan bangunan yang disengketakan.

Penelitian ini menggunakan metode normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa atas tanah dan bangunan yang disengketakan berdasarkan pertimbangan hukum hakim, tanah tersebut statusnya menjadi tanah okupasi.

Rekomendasi penelitian, Para pihak dalam sewa-menyewa dapat mewujudkan perlindungan hukum dalam sewa-menyewa, kasus diatas yang patut dilindungi adalah pihak yang menyewakan (Pemilik Tanah dan Bangunan Beserta Ahli Waris) dan yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam pembuatan dan pelaksanaan suatu perjanjian sewa-menyewa terkait batas-batas obyek sengketa, disarankan untuk mengedepankan nilai-nilai kejujuran dan integritas, dan sekalipun timbul suatu permasalahan diantara para pihak hendaklah tetap beritikad baik. Khusus kepada masyarakat sesuai dengan tatanan yang berlaku dimana obyek perjanjian terletak, disarankan untuk ikut mendukung terciptanya kenyamanan dan keamanan bagi pihak penyewa.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	4
D. Tujuan Penelitian	4
E. Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Tinjauan Umum Tentang Sewa-menyewa.....	5
1. Pengertian Sewa-menyewa	5
2. Unsur-unsur dalam Sewa-menyewa.....	6
3. Subyek dan Obyek Sewa-menyewa	6
4. Hak Sewa Untuk Bangunan	7
5. Bentuk dan Substansi Sewa-menyewa.....	13
6. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa-menyewa.....	13
7. Resiko atas Musnahnya Barang dalam Sewa-menyewa	15
8. Berakhirnya Sewa-menyewa.....	16

B. Hukum Sewa-Menyewa.....	17
1. Dasar Hukum.....	17
2. Jenis-Jenis Konsekuensi Hak dan Kewajiban	19
C. Wanprestasi	19
1. Pengertian Wanprestasi	19
2. Akibat Adanya Wanprestasi.....	23
D. Tinjauan Umum Pewarisan.....	25
1. Syarat-Syarat Terjadinya Pewarisan	25
2. Kedudukan Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Pewaris	27
BAB III METODE PENELITIAN.....	31
A. Tipe Penelitian.....	31
B. Pendekatan Penelitian	31
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	31
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	32
E. Analisis Bahan Hukum.....	33
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	34
A. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa atas tanah dan bangunan yang disengketakan	34
B. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan nomor 141/Pdt.G/2019/PNMks	49
BAB IV PENUTUP	58

A. Kesimpulan.....	58
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA.....	60

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sewa-menyewa menurut Pasal 1548 *Burgelijk Wetboek* selanjutnya disebut BW adalah 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. Obyek dalam perjanjian sewa-menyewa adalah barang atau benda, baik bergerak maupun tidak bergerak dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan. Obyek sewa-menyewa tersebut tidak dapat di sewa-ulangkan atau dipindahtangankan, hal tersebut telah diatur didalam Pasal 1559 BW. Namun demikian, seiring perkembangan zaman dengan kebutuhan hidup akan suatu barang yang semakin hari semakin meningkat. Dilihat dari kenyataan tersebut, sewa-menyewa menjadi alternatif untuk memenuhi kebutuhan akan suatu barang. Akan tetapi dalam prakteknya di dalam sewa-menyewa tersebut seringkali terjadi wanprestasi. Wanprestasi tersebut biasanya dapat berupa sewa ulang terhadap obyek sewa-menyewa, perpindahtanganan obyek sewa dan pengalihan fungsi lahan terhadap obyek sewa. Wanprestasi dalam sewa menyewa terjadi karena alasan yang bermacam-macam. Salah satunya karena tidak mengerti bagaimana prosedur-prosedur dalam sewa-menyewa dan tidak tertibnya penyewa terhadap peraturan yang ada. Ketika melakukan sewa-menyewa, penyewa harus memperhatikan aturan

yang telah diperjanjikan di awal perjanjian. BW tidak menentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak. Perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis.

Sebagaimana Allah berfirman dalam QS Al-Baqarah Ayat 282 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب
كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ
كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا
شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا
فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ
ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ
بِعَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Terjemahannya :

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua oang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar

sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

Dalam masyarakat, perjanjian sewa-menyewa misalnya seperti sewa bangunan atau tanah dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian telah dirumuskan oleh para pihak, Baik itu dibuat di bawah tangan atau dibuat dengan akta autentik. Pada Pasal 1550 BW telah diatur kewajiban pihak yang menyewakan. Pasal 1560 BW diatur kewajiban pihak penyewa. Perjanjian sewa-menyewa bertujuan hanyalah memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sehingga status hak atas benda yang diserahkan oleh yang menyewakan kepada pihak penyewa dapat juga bukan benda yang berstatus hak milik.

Beberapa hal tersebut yang menimbulkan rasa ketertarikan sehingga memilih judul mengenai **“Analisis Terhadap Hak Ahli Waris Atas Sewa Tanah Dan Bangunan Yang Sedang Disengketakan” (Studi Kasus Putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.Mks).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa atas tanah dan bangunan yang disengketakan ?

2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.Mks ?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penelitian penulisan ini selain guna memperoleh gelar sarjana hukum, juga untuk memperluas wawasan dan pola pikir tentang ahli waris dapat memperoleh hak atas sewa tanah dan bangunan yang sedang di sengketakan.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa atas tanah dan bangunan yang disengketakan.
2. Untuk mengetahui Pertimbangan hakim dalam putusan No. 141/Pdt.G/2019/PN.Mks.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian skripsi ini adalah :

1. Secara Teoritis, penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam hal hak ahli waris atas tanah dan bangunan
2. Secara Praktis, skripsi ini dapat menjadi salah satu pedoman bagi pihak-pihak dalam melakukan sewa tanah dan bangunan yang sedang disengketakan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Sewa-menyewa

1. Pengertian Sewa-menyewa

Sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 *burgelijik wetboek* Selanjutnya disebut BW. Sewa-menyewa ialah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu, dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.¹ Definisi lain menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.²

Sewa-menyewa seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikut pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Sewa-menyewa dalam Bahasa Belanda disebut dengan *huurenvenrhuur* merupakan suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (Pada Umumnya Pemilik Barang) dengan pihak penyewa dan dalam Bahasa Inggris disebut dengan *rent* (Menyewa) atau *hire* (Mempekerjakan). Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus besar Bahasa

¹ Pasal 1548 BW.

² Salim. (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 58.

Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan bayar uang sewa.³ Menurut Yahya Harahap, Sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan untuk dinikmati sepenuhnya.⁴

2. Unsur-unsur dalam Sewa-menyewa

Berdasarkan definisi dari sewa-menyewa, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah :

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.
- b. Adanya konsensus antara kedua belah pihak.
- c. Adanya obyek sewa-menyewa, yaitu barang, baik barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak.
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda.
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.⁵

3. Subyek dan Obyek Sewa-menyewa

Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Yang menjadi obyek dalam perjanjian sewa-menyewa adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan

³ Kamus Besar Bahasa Indonesia. (2008). *Kamus Pusat Bahasa*. Jakarta : Pusat Bahasa, hlm. 883.

⁴ M. Yahya Harahap. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung : Alumni, hlm. 220.

⁵ Salim. (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 59.

kesusilaan. Barang yang menjadi obyek sewa-menyewa tersebut dapat berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak.

Harga sewa yang dapat diberlakukan sering juga dalam bentuk sewa. Bentuk sewa sering digunakan dalam kegiatan pengangkutan benda atau penumpang, misalnya, kapal laut, pesawat udara, kereta api dan bus wisata. Bentuk sewa sering digunakan menurut waktu atau menurut perjalanan, yang dilengkapi dengan nahkoda, pilot, masinis, dan pengemudi yang tunduk pada perintah penyewa.⁶

4. Hak Sewa Untuk Bangunan

Ketentuan Umum. Ketentuan mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Selanjutnya disebut UUPA No. 5 Tahun 1960. Secara khusus diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan diatur dengan peraturan perundangan yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum terbentuk.

Pengertian Hak Sewa Untuk Bangunan. Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan

⁶ Abdulkadir Muhammad. (2011). *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hlm. 346.

hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk bangunan.

Dalam penjelasan Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA No. 5 Tahun 1960, dinyatakan bahwa “Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (Pasal 16 Jo. Pasal 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena negara bukan pemilik tanah”.

Dalam Hak Sewa Untuk Bangunan, pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud agar penyewa dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum menjadi milik penyewa, kecuali ada perjanjian lain.⁷ Hal ini berbeda dengan Hak Sewa Atas Bangunan (HSAB), yaitu penyewa menyewa bangunan di atas tanah hak orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa dan dalam jangka waktu yang tertentu yang disepakati oleh pemilik bangunan dengan penyewa bangunan. Jadi objek perbuatan hukumnya adalah bangunan bukan tanah. Berkenaan dengan Pasal 44 ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960, Tentang Hak Sewa Untuk Bangunan, Sudargo Gautama mengemukakan sebagai berikut :⁸

⁷ Soedikno Mertokusumo. (1986). *Hukum dan politik Agraria*. Karunika. Jakarta : Universitas Indonesia Press, hlm. 5-25.

⁸ Sudargo Gautama. (1990). *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 152.

1. Dalam Pasal ini diberikan perumusan tentang apa yang diartikan dengan istilah “hak sewa untuk bangunan”. Dari perumusan ini ternyata bahwa hak sewa ini hanya merupakan semacam hak pakai yang bersifat khusus. Karena adanya sifat khusus dari hak sewa ini maka disebutkan secara tersendiri.
2. Hak sewa yang disebut di sini hanya boleh diadakan untuk mendirikan bangunan. Tanah untuk pertanian pada dasarnya tidak boleh disewakan, karena hal ini akan merupakan pertentangan dengan Pasal 10 ayat (1), prinsip landreform yang mewajibkan seorang pemilik tanah pertanian untuk mengerjakan sendiri.
3. Penyimpangan hanya diperbolehkan untuk sementara waktu mengingat keadaan dewasa ini. Satu dan lain ditentukan dalam Pasal 16 Jo. Pasal 53.
4. Si penyewa membayar uang sewa kepada pemilik tanah. Sewa-menyewa ini tidak dapat secara cuma-cuma.
5. Tanah yang dikuasai oleh negara tidak dapat disewakan untuk maksud ini. Dalam memori penjelasan diterangkan sebagai alasan tidak memungkinkannya hal ini ialah karena negara bukan pemilik tanah.

Boedi Harsono menyatakan bahwa karena hanya pemilik tanah yang dapat menyewakan tanah, maka negara tidak dapat mempergunakan Lembaga ini. Sifat dan ciri-ciri Hak Sewa Untuk Bangunan adalah :⁹

- a. Sebagaimana dengan Hak Pakai, maka tujuan penggunaannya sementara, artinya jangka waktunya terbatas.
- b. Umumnya hak sewa bersifat pribadi dan tidak diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa (onderverhuur) tanpa izin pemilik tanah.
- c. Sewa-menyewa dapat diadakan dengan ketentuan bahwa jika penyewa meninggal dunia hubungan sewanya akan putus.
- d. Hubungan sewa tidak terputus dengan dialihkannya hak milik yang bersangkutan kepada pihak lain.
- e. Hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- f. Hak sewa dengan sendirinya dapat dilepas oleh pihak yang menyewa.
- g. Hak sewa tidak termasuk golongan hak-hak yang didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

⁹ Boedi Harsono. (1970). *Undang-Undang Pokok Agraria sedjarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya*. Djakarta : Djambatan, hlm. 295.

Objek Hak Sewa Untuk Bangunan. Hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah Hak Milik dan objek yang disewakan oleh pemilik tanah kepada pihak lain (Pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan) adalah tanah bukan bangunan.

Pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan. Menurut Pasal 45 UUPA No. 5 Tahun 1960, yang dapat mempunyai Hak Sewa Untuk Bangunan adalah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak Sewa Untuk Bangunan terjadi dengan perjanjian persewaan tanah yang tertulis antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan, yang tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. UUPA No. 5 Tahun 1960, tidak mengatur bentuk perjanjian tertulis dalam Hak Sewa Untuk Bangunan, akta notaris, ataukah dengan akta di bawah tangan UUPA, tidak mengatur Hak Sewa Untuk Bangunan wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat atau tidak.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Selanjutnya disebut PP No. 24 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 9 ayat (1) mengatur objek pendaftaran tanah, meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang mempunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;

- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Atas dasar ketentuan Pasal 9 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, Hak Sewa Untuk Bangunan tidak termasuk hak atas tanah yang wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Ada ketidakkonsistenan pengaturan tentang pendaftaran Hak Sewa Untuk Bangunan dalam PP No. 24 Tahun 1997. Dalam Pasal 9 nya ditetapkan bahwa Hak Sewa Untuk Bangunan tidak termasuk objek pendaftaran tanah, sedangkan Pasal 44 ayat (1) nya menetapkan bahwa Hak Sewa Untuk Bangunan atas hak milik dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Secara lengkap dikutip Pasal 44 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu “Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun ditentukan yang ditentukan dengan peraturan perundangan-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembayaran Uang Sewa dalam Hak Sewa Untuk Bangunan. Ketentuan mengenai pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu. Juga dapat dilakukan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan

oleh pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan. Hal ini tergantung kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.

Jangka Waktu Hak Sewa Untuk Bangunan. UUPA No. 5 Tahun 1960 tidak mengatur secara berapa lama jangka waktu Hak Sewa Untuk Bangunan. Mengenai jangka waktu Hak Sewa Untuk Bangunan diserahkan kepada kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.

Peralihan Hak Sewa Untuk Bangunan. Pada dasarnya pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan tidak diperbolehkan mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah. Pelanggaran terhadap larangan ini dapat berakibat terputusnya hubungan sewa-menyewa antara pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan dengan pemilik tanah.

Hapusnya Hak Sewa Untuk Bangunan. Faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Sewa Untuk Bangunan, adalah :

- a. Jangka waktunya berakhir.
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir dikarenakan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.
- c. Dilepaskan oleh pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. Hak Milik atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Tanahnya musnah.

5. Bentuk dan Substansi Sewa-menyewa

Di dalam BW tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis dan lisan. Dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian itu telah oleh para pihak, dan atau notaris. Akan tetapi yang paling dominan dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada posisi yang lemah. Dengan demikian, Menurut Boedi Harsono semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa.¹⁰

6. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa-menyewa

a. Hak dan kewajiban Pihak yang Menyewakan.

Hak yang dimiliki oleh pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban dari pihak yang menyewakan, yaitu :

- 1) Menyewakan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) BW).
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) BW).
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) BW).
- 4) Melakukan Pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 BW).
- 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 BW).

Kewajiban memberikan kenikmatan tenteram kepada si penyewa di maksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau

¹⁰ Ibid, hlm. 59-60.

menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya. Namun kewajiban tersebut tidak termasuk pengamanan terhadap gangguan-gangguan yang bersifat fisik. Gangguan-gangguan yang bersifat fisik tersebut harus ditanggulangi sendiri si penyewa.¹¹ Hal ini sesuai dengan Pasal 1556 BW, yang mengatur :

“Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa; dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu”

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Hak yang dimiliki pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sementara itu yang menjadi kewajiban pihak penyewa, yaitu:

- 1) Memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak-rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menuntut persetujuan sewanya, atau jika tidak ada suatu persetujuan mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan (Pasal 1560 ayat (1) BW).
- 2) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 ayat (2) BW). Selain kedua kewajiban utama tersebut, apabila yang disewa adalah rumah kediaman maka si penyewa juga diwajibkan memperlengkapi rumah itu dengan perabot rumah secukupnya; jika tidak, ia dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu, kecuali jika ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewanya (Pasal 1581 BW).

Perabot rumah ini dimaksudkan sebagai jaminan untuk pembayaran uang sewa. Kewajiban lain yang menjadi tanggung jawab pihak penyewa rumah atau tempat kediaman melakukan sesuai ketentuan yaitu :

Jika tidak ada persetujuan, maka dianggap sebagai demikian pembetulan-pembetulan pada lemari-lemari toko, tutupan jendela, kunci-kunci dalam, kaca-kaca jendela baik di dalam maupun diluar rumah dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu, menurut kebiasaan setempat. Meskipun

¹¹ Subekti. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 42.

demikian, pembetulan-pembetulan itu terpaksa dilakukan karena keadaan rusak dari barang yang disewa atau karena keadaan memaksa (Pasal 1583 BW).

7. Resiko atas Musnahnya Barang dalam Sewa-menyewa

Resiko adalah suatu ajaran yang mewajibkan seseorang untuk memikul suatu kerugian, kalau ada suatu kejadian di luar kemampuan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi obyek perjanjian. Dalam perjanjian sewa-menyewa ini, barang itu berada pada pihak penyewa. Ketentuan dalam Pasal 1553 BW menyatakan, “Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barangnya hanya Sebagian musnah, si penyewa dapat memilih, menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa; atautkah ia akan meminta bahkan pembatalan persetujuannya sewa; tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itupun ia berhak atas suatu ganti-rugi”. Berdasarkan pasal tersebut, maka dalam hal musnahnya barang obyek sewa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu musnah secara total dan musnah Sebagian dari obyek sewa.

- a. Jika barang yang disewakan oleh penyewa itu musnah secara keseluruhan di luar kesalahannya pada masa sewa, perjanjian sewa-menyewa itu gugur demi hukum dan yang menanggung risiko atas musnahnya barang tersebut adalah pihak yang menyewakan. Artinya, pihak yang menyewakan akan memperbaikinya dan menanggung segala kerugiannya.
- b. Jika barang yang disewa hanya Sebagian yang musnah maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga sewa atau akan meminta pembatalan perjanjian sewa-menyewa.

Pada dasarnya pihak penyewa dapat menuntut kedua hal ini, namun ia tidak dapat menuntut pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang menyewakan.

8. Berakhirnya Sewa-menyewa

Secara umum berakhirnya sewa-menyewa selain dikarenakan oleh musnahnya barang yang disewakan karena suatu sebab yang tak disengaja yang dapat membuat suatu perjanjian sewa-menyewa itu gugur demi hukum sebagai suatu resiko yang harus ditanggung oleh pemilik barang. Suatu perjanjian sewa-menyewa juga dapat berakhir apabila :

- a. Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu (Pasal 1570 BW).
- b. Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat (Pasal 1571 BW).

Pada dasarnya sewa-menyewa dilakukan dalam waktu tertentu, sedangkan sewa-menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Maksud dari kata “waktu tertentu” tidaklah lain daripada untuk mengemukakan bahwa pembuat undang-undang memang memikirkan pada perjanjian sewa-menyewa dimana waktu sewa ditentukan, misalnya untuk enam bulan, untuk dua tahun, dan sebagainya. Pasal 1579 BW mengetahui :

“Pihak yang menyewakan tidak dapat mengentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”.

Pasal ini ditunjukan dan juga hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu, sehingga sudah selayaknya bahwa seorang yang sudah menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh

menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis dengan dalih bahwa ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu.

Persewaan juga tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa. Begitu juga karena barang yang disewakan dipindah tangankan. Di sini berlaku asas bahwa jual-beli tidak memutuskan sewa-menyewa. Hal ini sesuai dengan pasal 1576 BW yang mengatur. “Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang”. Pasal ini bermaksud untuk melindungi si penyewa terhadap si pemilik yang baru, apabila barang yang sedang disewa itu dipindah tangankan. Dapat diartikan pula bahwa bukan hanya melalui jual-beli saja perpindahan tangan pemilik barang ini bisa terjadi, tetapi juga peristiwa-peristiwa lain yang memungkinkan terjadinya perpindahan lainnya, misalnya melalui tukar-menukar, penghibahan, pewarisan dan lain-lain.

B. Hukum Sewa-Menyewa

1. Dasar Hukum

Hukum Sewa-menyewa terdapat dalam BW pasal 1548. Isinya menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah perjanjian dimana pihak satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, serta dengan pembayaran dan harga yang telah disepakati bersama.

Jaminan hukum sewa-menyewa tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Selanjutnya disebut PP No. 44 Tahun 1994 tentang

Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.¹² Yang dimana pemerintah menjamin perlindungan hukum bagi pemilik dan penyewa dengan syarat memiliki surat perjanjian tertulis yang sah. Surat tersebut mengatur tiga klausul penting yaitu :

1. Hak dan kewajiban pemilik dan penyewa property.
2. Jangka waktu sewa.
3. Harga sewa.

Dari aturan yang dimuat di BW Pasal 1381, perjanjian sewa-menyewa berakhir karena dua hal, yakni masa sewa berakhir dan terpenuhinya syarat tertentu sesuai perjanjian. Masa sewa ini sesuai dengan isi dalam surat perjanjian. Selama tidak dilakukan perpanjangan, maka sewa-menyewa akan berakhir sesuai kesepakatan awal dan dalam perlindungan hukum. Meski pemilik atau penyewa meninggal dunia, perjanjian tetap berlanjut dan tidak bisa diakhiri sebelum jangka waktu tertentu. Seluruh hak dan kewajiban diteruskan oleh ahli waris pemilik atau penyewa.

Selain itu, perjanjian juga tidak bisa diputus bila properti yang disewakan hendak dijual. Pembeli properti baru harus menunggu hingga waktu sewa-menyewa habis. Kecuali perihal penjualan ini telah ditentukan sebelumnya dan ada di perjanjian tertulis. Dari penjelasan sebelumnya telah ditegaskan bahwa tidak bisa mengakhiri perjanjian sewa-menyewa secara sepihak. Namun, di PP No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, dijelaskan bahwa perjanjian

¹² Undang-Undang Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

tersebut bisa berakhir karena beberapa hal. Misalnya pihak yang terlibat tak mentaati hak dan kewajiban yang telah disepakati bersama.

2. Jenis-Jenis Konsekuensi Hak dan Kewajiban

Bila perjanjian berakhir karena pelanggaran hak dan kewajiban, akan ada dua konsekuensi, yakni :

1. Bila penyewa yang dirugikan, maka pemilik wajib membayar ganti rugi dengan mengembalikan uang sewa. Misalnya pemilik mendadak dan bersikeras menjual properti dan mengeluarkan si penyewa.
2. Jika pemilik properti yang dirugikan, maka penyewa wajib mengembalikan apa yang disewa sesuai dengan kondisi semula. Misalnya penyewa merusak properti. Penyewa juga tidak bisa meminta kembali uang sewa yang sudah dibayarkan.

C. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitor dalam setiap perikatan. Menurut Pasal 1234 BW, setiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitor selalu disertai dengan tanggung jawab (liability), artinya debitor mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan hutangnya kepada kreditor.

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*Wanprestatie*”, yang artinya prestasi buruk. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang disebabkan kelalaian atau kesalahan, debitor tidak dapat memenuhi prestasi seperti

yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa. Dengan kata lain tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah :

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Apabila si berutang (Debitor) tidak melakukan apa yang dijanjikan, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji, atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.¹³ Menurut Hendri Raharjo wanprestasi berarti suatu keadaan yang menunjukkan debitor tidak berprestasi (Tidak Melaksanakan Kewajibannya) dan dia dapat dipersalahkan.¹⁴

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.

¹³ Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa, hlm. 45.

¹⁴ Hendri Raharjo. (2009). *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia, hlm. 79.

Menurut Ahmad Miru Wanprestasi dapat berupa :¹⁵

- a. Sama sekali tidak memnuhi prestasi;
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- c. Terlambat memenuhi prestasi;
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering kali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Dalam hal bentuk prestasi debitor dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitor melakukan wanprestasi yaitu sejak debitor berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi debitor yang berupa berbuat sesuatu dan memberikan sesuatu, untuk menentukan sejak kapan debitor wanprestasi dalam bentuk prestasi ini adalah apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka berdasarkan Pasal 1238 BW debitor dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang debitor melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditor yang diberikan kepada debitor. Surat peringatan tersebut disebut dengan somasi.¹⁶

¹⁵ Ahmad Miru. (2008). *Hukum Perikatan. Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta : Rajawali Pers, hlm. 74.

¹⁶ Subekti. (2005). *Op. Cit.*, hlm. 45.

Cara memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasinya apabila tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan dalam perjanjian maka debitur perlu diperingatkan secara tertulis dengan surat perintah atau akta sejenis itu (*bevel of soortgelijke akte*) yang menyatakan debitur segera pada waktu tertentu yang disebutkan memenuhi prestasinya. Jika tidak dipenuhi ia telah dinyatakan lalai atau wanprestasi (Pasal 1238 BW). Ketentuan Pasal ini dapat juga diikuti oleh perikatan untuk berbuat sesuatu. Yang dimaksud dengan peringatan tertulis adalah surat peringatan resmi dari pengadilan. Biasanya peringatan (*sommatie*) itu dilakukan oleh jurusita dari pengadilan.¹⁷

Istilah pernyataan lalai atau somasi merupakan terjemahan dari (*ingebrekestelling*). Somasi adalah teguran dari si berpiutang (Kreditor) kepada si berutang (Debitor) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Somasi timbul disebabkan debitor tidak memenuhi prestasinya, sesuai dengan yang diperjanjikan.¹⁸

Berdasarkan Pasal 1238 BW, ditentukan bahwa :

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Dalam perikatan untuk tidak berbuat sesuatu, prestasinya adalah tidak berbuat sesuatu yang telah ditetapkan dalam perjanjian itu.

¹⁷ Abdulkadir Muhammad. (1982). *Hukum Perikatan*, Bandung : Alumni, hlm. 22.

¹⁸ Salim HS. (2005). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta : Cet. III. Sinar Grafika, hlm. 96.

Dalam hal ini tidak perlu dipersoalkan apakah ditentukan jangka waktu tertentu atau tidak. Pokoknya sejak perikatan itu berlaku, atau selama perikatan itu berlaku, kemudian debitor melakukan perbuatan itu, ia dinyatakan telah lalai atau wanprestasi.¹⁹

2. Akibat Adanya Wanprestasi

Mengelompokkan empat akibat adanya wanprestasi, yaitu :

1. Perikatan tetap ada;
2. Debitor harus membayar ganti kerugian kepada kreditor (Pasal 1243 BW);
3. Beban risiko beralih untuk kerugian debitor jika halangan itu timbul setelah debitor wanprestasi, kecuali jika ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditor;
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 BW;²⁰

Adapun pendapat mengenai akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut ini :

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditor (Pasal 1243 BW). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
2. Dalam perjanjian timbal balik (Bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 BW).
3. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 BW). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim. Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 BW). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.²¹

¹⁹ Abdulkadir Muhammad. (1982). *Op. Cit.*, hlm. 23.

²⁰ Salim. (2005). *Op. Cit.* hlm. 180.

²¹ Abdulkadir Muhammad. (1982). *Op. Cit.*, hlm. 24.

Dari akibat-akibat hukum tersebut di atas Kreditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu :

1. Dapat menuntut pemenuhan perikatan;
2. Pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian;
3. Menuntut ganti kerugian saja;
4. Menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim;
5. Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.

Sehubungan dengan tuntutan pemenuhan prestasi, adakalanya dijadikan jaminan dapat dijual oleh kreditur guna mewujudkan prestasi yang menjadi haknya jika debitur ternyata melakukan wanprestasi. Perwujudan prestasi di sini tidak perlu lewat hakim, karena debitur sendiri sejak semula sudah menyetujui cara demikian ini. Pelaksanaan pemenuhan prestasi yang dilakukan sendiri oleh kreditur semacam ini disebut “*parate executie*” (Eksekusi Langsung). Eksekusi langsung semacam ini dapat diketahui dalam perjanjian gadai yang banyak terjadi dalam masyarakat.

Selain itu dikenal juga dalam masyarakat bahwa kreditur dapat mewujudkan sendiri prestasi yang menjadi haknya itu setelah ada putusan hakim. Jadi hakim di sini memberi kuasa kepada kreditur untuk melaksanakan putusan tersebut. Pelaksanaan sendiri semacam ini disebut “*reele executie*” (Eksekusi Nyata).

Pada perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu kreditur dapat memperoleh eksekusi nyata baik dengan melakukan sendiri atau menyuruh orang lain dengan biaya yang harus ditanggung oleh debitur (Pasal 1240 dan Pasal 1241 BW). Pada perikatan untuk memberikan sesuatu eksekusi nyata ini sulit

dilakukan oleh kreditur tanpa bantuan dari debitur, misalnya penyerahan benda yang ada dalam penguasaan debitur.²²

D. Tinjauan Umum Pewarisan

1. Syarat-Syarat Terjadinya Pewarisan

Berdasarkan Pasal 830 BW Pewarisan terjadi hanya dengan kematian pewaris. Oleh karena itu pewarisan baru akan terjadi jika terpenuhi tiga persyaratan sebagai berikut :²³

1. Ada seseorang yang meninggal dunia.
2. Ada orang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia.
3. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris.

Berdasarkan pengertian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa harta warisan merupakan harta bersih setelah dipotong biaya-biaya keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya pengurusan janazah, biaya pembayaran utang serta membayar wasiat pewaris.²⁴

Utang si pewaris adalah hak penuh orang yang berpiutang dan wasiat secara hukum telah menjadi hak bagi yang diberi wasiat sedangkan keduanya merupakan prasyarat dilakukannya pembagian warisan, maka tahap pertama yang dilakukan terhadap peninggalan dari pewaris tersebut adalah pemurnian terhadap harta atau membebaskannya dari keterkaitan hak orang lain di dalamnya.

²² *Ibid.*, hlm. 25-26.

²³ Eman Suparman. (2018). *Hukum Waris Di Indonesia*. Bandung : Refika Aditama, hlm. 92.

²⁴ Yuyu Palayukan. (2021). *Tanggung Jawab Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Pewaris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Universitas Sam Ratulangi : Jurnal Lex Privatum, hlm. 9.

Adapun unsur-unsur yang dapat menyebabkan adanya warisan adalah :²⁵

1. Adanya pewaris
2. Adanya harta warisan
3. Adanya ahli waris

Berikut ini penulis akan menguraikan ketiga unsur tersebut di atas sebagai berikut:

1. Adanya Pewaris

Menurut Pasal 830 BW dikatakan bahwa pewarisan hanya terjadi atau berlangsung dengan adanya kematian. Kematian seseorang dalam hal ini orang yang meninggal dengan meninggalkan harta kekayaan merupakan unsur yang mutlak untuk adanya pewarisan, karena dengan adanya kematian seseorang maka pada saat itu pula mulailah harta warisan itu dapat dibuka atau dibagikan.

2. Adanya Harta Warisan

Harta warisan adalah sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal dunia berupa kumpulan aktiva dan pasiva.

3. Adanya Ahli Waris

Ahli waris adalah setiap orang yang berhak atas harta peninggalan pewaris dan berkewajiban menyelesaikan utang-utangnya. Hak dan kewajiban tersebut timbul setelah pewaris meninggal dunia.

Menurut pandangan Hukum Islam ada 3 (tiga) syarat untuk dapat terjadinya kewarisan, yaitu :²⁶

1. Pewaris telah benar-benar meninggal, atau dengan keputusan hakim dinyatakan telah meninggal misalnya, orang yang tertawan dalam peperangan dan orang

²⁵ Rizal Effendi. (2008). *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Berkaitan dengan Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama*, Semarang : UNDIP, hlm. 25.

²⁶ *Ibid*, hlm. 189.

hilang (Mafgud) yang telah lama meninggalkan tempat tanpa diketahui hal ikhwal-nya. Menurut pendapat Ulama Malikiyah dan Hambaliyah, apabila lama meninggalkan tempat itu sampai berlangsung selama 4 tahun sudah dapat dinyatakan mati. Menurut pendapat madzhab lain, terserah kepada ijtihad hakim dalam melakukan pertimbangan dari berbagai macam segi kemungkinannya.

2. Ahli waris benar-benar masih hidup ketika pewaris meninggal, atau dengan keputusan hakim dinyatakan masih hidup pada saat pewaris meninggal. Maka, jika dua orang yang saling mempunyai hak waris satu sama lain meninggal bersama-sama atau berturut, tetapi tidak dapat diketahui siapa yang mati lebih dulu, di antara mereka tidak terjadi waris-mewaris. Misalnya, orang yang meninggal dalam suatu kecelakaan penerbangan, tenggelam, kebakaran dan sebagainya.
3. Benar-benar dapat diketahui adanya sebab warisan pada ahli waris, atau dengan kata lain benar-benar dapat diketahui bahwa ahli waris bersangkutan berhak waris.

2. Kedudukan Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Pewaris

Beralihnya harta kekayaan atau harta warisan pewaris kepada ahli warisnya, dinamakan perwarisan yang baru akan terjadi karena kematian pewaris. Secara umum berdasarkan tatanan hukum keperdataan yang ada kewajiban ahli waris terhadap harta warisan pewaris adalah sebagai berikut :²⁷

1. Memelihara keutuhan harta peninggalan sebelum harta peninggalan dibagi.
2. Mencari cara pembagian yang sesuai dengan ketentuan dan lain-lain.
3. Melunasi utang pewaris jika pewaris meninggalkan utang.

²⁷ Suriani Ahlan Syarif. (2006). *Hukum Kewarisan Perdata Barat*, Jakarta : Kencana Pranada Media Group, hlm. 26.

4. Melaksanakan wasiat jika ada.

BW mengatur tanggung jawab ahli waris terhadap harta warisan pewaris antara lain memelihara keutuhan harta peninggalan sebelum harta peninggalan itu dibagi, mencari cara pembagian sesuai ketentuan, melunasi utang-utang pewaris jika pewaris meninggalkan utang, dan melaksanakan wasiat jika pewaris meninggalkan wasiat. Dan oleh karena itu ahli waris berhak :

1. Menerima secara penuh warisan yang dapat dilakukan secara tegas atau secara lain.
2. Menerima dengan hak untuk menukar, hak ini harus dinyatakan pada Panitera Pengadilan Negeri di tempat warisan terbuka.
3. Menolak warisan.

Ahli waris yang menerima warisan dari pewaris mempunyai beberapa tanggung jawab, yaitu :²⁸

1. Melakukan pencatatan adanya harta peninggalan dalam waktu empat bulan setelah ia menyatakan kehendaknya kepada panitera pengadilan negeri.
2. Mengurus harta peninggalan sebaik-baiknya.
3. Membereskan urusan waris dengan segera.
4. Memberikan jaminan kepada kreditor, baik kreditor benda bergerak maupun kreditor pemegang hipotek.
5. Memberikan pertanggungjawaban kepada sekalian penagih utang dan orang-orang yang menerima pemberian secara legaat.
6. Memanggil orang-orang berpiutang yang tidak terkenal, dalam surat kabar resmi.

Selain menentukan kewajiban ahli waris terhadap pewaris, BW juga menentukan hak dan kewajiban pewaris.

Pewaris sebelum meninggal dunia berhak menyatakan kehendaknya dalam testament atau wasiat yang isinya dapat berupa :²⁹

²⁸ H. Zaeni Asyhadie. (2008). *Hukum Keperdataan*, Depok : Rajawali Perss, hlm. 197.

²⁹ *Ibid*, hlm. 197-198.

- a. *Erjfstelling*/wasiat pengangkatan ahli waris suatu penunjukan satu atau beberapa orang menjadi ahli waris untuk mendapatkan seluruh atau sebagian harta peninggalan (Menurut Pasal 954 BW).
- b. Wasiat pengangkatan ahli waris ini terjadi apabila pewaris tidak mempunyai keturunan atau ahli waris (Menurut Pasal 917 BW).
- c. *Legaar*/hibah wasiat pemberian hak kepada seseorang atas dasar wasiat yang khusus berupa hak atas satu atau beberapa benda tertentu. Hak atas seluruh benda bergerak tertentu. hak pakai atau memungut hasil dari seluruh atau sebagian harta warisan (Menurut Pasal 957 BW).

Pewaris wajib mengindahkan atau memerhatikan *legitime portie*, yaitu suatu bagian tertentu dari harta peninggalan yang tidak dapat dihapuskan atau dikurangi dengan wasiat atau pemberian lainnya oleh orang yang meninggalkan warisan (Menurut Pasal 913 BW). Jadi, pada dasarnya pewaris tidak dapat mewasiatkan seluruh hartanya, karena pewaris wajib memerhatikan *legitieme portie*, akan tetapi apabila pewaris tidak mempunyai keturunan, maka warisan dapat diberikan seluruhnya pada penerima wasiat.³⁰

Pasal 833 ayat 1 BW menentukan bahwa ahli waris itu menurut hukum memiliki segala barang, segala hak dan segala piutang dari si peninggal warisan. Bahwa sebenarnya lebih tepat, apabila undang-undang di sini mengatakan bahwa ahli waris itu menurut hukum memiliki hak-hak tersebut termasuk pula hak - hak

³⁰ *Ibid*, hlm. 198.

kebendaan atas barang itu dan piutang-piutangnya, dan umumnya dianggap bahwa kewajiban itu langsung berpindah dengan meninggalnya si peninggal warisan.³¹

Ahli waris untuk tanpa berbuat suatu apa, otomatis atau demi hukum menggantikan kedudukan pewaris dalam lapangan hukum kekayaan. Hak dan kewajiban pewaris secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris, sekalipun ahli waris belum atau tidak mengetahui adanya pewarisan. Terbukanya warisan baru memberikan hak kepada ahli waris untuk menerima, mengoper hak dan kewajiban pewaris, karena si ahli waris dengan otomatis (demi hukum) menggantikan hak dan kewajiban si pewaris.³²

³¹ R. Soetojo Prawirohmidjojo. (2000). *Hukum Waris Kodifikasi*. Surabaya : Airlangga University Press, hlm. 7.

³² J. Satrio. (2002). *Hukum Waris*. Bandung : Alumni, hlm. 87.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif. Jenis penelitian ini dimaksudkan untuk menemukan kaidah atau norma hukum yang ada, mengenai dalam hak ahli waris atas sewa tanah dan bangunan yang sedang disengketakan. Untuk memperoleh bahan hukum atau informasi tersebut, maka diadakan *library research*, sehingga penelitian ini pun dinamakan penelitian Pustaka. Artinya, penelitian dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum yang ada di perpustakaan yang relevan dengan pembahasan ini.

B. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan kasus dalam sebuah penelitian Normatif digunakan untuk mempelajari penerapan norma-norma hukum yang berlaku dalam sebuah Hukum Positif yang dilakukan dalam praktik atau putusan Pengadilan.

C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis bahan hukum dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sumber bahan hukum yaitu :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas dalam hal bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Dengan demikian penulis menggunakan sumber bahan hukum primer dari *burgelijik wetboek*.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah data yang diperoleh penulis melalui studi keputusan yaitu memperoleh bahan hukum dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian hasil penelitian, jurnal dan peraturan perundang-undangan. Tujuan dan kegunaan studi kepustakaan adalah untuk menunjukkan jalan pemecahan penelitian.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan penunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang meliputi jurnal ilmu hukum, kamus Bahasa Indonesia, kamus hukum yang berkaitan dengan permasalahan.

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi Pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier yang memiliki keterkaitan dengan pembahasan dalam penulisan ini.

E. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh akan dikumpulkan kemudian diolah dan dianalisis dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Cara pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mencari makna dan hakekat yang tersirat didalamnya, menafsirkan dan memberikan argumentum hukum apakah penerapan kasus wanprestasi pada perkara putusan sudah sesuai dengan perundang-undangan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Atas Tanah Dan Bangunan Yang Disengketakan.

1. Putusan Nomor 141/PDT.G/2019/PN.MKS

Putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.Mks yang diakhiri analisis sebagai perlindungan hakim atas hak-hak pemilik dan penyewa. Berdasarkan putusan diatas bahwa para pihak dalam sewa-menyewa dapat mewujudkan perlindungan hukum dalam sewa-menyewa, kasus diatas yang patut dilindungi adalah pihak yang menyewakan (Pemilik Tanah dan Bangunan Beserta Ahli Waris). Adapun di dalam Putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.Mks hakim memberikan pertimbangan antara lain dibawah ini :

- 1) Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Basuki Wiyono, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, sebagai Mediator;
- 2) Berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Juni 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;
- 3) Karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;
- 4) Terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban di dalam eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

“Untuk Tergugat dengan ini menyatakan menolak dan menyangkali seluruh dalil dan dalih posita maupun petitum gugatan Penggugat sebagai dalil dan dalih yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum untuk diterima kecuali jika ternyata terdapat hal-hal dan keadaan-keadaan yang diakui secara nyata dan tegas serta tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat.”

Setelah mempelajari secara cermat dan seksama atas Surat Gugatan Penggugat yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Makassar tanggal 15 April 2019, maka terlihat materi eksepsi sebagai berikut :

a. Gugatan Penggugat Kurang Pihaknya.

Dalam dalil gugatan Penggugat point 2 dan 3 bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah tanah yang disewa oleh Komandan Komando Militer Kota Besar Makassar (KMKB) atas nama Letkol Inf Andi Mattalata dari Ramang Bin Manrupai kuasanya Abd. Azis Dg. Sikki seluas $\pm 1.750 \text{ M}^2$ yang terletak di Kampung Sambung Jawa, Kelurahan Sambung Jawa, Kecamatan Mamajang Kota Makassar, dan Penggugat mengklaim sebagai satu-satunya ahli waris dari Ramang Bin Manrupai serta menuntut pengembalian tanah obyek sengketa tersebut.

Namun sejak Tahun 2006 ada beberapa pihak mengirim surat kepada Presiden Republik Indonesia maupun pihak Tergugat yang mengklaim sebagai pemilik atas tanah tersebut di atas dan meminta pengembalian, pihak-pihak tersebut antara lain adalah :

a) Tenri Sau Natsir Pada Tahun 2006 mengaku sebagai ahli waris dari Ramang Bin Manrupai mengirim surat kepada Presiden Republik Indonesia tertanggal 7

Januari 2006 tentang permintaan pengembalian tanah tersebut di atas. Tanggal 17 Januari 2011 Sdr. Loli Yuliana dkk. 5 orang termasuk di dalamnya Sdr. Tenri Sau Natsir beserta Nasrullah (Penggugat) menyurat kepada Pangdam VII/Wrb tentang permohonan pengembalian tanah yang menjadi objek sengketa pada Putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.Mks. Tanggal 26 Januari 2015 Sdr. Tenri Sau Natsir mengirim surat kepada Pangdam VII/Wrb perihal permintaan pengembalian tanah tanah yang menjadi objek sengketa pada Putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.Mks.. Tanggal 9 Maret 2018 Sdr. Tenri Sau Natsir telah mengirim surat kepada Presiden Republik Indonesia dan Tembusannya kepada Menteri Hukum dan HAM perihal permohonan pengembalian tanah tanah yang menjadi objek sengketa pada Putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.Mks. Tanggal 21 Desember 2018 Sdr. Tenri Sau Natsir menyurat kepada Presiden Republik Indonesia perihal permohonan perlindungan keikhlasan, hati nurani dan tindakan nyata Bapak Presiden Ir. H. Joko Widodo untuk berkenan mengembalikan hak kami yang telah dilindungi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkra) serta mengembalikan hak-hak kami yang telah diamanatkan oleh konstitusi dan undang-undang HAM.

- b) Saudara Muh Thamrin selaku ahli waris dari musdalifah mengirim surat kepada Presiden Republik Indoneisa pada tanggal 27 Februari 2006 yang intinya mengakui tanah tersebut diatas sama dengan objek sengketa pada Putusan Nomor 141/Pdt. G/2019/PN.Mks. dan meminta agar dikembalikan kepada Muh. Thamrin bukan kepada Tenri Sau Natsir. Saudara Muh. Thamrin secara sepihak berusaha untuk mengurus penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut ke

BPN Kota Makassar namun ditolak oleh BPN, sehingga atas penolakan tersebut pada tanggal 23 Januari 2008 Muh. Thamrin mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dengan menggugat BPN Kota Makassar sebagaimana terdaftar dengan Nomor Registrasi : 04/G.TUN/2008/P.TUN.Mks dan dalam perkara ini Kodam VII/Wrb (sekarang Kodam XIV/Hsn) sebagai pihak Tergugat II Intervensi-1 serta Sdr. Tenri Sau Natsir masuk sebagai pihak Tergugat II Intervensi -2;

Gugatan sengketa Tata Usaha Negara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 16 Juli 2008 Nomor 04/G.TUN/2008/P.TUN.Mks yang inti amarnya mengadili :

- Menolak Eksepsi para Tergugat.
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan batal Keputusan Fiktif Negatif dari Tergugat berupa penolakan untuk menerbitkan SHM di atas tanah milik Penggugat sesuai Surat Ukur Nomor : 00028/2000 tertanggal 13 Desember 2000 seluas 3. 427 M².
- Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses penerbitan SHM atas nama Penggugat (Muhammad Thamrin) di atas tanah milik Penggugat sesuai Surat Ukur Nomor : 00028/2000 tertanggal 13 Desember 2000 seluas 3. 427 M²;

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 16 Juli 2008 Nomor 04/G.TUN/2008/P.TUN.Mks tersebut belum berkekuatan hukum tetap karena Tergugat (BPN Kota Makassar), Tergugat II Intervensi-1 (Kodam VII/Wrb)

dan Tenrisau Natsir (Tergugat II Intervensi-2) mengajukan upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dan pada tanggal 5 Nopember 2008 terbit putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 69/B.TUN/2008/PT.TUN.Mks yang inti amarnya mengadili :

- Menerima eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi-1 serta Tergugat II Intervensi-2/Pembanding.
- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak diterima;

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tanggal 5 Nopember 2008 Nomor 69/B.TUN/2008 /PT.TUN.MKS belum berkekuatan hukum tetap karena Penggugat (Muhammad Thamrin) mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dan pada tanggal 26 Juli 2010 terbit Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 82 K/TUN/2009 menyatakan menolak permohonan kasasi dari pemohon Kasasi Muhammad Thamrin.

Pada tanggal 2 Desember 2008 Saudara Muh. Thamrin mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Makassar terdaftar Nomor : 262/Pdt.G/2008/ PN.Mks melawan Saudara Tenri Sau Natsir (Tergugat), Kodam VII/Wrb (Turut Tergugat I) dan BPN Kota Makassar (Turut Tergugat II).

Gugatan perdata Saudara Muh. Thamrin telah diputus oleh Pengadilan Negeri Makassar tanggal 26 Perbuari 2009 dengan Nomor 262/Pdt.G/2008/PN.Mks. yang inti amarnya mengadili :

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 262/Pdt.G/2008/PN.Mks. tanggal 26 Pebruari 2009 belum berkekuatan hukum tetap karena Saudara Muhammad Thamrin (Penggugat) menyatakan banding di Pengadilan Tinggi Makassar dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 6 Mei 2010 Nomor 245/Pdt/2009/PT.MKS yang inti amar mengadili :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 26 Pebruari 2009 Nomor : 262/Pdt.G/2008/PN.Mks. yang dimohonkan banding tersebut.

Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tersebut telah berkekuatan hukum tetap karena Muhammad Thamrin (Penggugat) tidak menggunakan haknya untuk menyatakan kasasi sampai batas waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang.

c) Saudara Muh. Alwi Bersama penasehat hukumnya Drs. H. Bangsawan, SH., MH menyurat pada tanggal 23 Agustus 2018 kepada pangdam XIV/HSN tentang objek sewa-menyewa antara H. Ramang dengan KMKB Makassartanggal 1 Mei 1957 Nomor 56/T/5.57 terletak dijalan cendrawasih Nomor 410 Lorong 319 yang dikenal sebagai Asrama Mimun III XIV/Hasanuddin.

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas, bahwa selain pihak Penggugat yang mengklaim sebagai pemilik atas obyek sengketa tersebut di atas, ternyata ada pihak lain yang mengklaim yakni, Tenri Sau Natsir, Muhammad Thamrin Dan Muh. Alwi sehingga demi tuntasnya perkara ini maka pihak-pihak tersebut di atas agar ditarik sebagai pihak Tergugat maupun Turut Tergugat, dengan tidak digugatnya pihak-pihak di atas, maka secara hukum gugatan Penggugat

mengandung Error in persona dalam bentuk Plurium Litis Consortium sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima. Alasan hukum tersebut di atas sesuai dan sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 8 November 1960 No.371 K/Sip/K/Sip/1960, berfatwa :

“Gugatan yang tidak ditujukan terhadap pihak yang seharusnya digugat, maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima”.

b. Batas-batas obyek sengketa tidak jelas.

Bahwa gugatan Penggugat mendalilkan bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah tanah yang disewa oleh Komandan Komando Militer Kota Besar Makassar (KMKB) atas nama Letkol Inf Andi Mattalata dari Ramang Bin Manrupai kuasanya Abd. Azis Dg. Sikki seluas $\pm 1.750 \text{ M}^2$ yang terletak di Kampung Sambung Jawa, Kelurahan Sambung Jawa, Kecamatan Mamajang Kota Makassar, dan Penggugat mengklaim sebagai satu-satunya ahli waris dari Ramang Bin Manrupai serta menuntut pengembalian tanah obyek sengketa tersebut, namun Penggugat tidak menjelaskan secara tegas batas-batas tanah sengketa sehingga berakibat gugatan Penggugat tidak jelas;

Dengan demikian karena obyek gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas yang secara hukum mengakibatkan gugatan Penggugat cacat yuridis/tidak memenuhi persyaratan formil gugatan, sehingga gugatan Penggugat berdasar dan beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima, hal tersebut sejalan dengan penggarisan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia : -

- Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9 Juli 1973 No. 81.K/SIP/1971 berfatwa yang intinya sebagai berikut :

“obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat ternyata batas-batasnya yang tercantum dalam surat gugatan tidak sama”.

- Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 17 April 1979 No. 1149.K/SIP/1975 berfatwa :

“Gugatan tidak dapat diterima bila tidak jelas letak/batas-batas tanah sengketa”.

Berdasarkan uraian dan alasan hukum sepanjang eksepsi-eksepsi tersebut di atas sungguh berdasar dan beralasan hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Segala hal ikhwal yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi-eksepsi tersebut di atas, kiranya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban Pokok Perkara ini;

Bahwa terhadap status tanah obyek sengketa, Tergugat mengajukan fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa tanah di Jl. Cenderawasih Lorong 319 Nomor 410 Kelurahan Sambung Jawa Kecamatan Mamajang Kota Makassar seluas 1.750 M² dan di atasnya berdiri bangunan seluas 963 M² yang dikenal dengan Asrama Mimun adalah Asrama Kesdam XIV/Hsn yang ditempati sebanyak 25 kepala keluarga tidak terdaftar sebagai Inventaris Kekayaan Negara;
2. Bahwa tanah tersebut adalah tanah yang disewa oleh Komandan Militer Kota Makassar Letkol Inf Andi Mattalatta dari Abdul Azis Daeng Sikki sesuai surat perjanjian sewa Nomor : 59/T/57 tanggal 1 Mei 1957, kemudian diperbaharui oleh Dandim 1408/BS Mayor Inf A. Bustan sesuai surat perjanjian Nomor : 043/G/1967 dari H. Ramang (ahli waris/kuasa Abdul Azis Daeng Sikki);

3. Pada tahun 2006 Saudara Tenri Sau Natsir yang mengaku sebagai ahli waris mengirim surat kepada Presiden Republik Indonesia tertanggal 7 Januari 2006 tentang permintaan pengembalian tanah tersebut di atas dan pada tanggal 27 Pebruari 2006 Muh. Thamrin (ahli waris dari Mustadalifa) juga mengirim surat kepada Presiden Republik Indonesia yang intinya mengakui tanah di Jalan Cenderawasih Lorong 319 Nomor 410 Kelurahan Sambung Jawa Kecamatan Mamajang Kota Makassar seluas 1.750 M² yang telah dibangun menjadi asrama Mimun adalah tanah miliknya dan meminta agar dikembalikan kepada Muh. Thamrin bukan kepada Tenri Sau Natsir;
4. Saudara Muh. Thamrin secara sepihak berusaha untuk mengurus penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut ke BPN Kota Makassar namun ditolak oleh BPN, sehingga atas penolakan tersebut pada tanggal 23 Januari 2008 Muh. Thamrin mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dengan menggugat BPN Kota Makassar sebagaimana terdaftar dengan Nomor Registrasi : 04/G.TUN/2008/P.TUN.Mks dan dalam perkara ini Kodam VII/Wrb (sekarang Kodam XIV/Hsn) sebagai pihak Tergugat II Intervensi-1 serta Saudara Tenri Sau Natsir masuk sebagai pihak Tergugat II Intervensi -2;
5. Gugatan sengketa Tata Usaha Negara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 16 Juli 2008 Nomor 04/G.TUN/2008/P.TUN.Mks yang intinya amarnya mengadili :
 - Menolak Eksepsi para Tergugat.
 - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

- Menyatakan batal Keputusan Fiktif Negatif dari Tergugat berupa penolakan untuk menerbitkan SHM di atas tanah milik Penggugat sesuai Surat Ukur Nomor : 00028/2000 tertanggal 13 Desember 2000 seluas 3. 427 M².
 - Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses penerbitan SHM atas nama Penggugat (Muhammad Thamrin) di atas tanah milik Penggugat sesuai Surat Ukur Nomor : 00028/2000 tertanggal 13 Desember 2000 seluas 3. 427 M²;
6. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 16 Juli 2008 Nomor 04/G.TUN/2008/P.TUN.Mks tersebut belum berkekuatan hukum tetap karena Tergugat (BPN Kota Makassar), Tergugat II Intervensi-1 (Kodam VII/Wrb) dan Tenrisau Natsir (Tergugat II Intervensi-2) mengajukan upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dan pada tanggal 5 Nopember 2008 terbit putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 69/B.TUN/2008/ PT.TUN.Mks yang inti amarnya mengadili :
- Menerima eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi-1 serta Tergugat II Intervensi-2/Pembanding.
 - Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak diterima;
7. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tanggal 5 Nopember 2008 Nomor 69/B.TUN/2008 /PT.TUN.MKS belum berkekuatan hukum tetap karena Penggugat (Muhammad Thamrin) mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dan pada tanggal 26 Juli 2010 terbit Putusan Mahkamah Agung RI No. 82 K/TUN/2009 menyatakan menolak permohonan kasasi dari pemohon Kasasi Muhammad Thamrin;

8. Pada tanggal 2 Desember 2008 Saudara Muh. Thamrin mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Makassar terdaftar Nomor : 262/Pdt.G/2008/PN.Mks melawan Saudara Tenri Sau Natsir (Tergugat), Kodam VII/Wrb (Turut Tergugat I) dan BPN Kota Makassar (Turut Tergugat II);
9. Gugatan perdata Saudara Muh. Thamrin telah diputus oleh Pengadilan Negeri Makassar tanggal 26 Pebruari 2009 dengan Nomor 262/Pdt.G/2008/PN.Mks. yang inti amarnya mengadili :
 - Menerima Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I.
 - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
10. Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 262/Pdt.G/2008 /PN.Mks. tanggal 26 Pebruari 2009 belum berkekuatan hukum tetap karena Saudara Muhammad Thamrin (Penggugat) menyatakan banding di Pengadilan Tinggi Makassar dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 6 Mei 2010 Nomor 245/Pdt/2009/PT.MKS yang inti amar mengadili : menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 26 Pebruari 2009 Nomor 262/Pdt.G/2008/PN.Mks. yang dimohonkan banding tersebut.
11. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tersebut telah berkekuatan hukum tetap karena Muhammad Thamrin (Penggugat) tidak menggunakan haknya untuk menyatakan kasasi sampai batas waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang.
12. Pada tanggal 17 Januari 2011 Sdr. Loli Yuliana dkk. 5 orang termasuk di dalamnya Saudara Tenri Sau Natsir menyurat kepada Pangdam VII/Wrb tentang

permohonan pengembalian tanah dan bangunan Asrama Mimun di Jalan Cenderawasih Makassar;

13. Tanggal 24 Pebruari 2011 Kakumdam VII/Wrb memberikan tanggapan dan saran hukum terhadap surat Saudara Loli Yuliana dkk. 5 orang tersebut kepada Pangdam VII/Wrb dengan Surat Nomor B/94/II/2011 yang intinya menyetujui permohonan pengembalian tanah okupasi tersebut kepada pihak Saudara Loli Yuliana dkk. 5 orang;
14. Tanggal 29 Maret 2011 Kazidam VII/Wrb memberikan tanggapan dan saran masalah tanah dan bangunan okupasi TNI AD cq. Kodam VII/Wrb di Jalan Cenderawasih Lorong 319 Nomor 410 Makassar kepada Pangdam VII/Wrb dengan Surat Nomor B/277/III/2011 yang intinya Tanah/bangunan seluas 1.750 M²/963 M² yang terletak di Jalan Cenderawasih Lorong 319 Nomor 410 Makassar dapat dikembalikan kepada Saudara Tenri Sau Natsir bersama lima bersaudara sebagai ahli waris dari H. Ramang;
15. Pada tanggal 28 Desember 2012 Saudara Nasrullah Bin Ramang yang mengaku sebagai ahli waris yang sah dari H. Ramang berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Makassar Nomor 141/PDT.P/2012 tanggal 22 November 2012 mengirim surat kepada Kasad dan Pangdam VII/Wrb yang intinya memohon pengembalian tanah/bangunan milik H. Ramang bin Manrupai yang terletak di Jl. Cenderawasih Nomor 410 Makassar;
16. Tanggal 26 Januari 2015 Saudara Tenri Sau Natsir mengirim surat kepada Pangdam VII/Wrb perihal permintaan pengembalian tanah/bangunan Asrama Mimun Kesdam VII/Wrb di Jl. Cenderawasih Nomor 410 Makassar;

17. Tanggal 27 Pebruari 2015 Aslog Kasdam VII/Wrb atas nama Pangdam VII/Wrb menyurat kepada Saudara Tenri Sau Natsir dengan Surat Nomor B/465/II/2015 tentang Jawaban surat Saudara Tenri Sau Natsir tanggal 26 Januari 2015 yang intinya bahwa Kodam VII/Wrb belum bisa memenuhi permintaan Saudara Tenri Sau Natsir karena ada terdapat pihak lain atas nama Saudara Nasrullah yang juga ikut mengklaim sebagai ahli waris pemilik tanah dan bangunan Asrama Mimun Kesdam VII/Wrb di Jl. Cenderawasih Nomor 410 Makassar;
18. Tanggal 14 Agustus 2018 Dirjen Hak Asasi Manusia Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia mengirim surat kepada Pangdam XIV/Hsn melalui surat Nomor HAM.2-HA.01.01-117 tanggal 14 Agustus 2018 perihal Koordinasi dan klarifikasi dan diketahui pula bahwa Saudara Tenri Sau Natsir pada tanggal 9 Maret 2018 telah mengirim surat kepada Presiden Republik Indonesia dan Tembusannya kepada Menteri Hukum dan HAM perihal permohonan pengembalian tanah dan/atau bangunan Asrama Mimun di Jalan Cenderawasih Nomor 410 Makassar;
19. Tanggal 17 September 2018 Kakumdam XIV/Hsn menyurat kepada Pangdam XIV/Hsn dengan Surat Nomor B/505/IX/2018 tentang Tanggapan terhadap surat Dirjen Hak Asasi Manusia Nomor HAM.2-HA.01.01-117 tanggal 14 Agustus 2018 perihal Koordinasi dan klarifikasi intinya bahwa tanah belum dikembalikan karena banyak pihak yang mengklaim sebagai pemiliknya;
20. Tanggal 21 Agustus 2018 Saudara Nasrullah Bin H. Ramang, pekerjaan Usaha Kecil, Alamat Jalan Cenderawasih No. 410 (lama) Nomor Baru 460 Kota Makassar, menyurat kepada Pangdam XIV/Hsn perihal Pengembalian

tanah/bangunan milik H. Ramang alias H. Ramang bin Manrupai yang dimanfaatkan KMKB berdasar perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan Nomor 59/T/5.57 tanggal 1-05-1957, yang dibatalkan berdasar surat tanggal 6-11-1958 Nomor 79/T/11/58 disewa kembali berdasarkan perjanjian tanggal 1-6-1959 Nomor 89/T/59 oleh KMKB Makassar selanjutnya diperbaharui Kodim 1408/BS berdasarkan perjanjian sewa menyewa Nomor 043/G/1967 saat ini setempat dikenal Asrama Mimun III Kesdam VII/Wirabuana terletak di Jalan Cenderawasih Nomor 410 (Lama) No. Baru 460;

21. Tanggal 23 Agustus 2018 Muh. Alwi Pekerjaan Anggota Polri, beralamat Jalan Malombasi Nomor 96 Makassar bersama Penasehat hukumnya atas nama Drs. H. Bangsawan S.H., M.H. menyurat kepada Pangdam XIV/Hsn tentang Tanah/Bangunan obyek sewa menyewa antara H. Ramang dengan KMKB Makassar Tanggal 1 Mei 1957 No. 59/T/5.57 terletak di Jalan Cenderawasih Nomor 410 Lorong 319 setempat dikenal Asrama Mimun III Kesdam XIV/Hasanuddin;
22. Tanggal 21 Desember 2018 Saudara Tenri Sau Natsir menyurat kepada Presiden RI perihal permohonan perlindungan keikhlasan, hati nurani dan tindakan nyata Bapak Presiden Ir. H. Joko Widodo untuk berkenan mengembalikan hak kami yang telah dilindungi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkra) serta mengembalikan hak-hak kami yang telah diamanatkan oleh konstitusi dan undang-undang HAM.
23. Adanya beberapa pihak yakni Saudara Muh. Thamrin, Saudara Tenri Sau Natsir, Saudara Nasrullah bin H. Ramang dan Saudara Muh. Alwi yang mengklaim

sebagai pemilik dan memohon pengembalian tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cenderawasih Nomor 410 Makassar, maka cukup berdasar dan beralasan hukum bagi pihak Kodam XIV/Hsn untuk tetap mempertahankan dan menguasai tanah okupasi tersebut sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang memutuskan pihak yang paling berhak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cenderawasih Nomor 410 Makassar dengan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum;

2. Analisis Penulis

Pada putusan Nomor 141/PDT.G/2019/PN.Mks, menerima eksepsi dari tergugat dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima. Dimana yang telah kita ketahui Penggugat merupakan pihak yang menyewakan, dan tergugat merupakan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan tanahnya kepada tergugat yang dimana tanah tersebut merupakan tanah wairisan yang sungguh sangat disayangkan, penggugat hanya mengakui bahwa ia adalah ahli waris tunggal, sedangkan pada kejadian yang sebenarnya, ia mempunyai saudara yang juga berhak mewaris. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap si penyewa, adalah dengan menyita tanah sengketa tersebut dan agar pihak tergugat mengosongkan tanah sengketa itu, yang mana terbukti orang yang menyewakan bukanlah orang yang berhak untuk melakukan tindakan hukum tersebut maka perjanjian sewa-menyewa antara tergugat dengan pihak lain dinyatakan cacat yuridis dan batal demi hukum jadi dapat disimpulkan bahwa, dengan batalnya perjanjian sewa menyewa ini, maka pihak tergugat harus mengosongkan tempat itu.

Penulis, berasumsi bahwa pihak penggugat merupakan pihak yang bukan berhak karena, sudah jelas dalam eksepsi tergugat yang mengatakan bahwa gugatan penggugat kurang pihaknya, yang mana penggugat tidak menambahkan lagi beberapa pihak yang berhak menjadi ahli waris. Dan untuk penyelesaian kewajiban yang belum terlaksana oleh pihak tergugat, sebaiknya majelis hakim menelusuri terlebih dahulu kapan tanah ini bersengketa, dan menghitung berapa kewajiban yang harus dibayarkan pada saat sebelum tanah ini menjadi sengketa.

B. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan 141/Pdt.G/2019/PN.Mks.

1. Tentang Pertimbangan Hukum

Bahwa maksud tujuan gugatan ini adalah seperti diuraikan yang menjadi objek sengketa pada Putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.Mks.

Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Tergugat dan Turut Tergugat sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1865 BW Indonesia dan Pasal 283 Rbg yang berbunyi:

“setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, dengan menunjuk pada suatu peristiwa, maka diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka menurut Majelis Hakim kewajiban pertama Penggugatlah untuk membuktikan kebenaran akan dalildalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Tergugat pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu

pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah, hal ini sesuai pula dengan asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan: "*Audi Et Alteram Partem* atau *Audiatur Et Altera Pars*" (para pihak harus didengar);

Bahwa merujuk pada pokok permasalahan sebagaimana dimaksud diatas, maka dihubungkan dengan proses jawab-menjawab dan selanjutnya akan mempertimbangkan segala bukti yang relevan dengan perkara ini;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dali gugatannya Penggugat, telah mengajukan bukti-bukti diberi tanda P-1 sampai dengan Bukti P-28

Bahwa untuk meneguhkan sangkalannya maka dipersidangan Tergugat, telah mengajukan bukti surat yang diberi tandsa T-1 sampai dengan T-7

Bahwa baik Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;

I dan Tergugat II mengajukan bukti yang diberi tanda T-I, T-II -1 sampai dengan T.I, T.II-348 dan tidak mengajukan saksi;

Bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak dalam perkara ini sebagai berikut;

Bahwa dalam gugatan Penggugat tersebut terdapat eksepsi dan pokok perkara, sehingga majelis hakim akan mempertimbangkan bagian eksepsi terlebih dahulu sebagai berikut :

Bahwa selain memberikan jawaban atas gugatan penggugat tersebut, juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya Tergugat menyatakan sebagai berikut :

a. Gugatan Penggugat Kurang Pihaknya.

Gugatan Penggugat kurang pihak oleh karena tidak menarik pihak yang lain yang juga mengakui hak atas nama tanah yang disewa oleh Komandan Komando Militer Kota Besar Makassar (KMKB) atas nama Letkol Inf Andi Mattalata dari Ramang Bin Manrupai kuasanya Abd. Azis Dg. Sikki seluas ± 1.750 M² yang terletak di Kampung Sambung Jawa, Kelurahan Sambung Jawa, Kecamatan Mamajang Kota Makassar, dan Penggugat mengklaim sebagai satu-satunya hali waris dari Ramang Bin Manrupai serta menuntut pengembalian tanah obyek sengketa tersebut, yaitu :

- a) Tenri Sau Natsir Pada Tahun 2006 mengaku sebagai ahli waris Ramang Bin Manrupai mengirim surat kepada Presiden Republik Indonesia tertanggal 7 Januari 2006 tentang permintaan pengembalian yang menjadi objek sengketa pada Putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.Mks. Tanggal 17 Januari 2011 Saudara Loli Yuliana dkk. 5 orang termasuk di dalamnya Saudara Tenri Sau Natsir beserta Nasrullah (Penggugat) menyurat kepada Pangdam VII/Wrb tentang permohonan pengembalian yang menjadi objek sengketa pada Putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.Mks. Tanggal 26 Januari 2015 Saudara Tenri Sau Natsir mengirim surat kepada Pangdam VII/Wrb perihal permintaan pengembalian tanah tersebut di atas. Tanggal 9 Maret 2018 Saudara Tenri Sau Natsir telah mengirim surat kepada Presiden Republik Indonesia dan Tembusannya kepada Menteri Hukum dan HAM perihal permohonan pengembalian yang menjadi objek sengketa pada Putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.Mks. Tanggal 21 Desember 2018 Saudara Tenri Sau Natsir menyurat kepada Presiden Republik Indonesia perihal permohonan

perlindungan keikhlasan, hati nurani dan tindakan nyata Bapak Presiden Ir. H. Joko Widodo untuk berkenan mengembalikan hak kami yang telah dilindungi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkra) serta mengembalikan hak-hak kami yang telah diamanatkan oleh konstitusi dan undang-undang HAM.

b) Muh. Thamrin Tanggal 27 februari 2006 Muh. Thamrin (ahli waris dari Mustadalifa) juga mengirim surat kepada Presiden Republik Indonesia yang intinya mengakui tanah di Jalan Cenderawasih Lorong 319 Nomor 410 Kelurahan Sambung Jawa Kecamatan Mamajang Kota Makassar seluas 1.750 M² yang telah dibangun menjadi asrama Mimun adalah tanah miliknya dan meminta agar dikembalikan kepada Muh. Thamrin bukan kepada Tenri Sau Natsir. Saudara Muh. Thamrin secara sepihak berusaha untuk mengurus penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut ke BPN Kota Makassar namun ditolak oleh BPN, sehingga atas penolakan tersebut pada tanggal 23 Januari 2008 Muh. Thamrin mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dengan menggugat BPN Kota Makassar sebagaimana terdaftar dengan Nomor Registrasi : 04/G.TUN/2008/P.TUN.Mks dan dalam perkara ini Kodam VII/Wrb (sekarang Kodam XIV/Hsn) sebagai pihak Tergugat II Intervensi-1 serta Saudara Tenri Sau Natsir masuk sebagai pihak Tergugat II Intervensi -2;

c) Muh. Alwi Tanggal 23 Agustus 2018 Pekerjaan Anggota Polri, beralamat Jalan Malombasi No. 96 Makassar bersama Penasehat hukumnya atas nama Drs. H. Bangsawan S.H., M.H. menyurat kepada Pangdam XIV/Hsn tentang

Tanah/Bangunan obyek sewa menyewa antara H. Ramang dengan KMKB Makassar Tanggal 1 Mei 1957 No. 59/T/5.57 terletak di Jalan Cenderawasih Nomor 410 Lorong 319 setempat dikenal Asrama Mimun III Kesdam XIV/Hasanuddin.

b. Batas-Batas Obyek Sengketa Tidak Jelas.

Bahwa gugatan Penggugat mendalilkan bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah tanah yang disewa oleh Komandan Komando Militer Kota Besar Makassar (KMKB) atas nama Letkol Inf Andi Mattalata dari Ramang Bin Manrupai kuasanya Abd. Azis Dg. Sikki seluas $\pm 1.750 \text{ M}^2$ yang terletak di Kampung Sambung Jawa, Kelurahan Sambung Jawa, Kecamatan Mamajang Kota Makassar, dan Penggugat mengklaim sebagai satu-satunya ahli waris dari Ramang Bin Manrupai serta menuntut pengembalian tanah obyek sengketa tersebut, namun Penggugat tidak menjelaskan secara tegas batas-batas tanah sengketa sehingga berakibat gugatan Penggugat tidak jelas;

Bahwa setelah majelis hakim menganalisa dan mencermati segala eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam hal ini, Majelis hakim berpendapat bahwa harus dipertimbangkan terlebih apakah gugatan Penggugat sudah memenuhi syarat formil suatu gugatan atau dengan kata lain sudah cukupkah pihak-pihak yang harus dijadikan pihak dalam perkara ini;

Bahwa untuk masalah tersebut majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan bukti P-3 sama dengan T-1 diperoleh fakta bahwa tanah obyek sengketa dalam hal ini adalah benar obyek sewa antara Komandan Komando

Militer Kota Besar (KMKB) atas nama Letkol Inf. Andi Mattalatta dengan Hj Ramang Bin Manrupai berupa tanah terletak dikampung Sambung Jawa, kelurahan sambung Jawa Kecamatan mamajang, Kota Makassar ;

Bahwa berdasarkan bukti P-16 jo. P-17 dan P-18 berupa Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa sebagian dari tanah obyek yang dipersewakan (obyek sengketa) adalah telah menjadi hak orang lain yaitu H. Hasbi Bin Pokeng, akan tetapi Penggugat tidak melibatkan orang yang bernama H. Hasbi bin Pokeng tersebut, semnetara gugatan yang diajukan dalam hal ini masih seluas tanah yang menjadi obyek sewa menyewa tersebut, dengan demikian maka gugatan Penggugat telah memasuki sebagian tanah milik orang lian yaitu H. Hasbi bin Pokeng;

Bahwa berdasarkan bukti T-6 dan Bukti T-7 berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah mempunyai kekuatan Hukum yang tetap, Majelis hakim menemukan fakta bahwa alas hak atas tanah obyek sengketa tersebut pernah dipersengketakan antara Muhammad Tamrin dengan kepala badan Pertanahan Nasional Kota Makassar (BPN), dimana dalam perkara tersebut juga terdapat orang yang bernama Tenrisau Natsir sebagai tergugat II Intervensi 2;

Bahwa apabila dihubungkan dengan bukti P-26, P-27 dan P28, maka diperoleh fakta bahwa kedudukan hukum orang bernama Tenrisau Natsir sangat singinikan Karen kahadirannya juga mengaku sebagai ahli waris dari Hj. Ramang bin Manrupai;

Bahwa untuk kesempurnaan gugatan Penggugat sebagai ahli waris dari Hj. Ramang bin Manrupai apalagi dalam gugatan tersebut mengandung suatu petitum

yang sifatnya menghukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa (Comdemnatoir), menurut hemat majelis hakim harus melibatkan segala orang-orang terkait atas obyek sengketa, dimana orang-orang tersebut diketahui oleh Penggugat bahwa sesungguhnya terkait hal tersebut terbukti Tergugat mengajukan bukti bukti P-26, P-27 dan P-28.

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas mejelis hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat kurang pihak sehingga dinyatakan cacat formal, dengan demikian maka eksepsi pertama dari tergugat tentang gugatan penggugat kurang pihak menurut hemat Majelis Hakim dapat dikabulkan, hal tersebut sesuai dengan Putusan MA-RI No.151.K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975 yang kaidah hukumnya adalah:

- Bahwa karena yang berhutang kepada Penggugat/Terbanding adalah 2 orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang tersebut;
- Bahwa gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang), gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa oleh karena eksepsi pertama telah dikabulkan maka secara hukum eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok dari gugatan penggugat dalam pokok perkara sebagai berikut :

Bahwa oleh karena eksepsi pertama dari Tergugat dikabulkan atau diterima maka secara Hukum Majelis hakim tidak akan memeriksa lagi pokok perkara ini dengan alasan sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, dengan demikian

maka pada bagian pokok perkara dari gugatan Penggugat secara Hukum haruslah dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

2. Analisis Penulis

Berdasarkan hasil putusan Nomor 141/Pdt.G/2019/PN.MKS yang menyatakan bahwa Pihak Kongdam XIV/Hsn tetap mempertahankan dan menguasai tanah okupasi namun menurut penulis hal ini tidak efektif karena mengingat dalam duduk perkaranya, perjanjian sewa menyewa terhadap pihak KODAM XIV Hasanuddin sejak tanggal 1 Mei 1957 sampai dengan gugatan ini, yaitu dalam kurun kurang lebih 62 tahun menikmati objek tanah, Pihak KODAM lalai menyelesaikan kewajiban utamanya sebagai penyewa yang baik membayar uang sewa yang disepakati, dan juga Pihak KODAM menyeleweng dari perjanjian, yang mengatakan niat untuk menyewa hanya untuk membangun sekolah namun pada kenyataannya, pihak KODAM malah membangun asrama Tentara yang mana asrama Tentara ini juga sudah pasti tidak terdaftar menjadi inventaris negara. Dimana termaktub pada pasal 1560 BW yang menyatakan bahwa penyewa harus menggunakan dengan tujuan yang sesuai peruntukannya, dan membayar harga sewa, dan pada pasal 1561 BW jelas menjelaskan bahwa penyewa yang memaiakai barang lain dari tujuannya maka pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan sewanya.

Berdasarkan kedua pasal ini, menurut penulis KODAM tidak berhak mendapat OKUPASI yaitu penguasaan hak tanah sementara hingga putusan pengadilan yang tetap, karena KODAM lalai menjalankan kewajibannya, dan tanah tersebut juga merupakan tanah sengketa.

Namun berdasarkan putusan ini, sengketa ini terjadi karena, penggugat hanya mengakui seorang diri bahwa ia adalah seorang ahli waris tunggal tanpa menyebutkan ahli waris lainnya. Sehingga hal ini menyebabkan tanah tersebut menjadi tanah sengketa.

Tanah sengketa, yang dipersewakan dan si penyewa tidak beritikad baik dalam menyelesaikan tanggung jawabnya juga merupakan suatu pelanggaran yang dapat menyebabkan kerugian bagi penyewa, meskipun tanah ini sengketa, maka sekali lagi hakim tidak berhak atas hak okupasi yang diperuntukkan untuk KODAM.

Dan seharusnya hakim menyita tanah sengketa tersebut, hingga para ahli waris melakukan penetapan ahli waris, dan mengajukan kembali gugatan terhadap PIHAK KODAM untuk tetap membayar ganti rugi terhadap uang sewaan yang tidak terbayarkan, dan merubah tujuan awal dari sewa tersebut, dan sekali lagi pihak KODAM seharusnya tidak berhak untuk mendapatkan OKUPASI.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan, dapat di Tarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Perlindungan Hakim atas hak-hak pemilik dan penyewa adalah dengan menyita tanah sengketa tersebut dan agar pihak tergugat mengosongkan tanah sengketa itu, yang mana terbukti orang yang menyewakan bukanlah orang yang berhak untuk melakukan tindakan hukum tersebut maka perjanjian sewa-menyewa antara tergugat dengan pihak lain dinyatakan cacat yuridis dan batal demi hukum jadi dapat disimpulkan bahwa, dengan batalnya perjanjian sewa-menyewa ini, maka pihak tergugat harus mengosongkan tempat itu. Berdasarkan putusan diatas bahwa para pihak dalam sewa-menyewa dapat mewujudkan perlindungan hukum dalam sewa-menyewa.
2. Dasar Pertimbangan Majelis Hakim adalah kewajiban pertama Penggugatlah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Tergugat pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah, hal ini sesuai pula dengan asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan: "*Audi Et Alteram Partem* atau *Audiatur Et Altera Pars*" (para pihak harus didengar).

B. Saran

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Para pihak dalam sewa-menyewa dapat mewujudkan perlindungan hukum dalam sewa-menyewa, kasus diatas yang patut dilindungi adalah pihak yang menyewakan (Pemilik Tanah dan Bangunan Beserta Ahli Waris) dan yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam pembuatan dan pelaksanaan suatu perjanjian sewa-menyewa terkait batas-batas obyek sengketa, disarankan untuk mengedepankan nilai-nilai kejujuran dan integritas, dan sekalipun timbul suatu permasalahan diantara para pihak hendaklah tetap beritikad baik. Khusus kepada masyarakat sesuai dengan tatanan yang berlaku dimana obyek perjanjian terletak, disarankan untuk ikut mendukung terciptanya kenyamanan dan keamanan bagi pihak penyewa.
2. Diharapkan kepada hakim dalam menjalankan tugasnya dilaksanakan secara professional dan mempertimbangkan pihak penggugat dan tergugat dalam mengajukan gugatan maupun jawaban ke pengadilan negeri setempat, hendaknya lebih jeli dan teliti dalam merumuskan surat gugatan tersebut agar tidak mengandung cacat formil.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

B. Buku

- Al-Quran dan Terjemahan Departemen Agama Republik Indonesia. 2016, Solo : Tiga Serangkai Pustaka Mandiri.
- Artadi, I. Ketut dan Nyoman Rai Asmara Putra, I. Dewa. (2000). *Implementasi Ketentuan-ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Perjanjian*. Denpasar : Udayana University Press.
- Effendi, Rizal. (2008). *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama*. Semarang : Undip.
- Gautama, Sudargo. (1990). *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung : PT. Alumni.
- Hariri, Wawan Muhwan. (2011). *Hukum Perikatan*. Bandung : Pustaka Setia.
- Haroen, Nasroun. (2000). *Fiqh Muamalah*. Jakarta : Gaya Media Pratama.
- Harsono, Boedi, (1970). *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penyusunan dan Pelaksanaannya*. Djakarta : Djambatan.
- Mertokusumo, Soedikno. (1988). *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta : Karunka. Universitas Terbuka.
- Miru, Ahmad. (2008). *Hukum Perikatan; Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Miru, Ahmad. dan Pati, Sakka. (2014). *Hukum Perikatan, Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Muhammad, Abdul Kadir. (2011). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, Abdul Kadir. (1982). *Hukum Perikatan*. Bandung : Alumni.
- Prawirohhamidjojo, R. Soetojo. (2000). *Hukum Waris Kodifikasi*. Surabaya : Airlangga University Press.

Prodjodikoro, Wirjono. (1989). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung : Sumur.

Raharjo, Hendri. (2009). *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.

R. Subekti. (2005). *KUHPerdata*. Jakarta : Pradnya Paramita.

Salim HS. (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta : Sinar Grafika.

Satrio, J. (2002). *Hukum Waris*. Bandung : Alumni.

Subekti. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Internusa.

Suparman, Emam. (2018). *Hukum Waris Di Indonesia*. Bandung : Refika Aditama.

Syarif, Suriani Ahlan. (2006). *Hukum Kewarisan Perdata Barat*. Jakarta : Kencana Pranada Media Group.

C. Jurnal

Yayu Palayukan. (2021). *Tanggung Jawab Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Pewaris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jurnal Lex Privatum.

D. Sumber Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1963 Peraturan Pemerintah Nomor 55 tahun 1981 Tentang Hubungan Sewa-Menyewa.

Undang-Undang Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.