

**SENGKETA SEWA MENYEWA RUMAH
DI JALAN MARGOREJO No. 85 SURABAYA
(STUDI KASUS)**

ABSTRAK SKRIPSI



O L E H

ANDJAR WATI

NRP : 2890217

NIRM : 89.7.004.12021.36810

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SURABAYA
SURABAYA
1993**

Surabaya, November 1993

Mahasiswa Yang Berosokutan



ANDJAR WATI.

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

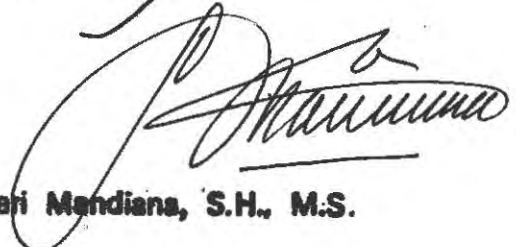
Pembimbing



Daniel Djoko Tarlman, S.H., M.S.



Prof. BD. Soebilano Tjitrowinoto, S.H.



Seri Mandiana, S.H., M.S.

Masalah perumahan bagi bangsa Indonesia sejak lama merupakan masalah pokok dan menjadi masalah Nasional. Perumahan itu sendiri, di samping merupakan tempat tinggal juga sebagai tempat pembinaan mental bagi penghuninya. Demikian masalah perumahan menjadi penting sekali oleh kaarena itu sering kali terjadi sengketa mengenai masalah perumahan ini.

Berkaitan dengan kasus yang saya bahas menyangkut sewa menyewa rumah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Nomer 217/1984/pdt.G. Dalam kasus ini melibatkan kurun waktu sewa menyewa : Marnoto alias H. Makrup sebagai penggugat melawan Adimulya sebagai tergugat bahwa pada tanggal 26 Februari 1956 antara penggugat dan tergugat melakukan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara dibawah tangan dan tidak mengenal batas waktu berakhirnya perjanjian sewa menyewa rumah, sehingga hubungan sewa menyewa rumah tersebut sudah berjalan 28 tahun. Kemudian perjanjian sewa menyewa tersebut diperbaruhi pada tanggal 29-Januari 1983. Perjanjian ini, juga dilakukan secara di bawah tangan dan juga tidak mengenal ketentuan batas waktu asalkan harga sewanya disesuaikan dengan kebutuhan sehari-hari. Keadaan yang demikian, tentu akan menimbulkan suatu permasalahan yaitu : Tepatkah putusan Pengadilan Negeri Nomer 217/1984/pdt. G. dengan mengakhiri perikatan sewa menyewa atas rumah di jalan Margorejo No. 95 Surabaya.

Adapaun tujuan penulisan ini mempunyai dua tujuan yaitu tujuan akademis dan untuk menambah pengetahuan dan perbendaharaan ilmu, khususnya hukum perdata.

Metode yang dipergunakan dalam skripsi ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis normatif, yaitu pendekatan masalah yang dilakukan berdasarkan teori-teori hukum dan peraturan-peraturan yang berlaku yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas.

Jadwal waktu penelitian yang dipergunakan untuk mencari data dibagi dalam beberapa fase, yaitu :

- Persiapan : April - Mei 1993.
- Pengumpulan data : Mei - Juni 1993.
- Pengolahan data : Juli - Agustus 1993.
- Laporan : Oktober 1993

Hasil penelitian menunjukkan bahwa putusan Mahkamah Agung Nomer 1867/A 1986 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dengan diktum yang menyatakan bahwa penyewa telah melakukan perbuatan melawan hukum dan penyewa diharuskan untuk menyerahkan rumah di jalan Margorejo No.85 Surabaya dalam jangka waktu 8 (delapan) bulan setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap kepada pemilik rumah.

Adapun alasan saya menyetujui amar putusan tersebut, sebagaimana diketahui dalam sewa menyewa menjadikan yang telah disepakati dengan adanya ketentuan pasal 1338 KUH Perdata merupakan undang-undang. Namun undang-undang tidak hanya menuangkan kesepakatan atas hal-hal yang disepakati secara tertulis saja. Tetapi meliputi hal-hal diluar yang disepakati sebagaimana ketentuan pasal 1339 KUH Perdata. Hal ini dipertegas dengan ketentuan pasal 1347 KUH Perdata yang menetapkan : " Hal-hal

yang, menurut kebiasaan selamanya disetujui secara diam-diam dimasukkan dalam persetujuan, meskipun tidak dinyatakan secara tegas".

Penerapan ketentuan atas pasal tersebut di atas berkaitan dengan kasus penghentian sewa menyewa rumah di Jalan Margorejo No. 86 Surabaya adalah sangat tepat dipakai sebagai landasan. Mengingat jangka waktu sewa menyewa rumah tidak diperjanjikan secara tegas dan jelas. Tetapi cukup dengan klausula asal yang sewa disesuaikan penghidupan sehari-hari. Hal ini tidak berarti penyewa tidak dapat menggunakan masa sewa untuk selamanya.

Atas alasan-alasan tersebut tidak menutup kemungkinan bagi pemilik rumah untuk menempati rumahnya kembali, asalakan adanya pemberitahuan untuk mengosongkan rumah sesuai dengan keadilan dan kebijakan hal ini tertera dengan jelas dalam 1571 KUH Perdata dan pasal 1572 KUH Perdata.

Sebagaimana diketahui perihal perjanjian sewa menyewa rumah selain diatur dalam KUH Perdata juga diatur di dalam Undang-undang 1 Tahun 1964 dengan pertauran pelaksanaannya PP No. 49 Tahun 1963 yang telah diperbaruhi dengan PP No. 55 Tahun 1981. Pelaksanaan penghentian sewa menyewa rumah di jalan Margorejo Nomer 85 Surabaya sebenarnya telah dilakukan dengan cara kesepakatan, sebagaimana ditentukan dalam pasal 10 ayat (1) PP No. 55 Tahun 1981. Yaitu dengan musyawarah yang telah dilakukan oleh rukun tetangga dan rukun warga akan tetapi mengalami jalan buntu. Atas dasar ini pihak pemilik dapat dibenarkan pemutusan

hubungan sewa menyewa rumah berdasarkan ayat 3 PP No. 55 tahun 1981 karena tidak adanya kesepakatan kedua belah pihak maka penghentiannya dilakukan oleh Pengadilan.

Perihal amar putusan yang menyatakan bahwa pihak tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUH Perdata. Sehingga unsur-unsur dari pasal 1365 KUH Perdata jika dikaitkan dengan kasus tersebut, perbuatan pihak penyewa (Adimulya) menimbulkan kerugian yang bersifat immatereel karena menghalangi pihak penyewa untuk menikmati rumahnya atau menghalangi kenikmatan hak-haknya pemilik yang diatur dalam undang-undang.

Berdasarkan hasil penelitian di atas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut meskipun perjanjian sewa menyewa tersebut tidak ditentukan dengan batas waktunya secara tegas dan jelas. Dengan adanya ketentuan pasal 1571 dan 1347 KUH Perdata batas akhir perjanjian sewa menyewa rumah dapat diberikan oleh pihak yang menyewakan supaya perjanjian tersebut dihentikan. Apabila pihak pemilik memberi waktu yang layak menurut kebiasaan setempat, agar pihak penyewa dapat mencari rumah yang lain. Sehingga pemutusan perjanjian sewa menyewa rumah di jalan Margorejo Nomer 85 Surabaya dengan putusan Pengadilan dapat dibenarkan.