

**ANALISIS PERJANJIAN JUAL-BELI TIDAK SERTA MERTA
DAPAT MEMUTUSKAN HUBUNGAN SEWA MENYEWA
ANTARA PEMILIK DAN PENYEWA RUMAH**

(Studi Kasus Putusan Nomor 1/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR.)

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Mencapai Derajat Strata Satu Pada
Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia



NAMA MAHASISWA : JAMES JOSHUA ALEXANDRO
NIM : 14.400.500.66
Program Kekhususan : Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2018**

**ANALISIS PERJANJIAN JUAL-BELI TIDAK SERTA MERTA
DAPAT MEMUTUSKAN HUBUNGAN SEWA MENYEWA
ANTARA PEMILIK DAN PENYEWA RUMAH**

(Studi Kasus Putusan Nomor 1/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR.)

LEMBAR PENGESAHAN PENULISAN HUKUM

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Mencapai Derajat Strata Satu Pada
Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

Disusun Oleh:

NAMA MAHASISWA : JAMES JOSHUA ALEXANDRO

NIM : 14.400.500.66

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji Skripsi

Pada tanggal 9 Februari 2018 dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Susunan Tim Penguji

Pembimbing I

Pembimbing II

(L. Elly AM Pandingan, SH., MH)

(Inri Januar, SH., MH)

Anggota Penguji

(I Dewa Ayu Widyani, SH., MH.)

LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG

PESERTA UJIAN

NAMA MAHASISWA : JAMES JOSHUA ALEXANDRO
NIM : 14.400.500.66

ANALISIS PERJANJIAN JUAL-BELI TIDAK SERTA MERTA DAPAT MEMUTUSKAN HUBUNGAN SEWA MENYEWA ANTARA PEMILIK DAN PENYEWA RUMAH

(Studi Kasus Putusan Nomor 1/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR.)

Disetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

(L. Elly AM Pandingan, SH., MH)

(Inri Januar, SH., MH)

Mengetahui,

Ketua Program Kekhususan

(Inri Januar, SH., MH)

Dedikasi dan karya persembahan teruntuk:

Tuhan Yesus Kristus

Kedua Orang Tua,

(Alm.) Lody Rompiry,

Kezia Ariesa S Sara Swasti, SE., MM.,

Saudara-Saudara Kandung,

Frirobelle Chriessie Saranasthacia, SE., MM.,

Jeremy Jameson Krisandy,

Jevan Jehonathan Aquila

“Janganlah engkau lupa memperkatakan kitab Taurat ini, tetapi renungkanlah itu siang dan malam, supaya engkau bertindak hati-hati sesuai dengan segala yang tertulis di dalamnya, sebab dengan demikian perjalananmu akan berhasil dan engkau akan beruntung. Bukankah telah Kuperintahkan kepadamu: kuatkan dan teguhkanlah hatimu? Janganlah kecut dan tawar hati, sebab TUHAN, Allahmu, menyertai engkau, kemana pun engkau pergi.” Yosua 1 : 8-9

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur yang tak terhingga penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat, hikmat pengetahuan, kesehatan dan penyertaan yang diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul:

“Analisis Perjanjian Jual-Beli Tidak Serta Merta Dapat Memutuskan Hubungan Sewa Menyewa Antara Pemilik Dan Penyewa Rumah”

Skripsi ini ditulis dilatar belakangi karena perjanjian jual beli tidak serta merta dapat memutuskan perjanjian sewa menyewa. Pemilik menjual objek sewa ke pihak ketiga, padahal objek sewa belum habis masa sewanya. Objek sewa yang seharusnya masih dinikmati oleh penyewa namun pemilik baru menguasai objek sewa dengan alasan objek sewa telah dibeli dari pemilik sebelumnya. Hal ini mengakibatkan hilangnya hak menikmati bagi pihak penyewa itu hilang atau dirampas. Dalam hal ini perbuatan-perbuatan bagi pemilik objek, penyewa dan pembeli objek ditelaah dari dasar hukum kitab undang-undang hukum perdata yang mengatur jual beli tidak memutuskan sewa menyewa. Dari permasalahan ini membuat penulis untuk menganalisis dan mengangkatnya kedalam skripsi ini.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Kristen Indonesia, Jakarta-Indonesia.

Jakarta, 9 Februari 2018

Penulis

James Joshua Alexandro

LEMBAR PERSEMBAHAN

Dalam penyusunan skripsi ini tidak mungkin dilakukan tanpa bantuan, dukungan, semangat dari beberapa pihak. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Maruarar Siahaan, SH., selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
2. Bapak Hulman Panjaitan, SH., MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
3. Ibu L. Elly AM Pandiangan, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing Satu sekaligus Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia yang telah bersedia meluangkan waktu dan dengan sabar memberikan bimbingan serta pengarahan dalam penyusunan Skripsi ini.
4. Bapak Chandra Aritonang, SH., MH., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia.
5. Bapak Inri Januar, SH., MH., selaku Ketua Program Kekhususan Hukum Tentang Hukum Keperdataan sekaligus Dosen Pembimbing dua, yang telah memberikan waktu dan memberikan pemikiran-pemikiran yang membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.
6. Rekan-rekan satu angkatan penulis di Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia yang tidak bisa penulis disebutkan satu persatu atas kekompakan dan kerjasama selama masa perkuliahan. Secara khusus kepada Rico Kurnia Siagian, Egy Stevanus Tarigan dan Crisman Silaen teman-teman seperjuangan kuliah hingga menyusun skripsi. Pratiwi Pasaribu membantu menyusun skripsi.
7. Rekan-rekan seperjuangan C.1 angkatan 2013 yang memberikan semangat, persahabatan dan kekeluarga selama menjadi Mahasiswa Program Studi Manajemen Pelita Bangsa.
8. Mentor Rohani penulis yang mendukung dalam doa.
9. Seluruh pihak-pihak yang tidak bisa disebutkan satu-satu yang baik secara langsung maupun tidak langsung dalam membantu penulis dalam menyusun skripsi ini.
10. Seluruh dosen beserta staf pengajar di Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia yang telah memberikan ilmu dan pemahaman mengenai ilmu hukum.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat keterbatasan pengetahuan sehingga tidak menutup kemungkinan terdapat kekurangan baik dari segi materi maupun teknis penyusunan hasil penulisan dan penelitian dalam bentuk skripsi ini sehingga penulis mengharapkan kritik dan saran dari para pembaca yang bersifat membangun untuk kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhir kata, semoga penulisan skripsi ini dapat menambah literature dalam pembelajaran Ilmu Hukum di Indonesia dan bermanfaat bagi pembaca serta secara khusus bagi penulis.

Jakarta, 9 Februari 2018

Penulis

James Joshua Alexandro

ABSTRAK

- A. Nama : James Joshua Alexandro
- B. NIM : 14.400.500.66
- C. Program Kekhususan : Hukum Perdata
- D. Judul : Analisis Perjanjian Jual-Beli Tidak Serta Merta Dapat Memutuskan Hubungan Sewa Menyewa Antara Pemilik Dan Penyewa Rumah
- E. Kata Kunci : Perjanjian Jualbeli, Perjanjian Sewa Menyewa,
- F. Halaman : 4 Bab, 106 halaman, daftar pustaka, lampiran
- G. Daftar Acuan : 33 Buku Refrensi, 1 peraturan perundang-undang,
- H. Ringkasan Isi :

Kebutuhan akan tempat tinggal sangat mendesak tiap tahunnya mengalami peningkatan sesuai dengan pertumbuhan penduduk. Bagi masyarakat yang mempunyai tempat tinggal lebih, mereka menyewakan tempat tinggalnya bahkan menjualnya. Bagi masyarakat yang tidak memiliki tempat tinggal, mereka menyewa atau membeli tempat tinggal dari yang berkelebihan. Sehingga ditengah-tengah masyarakat terjadi perjanjian jual beli dan sewa menyewa terhadap tempat tinggal. Pemilik menjual objek sewa ke pihak ketiga, padahal objek sewa belum habis masa sewanya. Objek sewa yang seharusnya masih dinikmati oleh penyewa namun pemilik baru menguasai objek sewa dengan alasan objek sewa telah dibeli dari pemilik sebelumnya. Hal ini mengakibatkan hilangnya hak menikmati bagi pihak penyewa itu hilang atau dirampas. Dalam hal ini perbuatan-perbuatan bagi pemilik objek, penyewa dan pembeli objek ditelaah dari dasar hukum kitab undang-undang hukum perdata yang mengatur jual beli tidak memutuskan sewa menyewa. Dari permasalahan ini membuat penulis untuk menganalisis dan mengangkatnya kedalam skripsi ini.

Penulisan penelitian hukum (skripsi) ini menggunakan penelitian hukum normative empiris, penelitian ini menggunakan studi kasus hukum Putusan Nomor 1/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR. Pokok Kajiannya adalah pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif dan perjanjian secara factual pada peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian hukum normative empiris membutuhkan data sekunder berupa bahan-bahan hukum dan literature.

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang. Perjanjian sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Dari hasil pembahasan penelitian ini adalah tentang asas jual beli tidak memutuskan sewa menyewa. Asas jual beli tidak memutuskan sewa

menyewa itu adalah asas yang tersirat dalam ketentuan Pasal 1576 KUHPdt. Berdasarkan contoh kasus putusan bahwa sewa menyewa tidak putus karena jual beli, kecuali sudah diperjanjikan terlebih dahulu ketika melakukan perjanjian sewa.

- I. Dosen Pembimbing : 1. L. Elly AM Pandingan, SH., MH
2. Inri Januar, SH., MH

Jakarta, 9 Februari 2018

Penulis

James Joshua Alexandro

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG	iii
LEMBAR KHUSUS	iv
KATA PENGANTAR	v
LEMBAR PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Ruang Lingkup Masalah.....	7
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian.....	8
F. Sistematika Penulisan	12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Pada Umumnya	14
1. Pengertian Perjanjian	14
2. Asas-Asas Perjanjian	21
3. Unsur-Unsur Perjanjian	27
4. Syarat Sahnya Perjanjian	30
5. Wanprestasi Dan Akibat-Akibatnya.....	36
6. Keadaan Memaksa (Overmacht)	44
B. Perjanjian Jual Beli.....	46
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	46
2. Subjek Dan Objek Perjanjian Jual Beli	58

3. Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli	61
4. Risiko Dalam Perjanjian Jual Beli.....	65
C. Perjanjian Sewa Menyewa	67
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	68
2. Hak Dan Kewajiban Pemberi Sewa Dan Penyewa	73
3. Risiko Dalam Sewa Menyewa	75
4. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa	77
D. Asas-Asas Dan Sifat-Sifat Kebendaan	80

BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISA

A. Hasil Penelitian	87
1. Perjanjian Jual Beli Tidak Dapat Memutuskan Perjanjian Sewa Menyewa.....	87
2. Perlindungan Hukum Bagi Si Penyewa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa	90
B. Analisa Studi Kasus Putusan Nomor 1/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Utr.	95
1. Para Pihak dan Duduk Perkara.....	95
2. Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan.....	100
3. Analisa Putusan	103

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	110
B. Saran	111

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN: Putusan Nomor 1/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR