

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP SEWA
MENYEWA LAHAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR
255 K/PDT/2021)**

Disusun oleh:

Muhamad Reza Ardiasnsyah

NIM : 183112330050284



PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

2023

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP SEWA
MENYEWA LAHAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR
255 K/PDT/2021)**

***JURIDICAL ANALYSIS OF ACT AGAINST LAW AGENTS LAND RENT (CASE
STUDY SUPREME COURT DECISION NO. 255K/Rev.Sus/2021)***

Muhamad Reza Ardiansyah

183112330050284

**Skripsi ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM**

2023

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP SEWA MENYEWAWA LAHAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 255 K/PDT/2021)

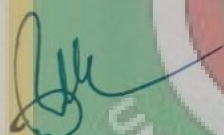

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada tanggal 4 Maret 2022 dan dinyatakan LULUS dengan nilai A- dan predikat **Memuaskan**.

Jakarta, 04 Maret 2022

Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing

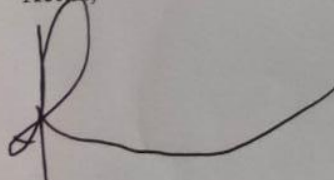
 (Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H.,M.S.)  (Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H.,M.S.)

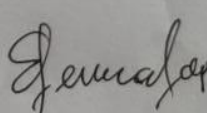
Tim Penguji

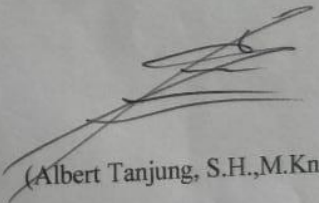
Ketua,

Anggota

Anggota

 (Dr. Mustakim, S.H.,M.H.)

 (Erma Defiana P, S.H., M.H.)

 (Albert Tanjung, S.H.,M.Kn.)

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertandatangan dibawah ini

Nama : Muhamad Reza Ardiansyah
Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 04 Desember 2000
Nomor Pokok Mahasiswa : 183112330050284
Fakultas : Hukum
Alamat : Jl. Bambu Kuning no.15 RT/RW 004/01
Jatipadang Pasar Minggu Jakarta Selatan
12540

Handphone : 087887561847

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul **ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP SEWA MENYEWAWA LAHAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 255 K/PDT/2021)**

adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya gunakan dalam skripsi ini dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan dan/atau menggunakan penelitian lapangan. Bila kemudian terbukti skripsi ini hasil plagiat, maka saya bersedia mempertanggung jawabkan secara hukum, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari siapapun

Jakarta, 24 Februari 2023



(Muhamad Reza Ardiansyah)

ABSTRAK

Program Sarjana Universitas Nasional

Program Studi Ilmu Hukum

Skripsi, (24 Februari 2023)

A. Nama Penulis : Muhamad Reza Ardiansyah
B. NPM : 183112330050284
C. Judul Tesis : ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP SEWA MENYEWALAHAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 255 K/PDT/2021)

D. Jumlah Halaman : xi halaman dan 90 halaman, 2023

E. Isi Abstrak :

Dalam prakteknya perbuatan melawan hukum sering terjadi akibat dari suatu perjanjian, misalnya sering terjadi bahwa penyewa menganggap bahwa objek sewa sebagai hak miliknya mengingat jangka waktu penguasaan tanah dan bangunan yang cukup lama. Permasalahan yang terdapat pada penelitian ini adalah Akibat perbuatan melawan hukum yang timbul akibat sewa menyewa dan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah HPL di Surabaya antara PT Upaya Eksport (Penggugat) dan PT Pelabuhan Indonesia III (Tergugat), perjanjian sewa menyewa tanah dan gudang dalam kasus perbuatan melawan hukum dan pertimbangan hakim dalam memutus perkara mengenai Perbuatan para tergugat yang menguasai tanah obyek sengketa tanpa hak dan tanpa sepegetahuan /seijin para penggugat untuk memindahkan hak milik tanah dan bangunan untuk tempat usaha para tergugat sebagian tanah obyek sengketa di Surabaya menurut Putusan Nomor. 255/K/Pdt. Metode penelitian ini adalah menggunakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder. Hasil penelitian menyatakan bahwa putusan Hakim dalam mengabulkan gugatan penggugat dimana memutuskan bahwa tidak terjadi perbuatan melawan hukum sesuai dengan undang-undang. Namun, mengenai tuntutan Penggugat mengenai upah yang tidak dibayarkan oleh Tergugat tidak dapat dikabulkan oleh hakim. Hal ini tidak sesuai dengan apa yang tertulis dalam undang-undang

Kata Kunci : Sewa Menyewa, Perbuatan Melawan Hukum, Pertimbangan Hakim

F. Daftar Pustaka : 20 Buku (1964 - 2020)

G. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.i

ABSTRACT

National University Undergraduate Program

Legal Studies Program

Thesis, (February 24th 2023)

- A. *Author's Name* : Muhamad Reza Ardiansyah
B. *Student ID* : 183112330050284
C. *Title of Thesis* : *JURIDICAL ANALYSIS OF ACT AGAINST LAW
AGAINST LAND RENT (CASE STUDY SUPREME
COURT DECISION NO. 255K/Rev.Sus/2021)*
D. *Number of Pages* : *xi pages and 90 pages, 2023*
E. *Abstract Contents* :

In practice, unlawful acts often occur as a result of an agreement, for example, it often happens that the tenant considers the object to be leased as his property, given the relatively long period of land and building tenure. The problems found in this study are the consequences of illegal acts arising from leasing and the implementation of HPL land lease agreements in Surabaya between PT Usaha Eksport (Plaintiff) and PT Pelabuhan Indonesia III (Defendant), land and warehouse rental agreements in the case of unlawful acts and judges' considerations in deciding cases regarding the actions of the defendants who controlled the disputed object land without rights and without the knowledge/permission of the plaintiffs to transfer land and building ownership rights to the defendants' business premises in part of the disputed land object in Surabaya according to Decision Number. 255/K/Pdt. This research method is to use normative juridical research using secondary data. The results of the study stated that the judge's decision in granting the plaintiff's lawsuit decided that there was no unlawful act in accordance with the law. However, regarding the Plaintiff's claim regarding wages not paid by the Defendant the judge could not grant it. This is not in accordance with what is written in the law.

Keyword: Rent, Act Against Law, Judge's Consideration

- F. *Bibliography* : 20 Books (1964-2020)
G. *Advisor* : Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.i

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb

Puji syukur Penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat dan hidayah nya Penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP SEWA MENYEWA LAHAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 255 K/PDT/2021). Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Sarjana Hukum Universitas Nasional.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terpelajar Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S., sebagai pembimbing Penulis yang telah banyak memberikan bimbingan kepada Penulis dalam penyusunan Skripsi ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada orang tua penulis yang terpelajar dan terpuji, Sunardi dan Sriatun, yang selalu mendoakan dan mendukung Penulis.

Pada kesempatan ini Penulis sampaikan ucapan terima kasih juga kepada para pihak yang telah memberikan bantuan baik moril dan materiil dalam penyelesaian skripsi ini, yaitu:

1. Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A. Rektor Universitas Nasional.
2. Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si. Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional sekaligus sebagai pembimbing Skripsi penulis.
3. Dr. Mustakim, S.H., M.H., Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
4. Masidin, S.H., M.H., Ketua KaProdi Program Studi Fakultas Hukum Universitas Nasional.
5. Dosen Fakultas Hukum, Program Sarjana, Universitas Nasional
6. Pak Nana dan Pak Fitri staff Sekretariat Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Nasional yang selalu membantu Penulis untuk mendapatkan informasi-informasi seputar perkuliahan.
7. Ludfiah Yunita Syafitri yang selalu setia mendukung penulis untuk menyelesaikan S1 ini.
8. Teman S1 Fakultas Hukum Universitas Nasional angkatan 2018 Leonardo yospin hulu, Joni Kurniawan, Dodhi Dwi, Desti Pramesty, Grazela Renata, Agus Setiawan, Berkatman syukur, Rangga Gassara.
9. Teman S1 Fakultas Hukum Universitas Nasional Angkatan 2019 Arlando Yudistira, Daniel Kristya, Husen Al Maruf, Bagas Yoga Ardini, Novie Tri, Conny Levina.
9. Teman-teman penulis yaitu Ananda Syahrul Habibi, Rafif Fadhila, Thoriq Akmal, Irgi Achmad, Awalludin, Saiful, Lucky Tri, Jamil Setiawan, Hilmi fathurrahman.
10. Pihak-pihak lain yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu, Penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Penulis menyadari bahwa tulisan ini jauh dari sempurna. Oleh karena itu Penulis dengan kerendahan hati mengharapkan saran dan kritik demi penyempurnaan skripsi ini.

Jakarta, 24 Februari 2023

Muhamad Reza Ardiansyah



DAFTAR ISI

COVER	ii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	4
D. Kerangka Teori dan Konseptual	5
E. Metode Penelitian	9
F. Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM SERTA AKIBAT HUKUM YANG DITIMBULKANNYA	14
A. Tinjauan Umum Perjanjian.....	14
1. Pengertian Perjanjian	14
2. Unsur-Unsur Perjanjian	16
3. Syarat Sah Perjanjian	17
4. Jenis-Jenis Perjanjian	19
B. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum	20
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	21
2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum	28
C. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa.....	33
1. Pengertian Sewa Menyewa	33
2. Kewajiban Para Pihak	36
3. Resiko Sewa Menyewa	37
4. Berakhirnya Sewa Menyewa.....	38
BAB III FAKTA HUKUM MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PT PELABUHAN INDONESIA KEPADA PT UPAYA EKSPORT DALAM PUTUSAN NOMOR 255 K/PDT/2021	40

A. Para Pihak	40
1. Penggugat	40
2. Kasus Posisi.....	40
B. Resume Petitum.....	41
C. Resume Terhadap Jawaban Tergugat	49
D. Resume Pertimbangan Dan Putusan Hakim	58
1. Pertimbangan Hakim Putusan No.1223/Pdt.G/2018/ PN.Sby	58
2. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya	59
3. Dalam Putusan Mahkamah Agung	61
BAB IV ANALISIS YURIDIS HUKUM YANG TIMBUL DARI PERBUATAN MELAWAN HUKUM BAGI PARA PIHAK PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DAN GUDANG (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 225K/Pdt/2021).....	62
A. Analisis Akibat Hukum Yang Timbul Dari Perbuatan Melawan Hukum Bagi Para Pihak Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dan Gudang	62
1. Akibat Hukum Yang Timbul Dari Perbuatan Melawan Hukum.....	62
2. Perbuatan Melawan HUKUM Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dan Gudang	65
B. Analisis Pertimbangan Hukum Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 255 K/Pdt/2021	67
C. Teori Hukum Dikaitkan Dengan Pertimbangan Hakim	72
BAB V PENUTUP	74
A. KESIMPULAN	74
B. SARAN.....	75
DAFTAR PUSTAKA	