



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENERAPAN PASAL 1571 Jo.1576 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM  
PERDATA Jo. PASAL 12 AYAT 6 UU 4/1992 TENTANG PERMUKIMAN  
DAN PERUMAHAN TERHADAP PERJANJIAN SEWA-MENYEWA  
OBYEK RUMAH HASIL PENJUALAN LELANG  
(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT  
jo.Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG jo. MA Nomor 1823K/PDT/2004)**

**TESIS**

**MUHAMMAD HASYBI JAUHARI**

**0806427423**

FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2011



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENERAPAN PASAL 1571 Jo.1576 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM  
PERDATA Jo. PASAL 12 AYAT 6 UU 4/1992 TENTANG PERMUKIMAN  
DAN PERUMAHAN TERHADAP PERJANJIAN SEWA-MENYEWA  
OBYEK RUMAH HASIL PENJUALAN LELANG**

**(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT**

**jo.Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG jo. MA Nomor 1823K/PDT/2004)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**MUHAMMAD HASYBI JAUHARI**

**0806427423**

FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2011

## **HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar**

**Nama : Muhammad Hasybi Jauhari**

**NPM : 0806427423**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal :12 Januari 2011**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Muhammad Hasybi Jauhari  
NMP : 0806427423  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Penerapan Pasal 1571 Jo.1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo. Pasal 12 Ayat (6) UU 4/1992 Tentang Permukiman Dan Perumahan Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Obyek Rumah Hasil Penjualan Lelang (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT Jo. Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG Jo. Nomor 1823K/PDT/2004 MA)”

**Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Suharnoko, SH., M.L.I. (.....)  
Penguji : DR.Drs.Widodo Suryandono, S.H.,M.H. (.....)  
Penguji : Akhmad Budi Cahyono, SH.,M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 12 Januari 2011

## KATA PENGANTAR

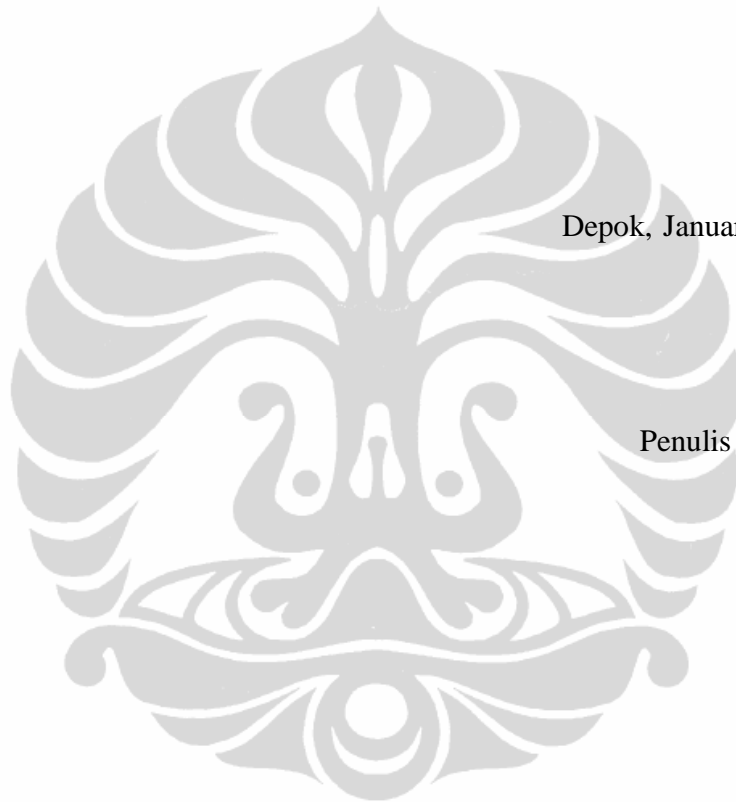
Puji syukur alhamdulillah Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena atas berkat dan rahmat-NYA Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir pembuatan tesis ini sebagai salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam penulisan tesis ini, Penulis memilih judul **“Penerapan Pasal 1571 Jo.1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo. Pasal 12 Ayat (6) UU 4/1992 Tentang Permukiman Dan Perumahan Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Obyek Rumah Hasil Penjualan Lelang (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT Jo. Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG Jo. Nomor 1823K/PDT/2004 MA)”**, Penulis banyak mendapat bantuan baik secara moril maupun materil mengenai penulisan tesis ini, sehingga tidak lupa Penulis menyampaikan rasa terima kasih dengan setulus hati kepada semua pihak yang telah membantu terwujudnya tesis ini, rasa terima kasih ini penulis ucapkan kepada :

1. Bapak Suharnoko, SH., M.L.I., selaku pembimbing yang dalam kesibukannya telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan pengarahan kepada Penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., M.H., selaku Ketua Program Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Seluruh staf dosen Program Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah membekali Penulis dengan ilmu pengetahuan kenotariatan selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Bapak, Ibu dan Adik-adikku, yang telah mendukung, mendoakan, memberikan masukan, dorongan serta doanya selama Penulis menyelesaikan kuliah pada Program Kenotariatan sehingga akhirnya Penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
5. Teman-teman Magister Kenotariatan angkatan 2008 yang namanya tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu.

Semoga semua kebaikan Bapak, Ibu dan rekan-rekan sekalian mendapatkan limpahan rahmat dan hidayah dari Allah SWT.

Sesungguhnya Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kesempurnaan tetapi Penulis berharap bahwa tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu di lingkungan Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan para pembaca pada umumnya.



Depok, Januari 2011

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Hasybi Jauhari  
NPM : 0806427423  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Penerapan Pasal 1571 Jo.1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo. Pasal 12 Ayat (6) UU 4/1992 Tentang Permukiman Dan Perumahan Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Obyek Rumah Hasil Penjualan Lelang (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT.Jo.Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG Jo. Nomor 1823K/PDT/2004 MA)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 12 Januari 2011

Yang Menyatakan

(Muhammad Hasybi Jauhari)

## ABSTRAK

Nama : Muhammad Hasybi Jauhari  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Penerapan Pasal 1571 Jo. 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo. Pasal 12 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Permukiman dan Perumahan Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Obyek Rumah Hasil Penjualan Lelang (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT jo.Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG jo. MA Nomor 1823K/PDT/2004)

*Tesis ini menganalisis Putusan Perkara Perdata yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT, juncto Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG, juncto Mahkamah Agung Nomor 1823K/PDT/2004.*

*Pokok permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah kedudukan serta perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dan tanah hasil jual beli melalui proses lelang, dimana masih terdapat penyewa yang melakukan gugatan terhadap pembeli lelang berdasarkan ketentuan Pasal 1571 Juncto Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan evaluatif dengan metode kepustakaan. Penelitian hukum normatif dipergunakan untuk melakukan penelitian terhadap pustaka hukum sebagai data sekunder yang dirancang dengan Case Study Design, data dihimpun melalui studi dokumen.*

*Penelitian menghasilkan kesimpulan bahwa hubungan sewa-menyewa rumah antara orang tua pemilik rumah dengan orangtua penyewa yang diteruskan oleh penyewa yang dilakukan dengan menggunakan hukum adat tidak menyebabkan timbulnya kewajiban bagi pemilik rumah untuk menerima kelanjutan hubungan sewa menyewa, dan tidak pula menjadi alasan hukum atas berhaknyanya penyewa sebagai pihak pembeli utama yang harus didahulukan kepentingannya. Dari kasus ini dapat diambil kesimpulan adanya perlindungan hukum terhadap pembeli lelang, dimana Mahkamah Agung menilai bahwa hubungan sewa menyewa berdasarkan Hukum Adat yang dilakukan secara lisan harus secara hukum berakhir setelah 3 (tiga) tahun berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Permukiman dan Perumahan.*

**Kata kunci : Perlindungan Hukum, Lelang, Sewa-Menyewa**



## ABSTRACT

Name : Muhammad Hasybi Jauhari  
Major Field : Magister of Public Notary  
Title : The Implementation of Section 1571 Jo. 1576 Code of Civil Law Jo. Section 12 Article (6) Regulation Number 4 Year 1992 about Residential and Housing toward Tenancy Agreement against Object of Auction Sale House (Analysis of First Instance Court Verdict Region Sungailiat Number 05/PDT.G/2003/PN.SGT Jo. Verdict Number 124/PDT/2003/PT.PLG jo. Supreme Court Number 1823K/PDT/2004)

*This thesis analyzes the verdict of civil case which is decreed by the First Instance Court Region Sungailiat Number 05/PDT.G/2003/PN.SGT, juncto Appellate Court of South Sumatra Number 124/PDT/2003/PT.PLG, juncto Supreme Court Number 1823K/PDT/2004.*

*The main topic which is discussed in this thesis relates on the position and law protection toward the house purchaser and land of auction off, where there is still a tenant who claims the purchaser based on certainty Section 1571 juncto 1576 Code of Civil Law. Juridical Normative Research Method by means of evaluative approach with literature method is employed in this study. Research on normative laws is used to conduct research on law literature as secondary data which is designed through Case Study Design. The data of this research are collected through document.*

*This study concludes that residential tenancy agreement between the landlord's parent and the tenant's parent which is kept by the tenant by using customary law does not make any obligation for the landlord to maintain the agreement, and also does not become the judicial reason for deserving the tenant as the main purchaser who will be the major priority. It means that law protection exists to the auction purchaser, where the Supreme Court evaluates that tenancy agreement which is based on customary law which is held through oral agreement has to become extinct in accordance with law after three years the act of Regulation Number 4 Year 1992 about Residential and Housing.*

**Keyword : Protection of Law, Auction, Tenancy**

## DAFTAR ISI

|   |      |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL.....  | i    |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....  | ii   |
| HALAMAN PENGESAHAN.....   | iii  |
| KATA PENGANTAR.....   | iv   |
| HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR<br>UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS..... | vi   |
| ABSTRAK.....  | vii  |
| ABSTRACT.....   | viii |
| DAFTAR ISI.....   | ix   |
| DAFTAR LAMPIRAN .....   | xii  |
| <b>PENDAHULUAN</b> .....  | 1    |
| 1.1. Latar Belakang Masalah.....  | 1    |
| 1.2. Pokok Permasalahan .....   | 4    |
| 1.3. Metode Penelitian .....  | 5    |
| 1.4. Sistematika Penulisan .....  | 5    |
| <b>PEMBAHASAN</b> .....   | 7    |
| 2.1. Teori dan Landasan Hukum .....   | 7    |
| 2.1.1. Tinjauan Umum Mengenai Perikatan .....   | 7    |
| 2.1.1.1. Pembagian Perikatan .....  | 10   |
| 2.1.1.2. Pengertian Perjanjian .....  | 14   |
| 2.1.1.3. Saat dan Tempat Lahirnya Perjanjian.....                                       | 15   |
| 2.1.1.4. Asas-Asas Perjanjian.....  | 16   |
| 2.1.1.5. Unsur-Unsur Perjanjian .....   | 18   |
| 2.1.1.6. Syarat Syarat Sahnya Perjanjian .....  | 18   |
| 2.1.1.7. Pelaksanaan Perjanjian .....   | 19   |

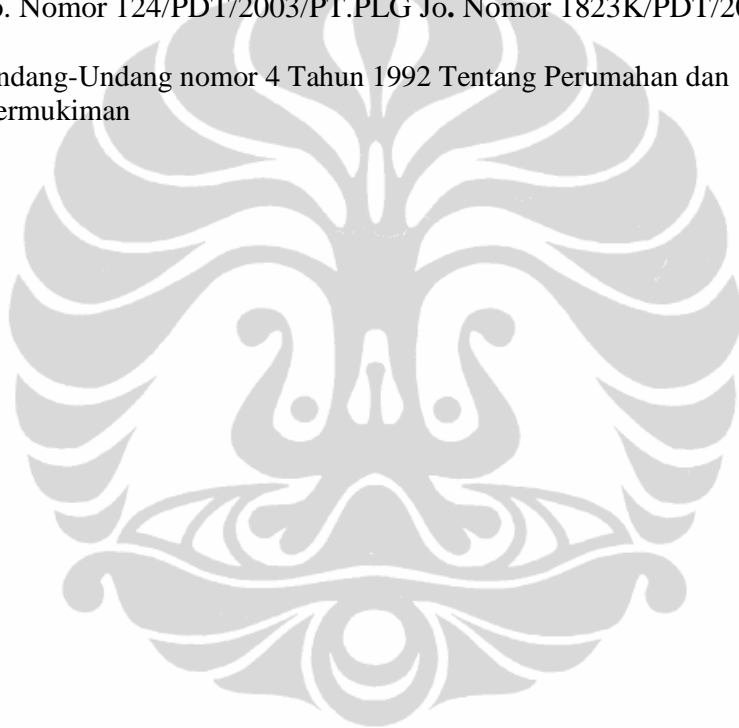
|           |  |    |
|-----------|--|----|
| 2.1.1.8.  | Wanprestasi .....  | 19 |
| 2.1.1.9.  | Perbuatan Melawan Hukum .....  | 20 |
| 2.1.1.10. | Hapusnya Perjanjian .....  | 26 |
| 2.1.2.    | Tinjauan Umum Lelang .....   | 26 |
| 2.1.2.1.  | Pengertian Lelang .....  | 26 |
| 2.1.2.2.  | Dasar Hukum Lelang .....   | 27 |
| 2.1.2.3.  | Asas Lelang .....  | 28 |
| 2.1.2.4.  | Fungsi Lelang .....  | 29 |
| 2.1.2.5.  | Klasifikasi Lelang.....  | 30 |
| 2.1.2.6.  | Jenis-Jenis Lelang .....   | 31 |
| 2.1.2.7.  | Risalah Lelang .....   | 34 |
| 2.1.3.    | Perjanjian Sewa-Menyewa .....  | 35 |
| 2.1.3.1.  | Pengertian Sewa-Menyewa .....  | 35 |
| 2.1.3.2.  | Kewajiban Pihak yang Menyewakan .....  | 35 |
| 2.1.3.3.  | Kewajiban Pihak Penyewa .....  | 37 |
| 2.1.3.4.  | Mengulangsewakan .....   | 38 |
| 2.1.3.5.  | Risiko .....   | 38 |
| 2.1.3.6.  | Sewa yang Dibuat Dengan Tulisan dan Sewa yang<br>Tidak Dibuat dengan Tulisan ..... | 39 |
| 2.1.3.7.  | Bukti Pembayaran Uang Sewa .....   | 40 |
| 2.1.3.8.  | Gangguan Pihak Ketiga .....  | 40 |
| 2.1.3.9.  | Berakhirnya Sewa-Menyewa .....   | 40 |
| 2.1.4.    | Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dalam Undang<br>Undang Nomor 4 Tahun 1992 .....      | 41 |

|   |    |
|---|----|
| 2.2. Putusan Pengadilan dan Mahkamah Agung Serta Pembahasannya .....  | 42 |
| 2.2.1. Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/<br>PN.SGT .....  | 42 |
| 2.2.1.1. Para Pihak .....   | 42 |
| 2.2.1.2. Kasus Posisi .....   | 42 |
| 2.2.1.3. Gugatan .....  | 43 |
| 2.2.1.4. Eksepsi dan Rekonvensi.....  | 44 |
| 2.2.1.5. Pertimbangan Hukum dan Putusan .....   | 48 |
| 2.2.2. Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan<br>Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG .....  | 55 |
| 2.2.2.1. Pokok Pertimbangan Hukum .....   | 55 |
| 2.2.2.2. Putusan .....  | 60 |
| 2.2.3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1823K/PDT/2004 .....  | 61 |
| 2.2.3.1. Pokok Pertimbangan Hukum .....   | 62 |
| 2.2.3.2. Putusan .....  | 63 |
| 2.3. Analisis Hukum.....  | 64 |
| 2.3.1. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah dan<br>Tanah Secara Lelang Terhadap Gugatan Pihak<br>Ketiga .....                | 64 |
| 2.3.2. Keabsahan Sewa-menyewa Obyek Rumah dan Tanah<br>yang Dilakukan Menurut Hukum Adat yang Sudah<br>Dijual Secara Lelang ..... | 71 |
| <b>PENUTUP</b> .....  | 73 |
| 3.1. Kesimpulan .....   | 73 |
| 3.2. Saran .....  | 74 |
| <b>DAFTAR REFERENSI</b> .....   | 75 |

### **LAMPIRAN**

Lampiran 1 : Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT  
Jo. Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG Jo. Nomor 1823K/PDT/2004 MA

Lampiran 2 : Undang-Undang nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan  
Permukiman





**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENERAPAN PASAL 1571 Jo.1576 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM  
PERDATA Jo. PASAL 12 AYAT 6 UU 4/1992 TENTANG PERMUKIMAN  
DAN PERUMAHAN TERHADAP PERJANJIAN SEWA-MENYEWA  
OBYEK RUMAH HASIL PENJUALAN LELANG  
(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT  
jo.Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG jo. MA Nomor 1823K/PDT/2004)**

**TESIS**

**MUHAMMAD HASYBI JAUHARI**

**0806427423**

FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2011



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENERAPAN PASAL 1571 Jo.1576 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM  
PERDATA Jo. PASAL 12 AYAT 6 UU 4/1992 TENTANG PERMUKIMAN  
DAN PERUMAHAN TERHADAP PERJANJIAN SEWA-MENYEWA  
OBYEK RUMAH HASIL PENJUALAN LELANG**

**(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT**

**jo.Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG jo. MA Nomor 1823K/PDT/2004)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**


**MUHAMMAD HASYBI JAUHARI**

**0806427423**

FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2011

## **HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar**



**Nama : Muhammad Hasybi Jauhari**  
**NPM : 0806427423**  
**Tanda Tangan :**  
**Tanggal :12 Januari 2011**



## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Muhammad Hasybi Jauhari  
NMP : 0806427423  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Penerapan Pasal 1571 Jo.1576 Kitab Undang-Undang  
Hukum Perdata Jo. Pasal 12 Ayat (6) UU 4/1992  
Tentang Permukiman Dan Perumahan Terhadap  
Perjanjian Sewa Menyewa Obyek Rumah Hasil  
Penjualan Lelang (Analisis Putusan Pengadilan Negeri  
Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT Jo. Nomor  
124/PDT/2003/PT.PLG Jo. Nomor 1823K/PDT/2004  
MA)”

**Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Suharnoko, SH., M.L.I. (.....)  
Penguji : DR.Drs.Widodo Suryandono, S.H.,M.H. (.....)  
Penguji : Akhmad Budi Cahyono, SH.,M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 12 Januari 2011

## KATA PENGANTAR

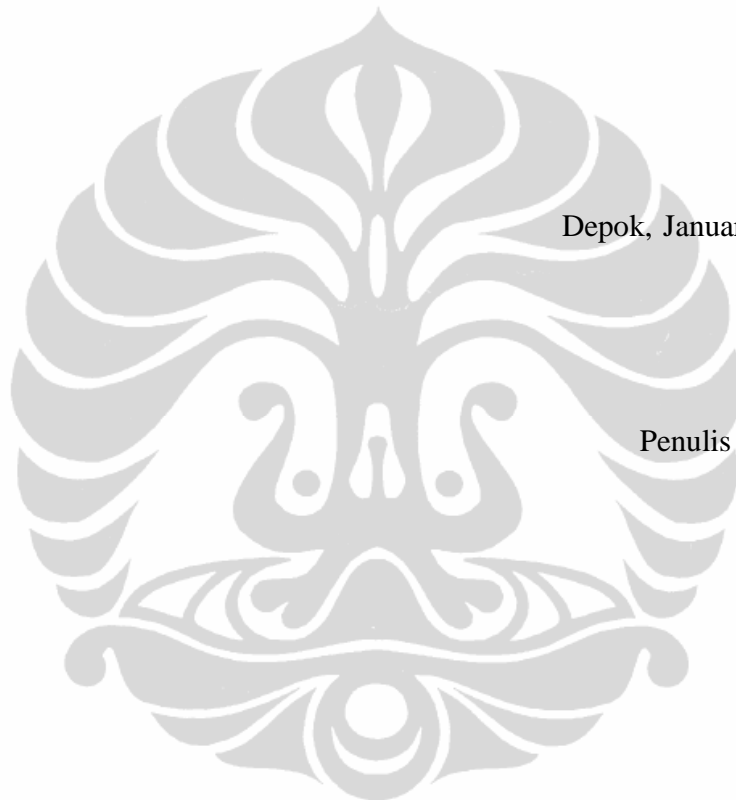
Puji syukur alhamdulillah Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena atas berkat dan rahmat-NYA Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir pembuatan tesis ini sebagai salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam penulisan tesis ini, Penulis memilih judul **“Penerapan Pasal 1571 Jo.1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo. Pasal 12 Ayat (6) UU 4/1992 Tentang Permukiman Dan Perumahan Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Obyek Rumah Hasil Penjualan Lelang (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT Jo. Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG Jo. Nomor 1823K/PDT/2004 MA)”**, Penulis banyak mendapat bantuan baik secara moril maupun materil mengenai penulisan tesis ini, sehingga tidak lupa Penulis menyampaikan rasa terima kasih dengan setulus hati kepada semua pihak yang telah membantu terwujudnya tesis ini, rasa terima kasih ini penulis ucapkan kepada :

1. Bapak Suharnoko, SH., M.L.I., selaku pembimbing yang dalam kesibukannya telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan pengarahan kepada Penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., M.H., selaku Ketua Program Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Seluruh staf dosen Program Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah membekali Penulis dengan ilmu pengetahuan kenotariatan selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Bapak, Ibu dan Adik-adikku, yang telah mendukung, mendoakan, memberikan masukan, dorongan serta doanya selama Penulis menyelesaikan kuliah pada Program Kenotariatan sehingga akhirnya Penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
5. Teman-teman Magister Kenotariatan angkatan 2008 yang namanya tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu.

Semoga semua kebaikan Bapak, Ibu dan rekan-rekan sekalian mendapatkan limpahan rahmat dan hidayah dari Allah SWT.

Sesungguhnya Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kesempurnaan tetapi Penulis berharap bahwa tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu di lingkungan Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan para pembaca pada umumnya.



Depok, Januari 2011

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Hasybi Jauhari  
NPM : 0806427423  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Penerapan Pasal 1571 Jo.1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo. Pasal 12 Ayat (6) UU 4/1992 Tentang Permukiman Dan Perumahan Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Obyek Rumah Hasil Penjualan Lelang (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT.Jo.Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG Jo. Nomor 1823K/PDT/2004 MA)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 12 Januari 2011

Yang Menyatakan

(Muhammad Hasybi Jauhari)

## ABSTRAK

Nama : Muhammad Hasybi Jauhari  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Penerapan Pasal 1571 Jo. 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo. Pasal 12 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Permukiman dan Perumahan Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Obyek Rumah Hasil Penjualan Lelang (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT jo.Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG jo. MA Nomor 1823K/PDT/2004)

*Tesis ini menganalisis Putusan Perkara Perdata yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT, juncto Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG, juncto Mahkamah Agung Nomor 1823K/PDT/2004.*

*Pokok permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah kedudukan serta perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dan tanah hasil jual beli melalui proses lelang, dimana masih terdapat penyewa yang melakukan gugatan terhadap pembeli lelang berdasarkan ketentuan Pasal 1571 Juncto Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan evaluatif dengan metode kepustakaan. Penelitian hukum normatif dipergunakan untuk melakukan penelitian terhadap pustaka hukum sebagai data sekunder yang dirancang dengan Case Study Design, data dihimpun melalui studi dokumen.*

*Penelitian menghasilkan kesimpulan bahwa hubungan sewa-menyewa rumah antara orang tua pemilik rumah dengan orangtua penyewa yang diteruskan oleh penyewa yang dilakukan dengan menggunakan hukum adat tidak menyebabkan timbulnya kewajiban bagi pemilik rumah untuk menerima kelanjutan hubungan sewa menyewa, dan tidak pula menjadi alasan hukum atas berhaknya penyewa sebagai pihak pembeli utama yang harus didahulukan kepentingannya. Dari kasus ini dapat diambil kesimpulan adanya perlindungan hukum terhadap pembeli lelang, dimana Mahkamah Agung menilai bahwa hubungan sewa menyewa berdasarkan Hukum Adat yang dilakukan secara lisan harus secara hukum berakhir setelah 3 (tiga) tahun berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Permukiman dan Perumahan.*

**Kata kunci : Perlindungan Hukum, Lelang, Sewa-Menyewa**

## ABSTRACT

Name : Muhammad Hasybi Jauhari  
Major Field : Magister of Public Notary  
Title : The Implementation of Section 1571 Jo. 1576 Code of Civil Law Jo. Section 12 Article (6) Regulation Number 4 Year 1992 about Residential and Housing toward Tenancy Agreement against Object of Auction Sale House (Analysis of First Instance Court Verdict Region Sungailiat Number 05/PDT.G/2003/PN.SGT Jo. Verdict Number 124/PDT/2003/PT.PLG jo. Supreme Court Number 1823K/PDT/2004)

*This thesis analyzes the verdict of civil case which is decreed by the First Instance Court Region Sungailiat Number 05/PDT.G/2003/PN.SGT, juncto Appellate Court of South Sumatra Number 124/PDT/2003/PT.PLG, juncto Supreme Court Number 1823K/PDT/2004.*

*The main topic which is discussed in this thesis relates on the position and law protection toward the house purchaser and land of auction off, where there is still a tenant who claims the purchaser based on certainty Section 1571 juncto 1576 Code of Civil Law. Juridical Normative Research Method by means of evaluative approach with literature method is employed in this study. Research on normative laws is used to conduct research on law literature as secondary data which is designed through Case Study Design. The data of this research are collected through document.*

*This study concludes that residential tenancy agreement between the landlord's parent and the tenant's parent which is kept by the tenant by using customary law does not make any obligation for the landlord to maintain the agreement, and also does not become the judicial reason for deserving the tenant as the main purchaser who will be the major priority. It means that law protection exists to the auction purchaser, where the Supreme Court evaluates that tenancy agreement which is based on customary law which is held through oral agreement has to become extinct in accordance with law after three years the act of Regulation Number 4 Year 1992 about Residential and Housing.*

**Keyword : Protection of Law, Auction, Tenancy**

## DAFTAR ISI

|   |      |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL.....  | i    |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....  | ii   |
| HALAMAN PENGESAHAN.....   | iii  |
| KATA PENGANTAR.....   | iv   |
| HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR<br>UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS..... | vi   |
| ABSTRAK.....  | vii  |
| ABSTRACT.....   | viii |
| DAFTAR ISI.....   | ix   |
| DAFTAR LAMPIRAN .....   | xii  |
| <b>PENDAHULUAN</b> .....  | 1    |
| 1.1. Latar Belakang Masalah.....  | 1    |
| 1.2. Pokok Permasalahan .....   | 4    |
| 1.3. Metode Penelitian .....  | 5    |
| 1.4. Sistematika Penulisan .....  | 5    |
| <b>PEMBAHASAN</b> .....   | 7    |
| 2.1. Teori dan Landasan Hukum .....   | 7    |
| 2.1.1. Tinjauan Umum Mengenai Perikatan .....   | 7    |
| 2.1.1.1. Pembagian Perikatan .....  | 10   |
| 2.1.1.2. Pengertian Perjanjian .....  | 14   |
| 2.1.1.3. Saat dan Tempat Lahirnya Perjanjian.....                                       | 15   |
| 2.1.1.4. Asas-Asas Perjanjian.....  | 16   |
| 2.1.1.5. Unsur-Unsur Perjanjian .....   | 18   |
| 2.1.1.6. Syarat Syarat Sahnya Perjanjian .....  | 18   |
| 2.1.1.7. Pelaksanaan Perjanjian .....   | 19   |

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| 2.1.1.8.  | Wanprestasi .....  | 19 |
| 2.1.1.9.  | Perbuatan Melawan Hukum .....  | 20 |
| 2.1.1.10. | Hapusnya Perjanjian .....  | 26 |
| 2.1.2.    | Tinjauan Umum Lelang .....   | 26 |
| 2.1.2.1.  | Pengertian Lelang .....  | 26 |
| 2.1.2.2.  | Dasar Hukum Lelang .....   | 27 |
| 2.1.2.3.  | Asas Lelang .....  | 28 |
| 2.1.2.4.  | Fungsi Lelang .....  | 29 |
| 2.1.2.5.  | Klasifikasi Lelang.....  | 30 |
| 2.1.2.6.  | Jenis-Jenis Lelang .....   | 31 |
| 2.1.2.7.  | Risalah Lelang .....   | 34 |
| 2.1.3.    | Perjanjian Sewa-Menyewa .....  | 35 |
| 2.1.3.1.  | Pengertian Sewa-Menyewa .....  | 35 |
| 2.1.3.2.  | Kewajiban Pihak yang Menyewakan .....  | 35 |
| 2.1.3.3.  | Kewajiban Pihak Penyewa .....  | 37 |
| 2.1.3.4.  | Mengulangsewakan .....   | 38 |
| 2.1.3.5.  | Risiko .....   | 38 |
| 2.1.3.6.  | Sewa yang Dibuat Dengan Tulisan dan Sewa yang<br>Tidak Dibuat dengan Tulisan ..... | 39 |
| 2.1.3.7.  | Bukti Pembayaran Uang Sewa .....   | 40 |
| 2.1.3.8.  | Gangguan Pihak Ketiga .....  | 40 |
| 2.1.3.9.  | Berakhirnya Sewa-Menyewa .....   | 40 |
| 2.1.4.    | Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dalam Undang<br>Undang Nomor 4 Tahun 1992 .....      | 41 |



|   |    |
|---|----|
| 2.2. Putusan Pengadilan dan Mahkamah Agung Serta Pembahasannya .....  | 42 |
| 2.2.1. Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/<br>PN.SGT .....  | 42 |
| 2.2.1.1. Para Pihak .....   | 42 |
| 2.2.1.2. Kasus Posisi .....   | 42 |
| 2.2.1.3. Gugatan .....  | 43 |
| 2.2.1.4. Eksepsi dan Rekonvensi.....  | 44 |
| 2.2.1.5. Pertimbangan Hukum dan Putusan .....   | 48 |
| 2.2.2. Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan<br>Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG .....  | 55 |
| 2.2.2.1. Pokok Pertimbangan Hukum .....   | 55 |
| 2.2.2.2. Putusan .....  | 60 |
| 2.2.3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1823K/PDT/2004 .....  | 61 |
| 2.2.3.1. Pokok Pertimbangan Hukum .....   | 62 |
| 2.2.3.2. Putusan .....  | 63 |
| 2.3. Analisis Hukum.....  | 64 |
| 2.3.1. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah dan<br>Tanah Secara Lelang Terhadap Gugatan Pihak<br>Ketiga .....                | 64 |
| 2.3.2. Keabsahan Sewa-menyewa Obyek Rumah dan Tanah<br>yang Dilakukan Menurut Hukum Adat yang Sudah<br>Dijual Secara Lelang ..... | 71 |
| <b>PENUTUP</b> .....  | 73 |
| 3.1. Kesimpulan .....   | 73 |
| 3.2. Saran .....  | 74 |
| <b>DAFTAR REFERENSI</b> .....   | 75 |

### **LAMPIRAN**

Lampiran 1 : Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT  
Jo. Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG Jo. Nomor 1823K/PDT/2004 MA

Lampiran 2 : Undang-Undang nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan  
Permukiman

