



## **TESIS**

### **Judul:**

Pendirian Bangunan Yang Di Bangun Diatas  
Tanah Hak Milik Berdasarkan Sewa Menyewa  
Secara Lisan (Studi Putusan Peninjaun Kembali  
No.984/PK/PDT/2018)

### **Disusun oleh:**

RENALDO VITIAMAWAN  
NIM. 217202004

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2022

## Persetujuan

Nama : RENALDO VITIAMAWAN  
NIM : 217202004  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Pendirian Bangunan Yang Di Bangun Diatas Tanah Hak  
Milik Berdasarkan Sewa Menyewa Secara Lisan (Studi  
Putusan Peninjaun Kembali No.984/PK/PDT/2018)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 21-Juni-2022

Pembimbing:  
TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.  
NIK/NIP: 10215010



## Pengesahan

Nama : RENALDO VITIAMAWAN  
NIM : 217202004  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : Pendirian Bangunan Yang Di Bangun Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Sewa Menyewa Secara Lisan (Studi Putusan Peninjaun Kembali No.984/PK/PDT/2018)  
Title : The Establishment Of A Building Built On The Land Of Property Rights Based On The Lease Orally (Study Decision Judicial Review No.984/PK / PDT / 2018)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas HUKUM Universitas Tarumanagara pada tanggal 21-Juni-2022.

### Tim Penguji:

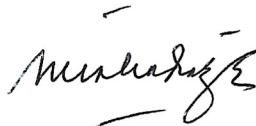
1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
3. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:  
TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.  
NIK/NIP: 10215010



Jakarta, 21-Juni-2022  
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis dapat menyusun dan menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul **Pendirian Bangunan Yang Di Bangun Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Sewa Menyewa Secara Lisan (Studi Putusan No.984/PK/PDT/2018).**

Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi dan melengkapi salah satu persyaratan dalam menempuh Pascasarjana (S2) di Fakultas Megister Kenotariatan Universitas Tarumanagara, Jakarta. Dalam penyusunan tesis ini, penulis telah banyak mendapat petunjuk, pengarahan, bimbingan yang tidak ternilai harganya. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., MK.n., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Ibu Mia Hadiati, SH,M.Hum., selaku Kepala Program Studi S2 Fakultas Megister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Ibu Dr.Tjempaka, S.H., M.H.,M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Tesis yang dengan sepenuh hati telah memberikan pengarahan, meluangkan waktu, dan sabar dalam membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
6. Bapak Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., MK.n., selaku ketua panelis penguji pada saat seminar proposal.

7. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelia, SH,M.Hum., selaku ketua panelis penguji pada saat seminar proposal.
8. Bapak Jandi Mukianto, S.H., M.H., yang telah meluangkan waktu untuk di wawancarai oleh penulis berkaitan dengan tesis ini.
9. Bapak Kiki Hartanto, S.H., yang telah meluangkan waktu untuk di wawancarai oleh penulis berkaitan dengan tesis ini.
10. Bapak Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., yang telah meluangkan waktu untuk di wawancarai oleh penulis berkaitan dengan tesis ini
11. Para Dosen Staf Pengajar yang telah memberikan ilmu yang tidak ternilai harganya kepada penulis selama penulis kuliah di Fakultas Megister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.
12. Seluruh Staf Karyawan bagian Pendidikan Fakultas Megister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan pelayanan yang baik selama perkuliahan, khususnya Kak Dhella.
13. Kedua orang tua penulis, Souw O kih dan Tan A En yang selalu mendoakan dan memberikan dorongan agar penulis dapat menyelesaikan pendidikan dengan lancar, dan tepat waktu.
14. Kakak Penulis, Novi Yanti, Indrie Vitiamawan, S.H., M.H., dan Meydiawati yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
15. Adik Penulis, Renaldi Vitiamawan, S.H., yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.

16. Kakak Ipar laki-laki, Yuedi, dan Yan Son, yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.
17. Kakak Ipar Perempuan, Lian Nah, S.E., yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.
18. Keponakan, Michel Lie, Meilie, Darrel Kyandava, Justine Vietnamawan, Michel, Kayla Victoria Vietnamawan, Darlin Fuchi Kyandava yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.
19. Teman S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Nicolaas Sugiharta, S.H., M.Kn., yang telah memberikan dukungan kepada penulis.
20. Seluruh teman-teman yang ada di Fakultas Megister Kenotariatan Universitas Tarumanagara, khususnya untuk teman-teman seperjuangan: Angraeny Yevincia Mailoa, S.H., Anthony Robert Phangestu Abady, S.H., Bryan Derian, S.H., Devita Diandra Sari, S.H., Edyson, S.H., Faris Fasya Ramadhan, S.H., Fransisca Andriani Putro, S.H., Gabriel Gloria, S.H., Iis Gustini, S.H., Iqbal Akbar Mandiri, S.H., Jimmy Frandika, S.H., Masayu Clara Adilah Oktaviani, S.H., Raja, S.H., Regina Nitami Kasdi, S.H., Rio Helmy Syafreza, S.H., Stevie Christopher Guggitz, S.H., Stephania Vellia Arianto, S.H., dan Sinta Jeane, S.H., yang selalu memberikan semangat tiada henti kepada penulis.
21. Seluruh teman satu dosen pembimbing yaitu Ricky Okta Novi Riano, S.H., M.H., Sebastian Marhein, S.H., dan Zsa Zsa Adiputri, S.H., yang selama ini selalu saling mendukung dan memberikan semangat kepada penulis.

Atas semua jasa baik tersebut penulis berdoa agar ilmu yang telah diberikan pada penulis, mendapat imbalan dan balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Pada akhirnya penulis menyampaikan rasa terimakasih dan rasa hormat yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis hingga akhirnya Tesis ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari akan berbagai kekurangan atau ketidaksempurnaan dari tesis ini, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan skripsi ini sangat penulis harapkan. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi masyarakat luas.

Jakarta, 24 Juni 2022

Penulis

Renaldo Vitiamawan

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRACT</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vi
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	vii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	viii
<b>BAB I ; PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	12
C. Tujuan .....	12
D. Kegunaan Penelitian .....	13
E. Kerangka Teoritis .....	14
F. Metode Penelitian .....	22
G. Sistematika Penulisan .....	27
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	30
A. Teori Keadilan .....	30
B. Teori Perlindungan Hukum .....	40
C. Pengertian Perjanjian dan Perjanjian Sewa-Menyewa .....	48
D. Teori Perbuatan Melawan Hukum.....	71



<b>BAB III : DATA HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>86</b>
A. Kasus Posisi .....	86
B. Putusan .....	88
1. Putusan	
No.164/PDT.G/2013/PN.JKT.BAR.....	88
2. Putusan No.31/Pdt/2015/PT.DKI.....	101
3. Putusan 534/K/PDT/2016.....	104
4. Putusan 984/PK/Pdt/2018.....	107
C. Hasil Wawancara Dengan Narasumber .....	110
<b>BAB IV : ANALISIS.....</b>	<b>121</b>
<b>BAB V : PENUTUP .....</b>	<b>147</b>
A. Kesimpulan .....	147
B. Saran .....	149
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>151</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>159</b>

## ABSTRACT

Nama : Renaldo Vitiamawan (N.I.M: 217202004)  
Judul Skripsi : Pendirian Bangunan yang Di bangun Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Sewa Menyewa Secara Lisan (Studi Putusan Mahkamah Agung No.984/PK/PDT/2018)

Halaman : 150 + 8 Daftar Pustaka + Lampiran + 2022

Kata Kunci : Pendirian Bangunan, Sewa-Meyewa Secara Lisan, Tanah Hak Milik.

Isi :

Perjanjian saat ini ada dua macam yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan hal ini diatur dalam Pasal 1570 dan 1571 KUHPerduta. Perjanjian lisan merupakan kesepakatan yang tidak tertulis. Dimana para pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi masing-masing. Perjanjian lisan hanya membutuhkan kata sepakat antara para pihak yang membuat. Perjanjian lisan ini sah selama memenuhi Pasal 1320 KUHPerduta. Dengan ketentuan seperti itu maka menimbulkan persoalan hukum tentang bagaimana hukum sewa menyewa yang terjadi secara lisan dan tanpa batas waktu berdasarkan hukum positif Indonesia dan bagaimana perlindungan hukum terhadap ahli waris penyewa untuk mendapatkan ganti rugi bangunan yang dimiliki berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.984/PK/PDT/2018 Mengacu pada permasalahan tersebut penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan dan tanpa batas waktu ini merupakan perjanjian yang sah akan tetapi memiliki kelemahan dalam hal pembuktian. Ahli waris untuk mendapatkan ganti rugi sangatlah sulit karena di dalam persidangan ahli waris tidak memiliki alat bukti yang cukup kuat. Dalam kasus ini ahli waris sebagai penyewa dan pemilik bangunan tidak berhak mendapatkan ganti rugi bangunan dikarenakan kurangnya alat bukti dalam persidangan sehingga hakim memutuskan bahwa ahli waris sebagai penyewa telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menempati tanah dang bangunan tersebut tanpa hak. Akan tetapi ada jalan keluar yang dapat ditempuh yaitu dengan melakukan musyawarah dan mufakat serta itikad baik dengan penggugat agar tercapai kesepakatan.

Acuan : 54 (1971-2017)

Pembimbing : Dr. Tjempaka, S.H., M.H. M.kn.,

Penulis : Renaldo Vitiamawan

## **DAFTAR SINGKATAN**

KUHPerdata : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata