

**ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUS PERKARA  
PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TANAH (STUDI PUTUSAN PN  
JAKARTA TIMUR NOMOR 206/PDT.G/2014/PN JKT.TIM)**

**Skripsi**



**Disusun Oleh :**

**Okta Silvia**

**NIM. 20190610378**

**Fakultas Hukum**

**Program Studi Hukum**

**Rumpun Hukum Perdata**

**Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

**2023**

**ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUS  
PERKARA PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA TANAH  
(STUDI PUTUSAN PN JAKARTA TIMUR  
NOMOR 206/PDT.G/2014/PN JKT.TIM)**

**Skripsi**



**UMY**

**UNIVERSITAS  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA**

**Unggul & Islami**

**Disusun Oleh:**

**Okta Silvia**

**NIM. 20190610378**

**Fakultas Hukum**

**Program Studi Hukum**

**Rumpun Hukum Perdata**

**Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

**2023**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Okta Silvia

NIM : 20190610378

Judul Skripsi : **ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM  
MEMUTUS PERKARA PERJANJIAN SEWA-  
MENYEWAWA TANAH (STUDI PUTUSAN PN JAKARTA  
TIMUR NOMOR 206/PDT.G/2014/PN JKT.TIM)**



Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Unggul & Islami

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 14 Agustus 2023



Okta Silvia  
NIM. 20190610378

## HALAMAN MOTTO

*"Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya  
bersamakesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai  
(dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain).*

*Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap."*

(QS. Al-Insyirah: 6-8)



# UMY

UNIVERSITAS  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Alhamdulillahirabbal'alamin*

Dengan mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, terima kasih atas segala nikmat yang berupa kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, ku persembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai:

1. Allah SWT
2. Orangtua
3. Kakak dan adik



## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “**ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUS PERKARA PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TANAH (Studi Putusan PN Jakarta Timur Nomor 206/Pdt.G/2014/Pn Jkt.Tim)**”. Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M.P., IPM., ASEAN.Eng., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2. Iwan Satriawan, S.H., MCL., PhD. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
3. Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D. selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
4. Dr. Isti'anah Z.A., S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing skripsi saya terimakasih atas waktu dan ilmu yang telah ibu berikan selama saya bimbingan berkat ibu saya bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
5. Kedua Orang tua, saya Ayahda Firdaus dan Ibunda Yeni Hastuti orang hebat yang selalu menjadi Penyemangat saya sebagai sandaran terkuat dari kerasnya dunia. Yang tidak henti-hentinya memberikan kasih sayang dengan penuh

cinta dan selalu memberikan motivasi, Terimakasih selalu berjuang demi kehidupan saya. Terimakasih untuk semuanya berkat do'a dan dukungan papa dan mama saya bisa berada di titik ini. Sehat selalu dan hiduplah lebih lama lagi Papa dan Mama harus selalu ada disetiap perjalanan dan pencapaian hidup saya.

6. Seluruh dosen di Fakultas Hukum Universitas Muhammdiyah Yogyakarta yang telah memberikan ilmu kepada penulis selama di bangku perkuliahan
7. Seluruh Staf di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, yang telah membantu penulis mengurus segala kebutuhan administrasi yang dibutuhkan penulis
8. Kakakku Melinda Maharani, S.H., M.kn, Kakakku tersayang mungkin dari dulu hingga saat ini kita masih sangat sering berantem tapi percayalah saya sangat menyayangimu. Begitu banyak kenangan indah yang telah kita lalui sedari kecil yang sampai kapanpun itu tidak akan pernah bisa dilupakan. sebenarnya saya tau jika pundakmu tidak sekuat itu dan langkahmu tidak setegap itu tapi kakak terus berusaha untuk membuat adikmu bahagia.
9. Teman seperjuanganku, Nur Maulida Ardana dan Inayatul Karimah terimakasih telah setia menemani saya dari awal perkuliahan sampai akhir perkuliahan ini, dan juga membantu satu sama lain dan memberikan dorongan untuk menyelesaikan skripsi ini. dan terimakasih selalu menjadi pendengar yang baik.
10. Sahabatku, Yunita Pusparina dan Yuni Karlina Sari terimakasih telah menjadi sosok yang sangat baik dan selalu menyemangati saya dalam segala hal, dan terimakasih karena selama ini telah menjadi sahabat yang saya percayai untuk menceritakan keluh kesah hidup ini.
11. Terakhir, terimakasih untuk saya sendiri Okta Silvia , karena telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini . Mampu mengendalikan diri dari berbagai tekanan diluar keadaan dan tak pernah menyerah seberapa sulitnya proses yang telah dilalui, ini merupakan pencapaian yang patut saya banggakan

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis ini dan semoga

tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Fakultas Hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 14 Agustus 2023





## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>7</b>
A. Tinjauan Tentang Perjanjian.....	7
1. Pengertian Perjanjian.....	7
2. Syarat Sah Perjanjian.....	10
3. Asas-Asas Perjanjian.....	12
4. Bentuk Perjanjian.....	14
5. Syarat Sah Perjanjian.....	20
B. Perjanjian Sewa Menyewa.....	21
1. Definisi Sewa Menyewa.....	21
2. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	23
3. Subjek Dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa.....	23
4. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa.....	24
5. Hak dan Kewajiban Para Penyewa Dalam Sewa Menyewa.....	27
6. Resiko sebagai Akibat Dari Perjanjian Sewa Menyewa.....	28
7. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	30



UMY

UNIVERSITAS  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

C. Pertimbangan Hakim Dalam Mengambil Keputusan .....	31
D. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor (206/Pdt.G/2014/PN Jkt.Tim).....	42
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>46</b>
A. Jenis Penelitian.....	46
B. Jenis dan Sumber Data Penelitian.....	46
C. Lokasi Penelitian.....	48
D. Teknik Pengumpulan Data.....	48
E. Analisis Data.....	48
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>50</b>
A. Pertimbangan Hukum dari Hakim dalam Memutus Perkara Sewa-Menyewa pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/Pdt.G/2014/PN Jkt.Tim .....	50
1. Pertimbangan Hakim berdasarkan dalam Pasal 178 HIR/189 RBG dan Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009.....	53
2. Pertimbangan Hakim berdasarkan asas Keadilan, Kepastian, Kemanfaatan .....	56
3. Pandangan Narasumber Terkait Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Nomor 206/Pdt.G/2014/PN Jkt.Tim .....	59
B. Keabsahan Alat Bukti Tidak Tertulis dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/Pdt.G/2014/PN Jkt.Tim.....	62
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>68</b>
A. Kesimpulan .....	68
B. Saran .....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>70</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>74</b>