

ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK OBJEK SEWA YANG SEDANG

DIAGUNKAN BANK

(Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor 2522 K/PDT/2020)



OLEH

ANNISA SABRINA

193300516150

PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NASIONAL

2023

**ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK OBJEK SEWA YANG SEDANG
DIAGUNKAKAN BANK**

(Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor 2522K/PDT/2020)

ANNISA SABRINA

193300516150

**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 PERALIHAN ATAS OBJEK
SEWA YANG SEDANG DIAGUNKAN BANK
(Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor
2522K/Pd4/2020)

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada tanggal 1 Maret 2023
dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai A dan predikat **Cumlaude**.

Jakarta, 4 Maret 2023

Mengetahui

Dekan

Pembimbing

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

Dr. Afnaini S.H., M.Si

Tim Penguji

Ketua

Anggota

Anggota

Dr. Mustakim S.H., M.H

Dr. Sulistyowati S.H., M.H

Dr. Afnaini S.H., M.H

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Annisa Sabrina

Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 21 Maret 2002

Nomor Pokok Mahasiswa : 193300516150

Fakultas : Hukum

Alamat : Jl. Rawasari Timur 1 Dalam No.34 RT.08/RW.02,
Cempaka Putih Timur, Jakarta Pusat, 10510.

Handphone : 0895345674772

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK OBJEK SEWA YANG DI AGUNKAN BANK (STUDI KASUS: PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2522K/PDT/2020) adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya pergunakan 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, 20 Februari 2023



(Annisa Sabrina)

ABSTRAK

Program Sarjana Universitas Nasional
Program Studi Ilmu Hukum
Skripsi, (20 Februari 2023)

- A. Nama Penulis : ANNISA SABRINA
B. NPM : 193300516150
C. Judul Tesis : ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK
OBJEK SEWA YANG SEDANG
DIAGUNAKAN BANK (STUDI KASUS
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 2522K/PDT/2020).
D. Jumlah Halaman : xi halaman dan 113 halaman, 2023
E. Isi Abstrak :

Perjanjian berfungsi untuk mendapatkan keinginan yang dicapai atas kesepakatan kedua belah pihak. Sewa menyewa (*huur envenhuur*) adalah suatu perjanjian dengan pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu kenikmatan barang kepada pihak lainnya dengan waktu tertentu dan dengan suatu pembayaran yang disanggupi oleh pihak tersebut. Didalam hal ini terjadi perjanjian sewa-menyewa sebuah ruko di yogyakarta dan perjanjian tersebut dibuat dihadapan notaris yang berwenang di wilayah tersebut. Akan tetapi, saat masa sewa berjalan 1 (satu) tahun objek bangunan di lelang oleh pihak ke-3 (tiga) karena pihak ke-1 (satu) atau yang menyewakan menjadikan ruko tersebut jaminan atas piutang nya. Permasalahan didalam penelitian ini adalah Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak penyewa yang mengalami kerugian karena objek sewa di agunkan? Dan Bagaimana pertimbangan hukum hakim terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 2522K/PDT/2020?. Metode yang dilakukan didalam penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian normatif. Hasil dari penelitian menyatakan bahwa perlindungan hukum untuk PT.Indomarco Prismatama belum sepenuhnya sesuai dengan teori perlindungan hukum yang bertujuan untuk melindungi hak-hak yuridis nya yang sesuai dengan Pasal 1243 KUHPdata. Pertimbangan hakim yang tidak mengabdikan kerugian keuntungan yang diharapkan dalam putusan nomor 2522K/PDT/2020 kurangnya tepat, karena kerugian tersebut dapat diperhitungkan dan masuk ke dalam kategori kerugian materiil.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Sewa-Menyewa, Perjanjian, Peralihan Hak.

- F. Daftar Pustaka : 30 Buku (1986-2020), 4 Peraturan
Perundang-undangan, 4 jurnal
G. Dosen Pembimbing : Dr. Afnaini S.H.,M.Si

ABSTRACT

*National University Undergraduate Program
Legal Studies Program
Thesis, (20 February 2023)*

- A. *Author's Name* : ANNISA SABRINA
B. *Student ID* : 193300516150
C. *Title of Thesis* : *JURIDICAL ANALYSIS OF THE TRANSFER OF RIGHTS TO LEASED OBJECTS THE ARE AS COLLATERAL (CASE STUDY OF SUPTEME COURT DECISION NUMBER 2522K/PDT/2020).*
D. *Number of Pages* : *xi pages and 113 pages, 2023*
E. *Abstract Contents* :

The agreement serves to get the wishes achieved on the agreement of both parties. Leasing (huur envenhuur) is an agreement in which one party binds itself to provide an enjoyment of goods to another party for a certain time and with a payment agreed by that party. In this case there was an agreement to rent a shop in Yogyakarta and the agreement was made before a notary authorized in the area. However, during the lease period of 1 (one) year the building object is auctioned off by a 3rd (three) party because the 1st (one) party or the lessee makes the shophouse a guarantee for its receivables. The problem in this research is how is the legal protection for tenants who suffer losses because the leased object is collateralized? And what is the judge's legal considerations for the Supreme Court decision No. 2522K/PDT/2020? The method used in writing this thesis uses normative research methods. The results of the research state that the legal protection for PT.Indomarco Prismatama is not fully in accordance with the theory of legal protection which aims to protect its juridical rights in accordance with Article 1243 of the Civil Code. The judge's consideration of not granting the expected profit loss in decision number 2522K/PDT/2020 is not quite right, because these losses can be calculated and fall into the category of material losses.

Keyword : Legal Protection, Leases, Agreements, Transfer of Rights.

- F. *Bibliography* : *30 books (1986-2020), 4 laws and regulations, 4 journals*
G. *Advisor* : *Dr. Afnaini S.H.,M.Si*

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmatNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK OBJEK SEWA YANG SEDANG DIAGUNKAN BANK (Studi Kasus Putusan Mahkamah Sgung Nomor 2522K/PDT/2020)”. Yang diajukan guna melengkapi syarat-syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada program Studi Sarjana Hukum, Universitas Nasional.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada kedua orang tua tercinta, Ayah saya Rizal Ja'far Ali Bajri dan Ibu saya Titin Rostini yang tercinta, mereka telah memberikan dukungan terbesar dalam hidup saya, membimbing, mendidik dan memberikan segala dukungan dengan tulus dan ikhlas. Pengorbanan serta kesabaran mereka sampai kini yang takkan pernah cukup untuk membalasnya. Karena atas doa dan dukungan mereka saya dapat menyelesaikan skripsi ini, semoga Allah SWT senantiasa memberikan kesehatan, panjangkan usia, melindungi dan memuliakan keduanya, baik dunia maupun akhirat.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada yang terpelajar Ibu Dr. Afnaini S.H.,M.Si., sebagai dosen pembimbing Penulis yang telah banyak memberikan masukan, saran, kritik serta dukungan kepada Penulis dalam menyusun Skripsi ini.

Didalam kesempatan ini pula penulis menghanturkan terima kasih juga kepada para pihak yang telah memberikan bantuan moril dan materill dalam prose 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.
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. Ibu Dr. Afnaini S.H.,M.Si., selaku Ketua Program Kekhususan Hukum Perdata Program Studi Fakultas Hukum Universitas Nasional sekaligus sebagai Pembimbing Skripsi Penulis.
6. Pak Nana, Pak Fitri, Pak asep dan staff Sekretariat Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Nasional yang selalu membantu Penulis untuk mendapatkan informasi-informasi seputar perkuliahan
7. Kedua abang kandung saya Reza Hamada Habibi S.E dan Muhammad Adnan serta adik saya Ghina Syaqira yang memberikan dukungan dan bantuan kepada Penulis.
8. Partner Penulis yaitu Zainal Abidin aljufri yang telah memberikan dukungan secara fisik dan mental, memberikan masukan, menemani Penulis dalam keadaan yang tidak mudah dan senantiasa sabar membantu Penulis dalam menyelesaikan Skripsi.

9. Teman-teman Penulis yaitu Okli, Puan, Sherlina, Celine, Ayuanita, Tasya, Niken, Cindy, Amalia, Annisa Syahrani, Syifa, Alma, Elsavira, Amira. Yang selalu memberikan semangat dan hiburan kepada Penulis dalam penyusunan Skripsi.

10. Teman seperjuangan S1 Fakultas Hukum Universitas Nasional yaitu Arum, Indah, Maria, Adib, Ando, Iki, Alhanda, Raihan, Angga, Aji, Cepi, serta teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Yang menemani penulis di semester akhir ini, serta tuker pikiran dalam penulisan Skripsi ini yang membantu Penulis.

11. *Last but not least, I wanna thank me, I wanna thank me for doing all the hard things, I wanna to thank me for never quitting better, I wanna thank me for believing me and just being me all the time.*

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

Jakarta, 20 Februari 2023

Annisa Sabrina

DAFTAR ISI

COVER	ii
TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI *)	
Error! Bookmark not defined.	
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	Erro
r! Bookmark not defined.	
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	11
D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	12
E. Metode Penelitian	20
F. Sistematika Penulisan	23
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, SEWA-MENYEWA, PERALIHAN OBJEK SEWA BANGUNAN	25
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	25
1. Pengertian Perjanjian	25
2. Syarat Sah Perjanjian	27
3. Asas-Asas dalam Hukum Perjanjian	30
4. Subjek dan Objek Perjanjian	39
5. Perjanjian Tertulis dan Tidak Tertulis	43
6. Macam-Macam Perjanjian	46
7. Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian	49
8. Berakhirnya Perjanjian	50
B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa	53

1. Pengertian Sewa-Menyewa	53
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa	56
C. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Objek Sewa	
Bangunan.....	58
1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan	59
2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah	60
3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang	61
4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	62
BAB III FAKTA HUKUM MENGENAI PERALIHAN HAK ATAS OBJEK	
SEWA YANG SEDANG DIAGUNKAN BANK	64
A. Resume Posita.....	64
1. Para Pihak	64
2. Kasus	65
B. Resume Petitum	71
C. Resume Jawaban Terhadap Tergugat.....	72
D. Resume Pertimbangan dan Putusan Hakim.....	76
1. Pertimbangan Hakim	76
2. Putusan Hakim.....	85
BAB IV ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS OBJEK SEWA	
BANGUNAN ATAU RUKO YANG SEDANG DIAGUNKAN BANK (Studi	
Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2522K/PDT/2020)	89
A. Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Penyewa Yang	
Mengalami Kerugian Karena Objek Sewa Yang Di Agunkan.....	89
B. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Terhadap Putusan	
Mahkamah Agung Nomor 2522K/PDT/2020	103
BAB V PENUTUP	110
A. Kesimpulan.....	110
B. Saran.....	111
DAFTAR PUSTAKA	113
LAMPIRAN	117

