

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sehari – hari, warga masyarakat Indonesia memiliki banyak kegiatan yang secara tidak langsung bersentuhan dengan hukum yang ada di sekitarnya. Di Indonesia sendiri banyak warga masyarakat yang melakukan kegiatan Jual - beli, Sewa – Menyewa, yang dimana hal tersebut membuat masyarakat mau tidak mau bersentuhan dengan hukum serta peraturan yang mengaturnya.

Bangunan merupakan suatu yang sangat penting bagi manusia dengan dapat dimanfaatkan sebagai tempat tinggal, juga bisa sebagai ladang bisnis bahkan tempat bekerja. Hal ini mendorong manusia untuk terus memenuhi kebutuhan hidupnya demi mempertahankan dan meningkatkan kehidupan menjadi lebih baik.

Rumah toko juga sering disebut sebagai ruko adalah bangunan-bangunan di indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, dimana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.¹ Selain itu Ruko

¹ Andie A.. Wicaksono, Ragam Desain Ruko (Rumah Toko), (Jakarta: Penebar swadaya, 2007), hal.6.

juga bisa berpindah dalam kepemilikannya melalui jual beli dan juga bisa dilakukan dengan sewa menyewa.

Ruko memiliki singkatan yang berarti Rumah Toko yang merupakan salah satu bangunan atau gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan juga tempat kerja. Dalam Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung di dalam Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) dijelaskan bahwa:

“Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus”.

Individu yang sudah mempunyai rumah, biasanya melakukan atau memulai dengan investasi yang menjanjikan bagi dirinya, tidak jarang warga masyarakat Indonesia memilih untuk menginvestasikan dengan membeli ruko atau bangunan yang dikemudian hari bisa disewakan atau di jual-belikan kembali. Dengan kebutuhan pasar serta market penjualan yang banyak tidak jarang masyarakat indonesia menyewakan aset yang sudah dibelinya, ditambah lagi dengan proses sewa-menyewa yang terbilang cukup cepat, mudah serta lebih murah di sewakan daripada membeli ruko yang prosesnya saja terbilang lebih lamban daripada melakukan sewa menyewa ruko kepada pemilik ruko.

Sewa menyewa secara yuridis berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer) “ Sewa Menyewa ialah suatu perjanjian dengan nama pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya “.

Dalam terminologi, sewa menyewa dapat diartikan sebagai suatu perjanjian yang dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya

Berdasarkan rumusan Pasal 1548 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa sewa-menyewa melibatkan 2 (dua) pihak yaitu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang (pemberi sewa) dan pihak yang menerima dan merasakan kenikmatan dari suatu barang sewa (penyewa), maka sudah sepatutnya pemberi sewa melakukan perlindungan hukum terhadap barang yang disewakan terhadap penyewa.² Di dalam hal tersebut akan menimbulkan suatu hubungan hukum yaitu perikatan yang disebabkan oleh perjanjian. Dalam Pasal 1313 KUHPerdata:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

² M. Yahya Harahap, segi-segi Hukum Perjanjian, (Bandung: Alumni,1986), hal 220.

Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian yang penting dilakukan dalam praktek kehidupan masyarakat.³ Didalam perjanjian akan menimbulkan suatu hak serta kewajiban di antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, dimana pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban untuk menyerahkan ruko atau bangunan kepada pihak penyewa, pihak penyewa juga mempunyai hak untuk membayar harga sewa kepada pihak yang telah menyewakan. Penyewa tidak mempunyai peralihan hak atas ruko yang disewanya dan hanya sebatas untuk menikmati ruko yang telah disewanya. Dan apabila dari salah satu pihak baik penyewa maupun yang menyewakan tidak memenuhi hak serta kewajibannya maka ia haruslah bertanggung jawab dengan dasar melakukan wanprestasi.

Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang memiliki arti prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur, yang sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara.⁴ Apabila pihak penyewa atau pihak yang menyewakan tidak melaksanakan perjanjian dengan sebagaimana mestinya berjalan, maka dapat dinyatakan sebagai wanprestasi, namun apabila melanggar ketentuan atau aturan di dalam perjanjian yang telah disepakati maka dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Di dalam Pasal 1364 KUHPerdara perbuatan melawan hukum ialah:

³ Djaja S. Mliala, Perjanjian Sewa-Menyewa Bab III, Hukum Perjanjian Khusus, Cetakan I, (Bandung: Nuansa Aulia, 2012), hal.59

⁴ Abdul R. Saliman, esensi Hukum Bisnis Indonesia, (Jakarta: Kencana, 2004) hal. 15

“Setiap perbuatan melawan hukum oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”.

Maka apabila pihak penyewa dan pihak yang menyewakan telah melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan Pasal 1238 dan Pasal 1365 KUHPerdara ia harus bertanggung jawab berdasarkan hukum yaitu dengan bertanggung jawab mengganti kerugian.

Di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa kriteria khusus, yaitu:

1. Ada dua pihak saling mengikatkan diri. Pihak pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.
2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUHPerdara). Hak untuk

menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.⁵

Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian sewa-menyewa ialah:

1. Pihak yang menyewakan: Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.
2. Pihak Penyewa: Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Obyek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Assar dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi obyek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan "*Hoge Raad*" tanggal 8 Desember 1922 yang

⁵ Subekti, Aneka Perjanjian, (Bandung: PT. Citra Aditya, 1995), hal.40

menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*jachtracht*).⁶

Oleh karena perjanjian sewa-menyewa adalah ruang privat, sering kali sengketa sewa-menyewa berakhir melalui kesepakatan dari para pihak. Tetapi adakalanya suatu sengketa muncul ke ruang publik yang akan menjadi sebuah pembahasan hukum yang menarik, seperti halnya yang terjadi di dalam kasus antara PT. Indomarco Primatama dengan Wulan Kus Wijayanti, Sri Wigati Prameswari dan Gesit Langgeng dimana mereka melakukan sebuah perikatan perjanjian sewa menyewa sebuah ruko yang terletak di Jl. Gedong Kuning Ketandan Baru No.2 Banguntapan, Kabupaten Bantul. Di dalam perjanjian sewa menyewa yang mereka sepakati, di dalamnya telah disepakati bahwa PT. Indomarco Primatama menyewa kepada Wulan Kus Wijayanti, Sri Wigati Prameswari dan Gesit Langgeng sebagai pemilik sebuah ruko dengan jangka waktu selama 5(lima) tahun.

Di dalam perjanjian sewa menyewa yang dituangkan di dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tertanggal 10 Oktober 2015 yang dibuat di hadapan iriyanto, S.H., M.M Notaris di Kabupaten Bantul, bahwa sewa menyewa berlangsung selama 5 (lima) tahun, yakni terhitung mulai tanggal 7 Oktober 2016 dan di berikan tambahan waktu untuk merenovasi selama 2 (dua) bulan 2 (dua) minggu, sehingga perjanjian sewa menyewa berakhir pada tanggal 21 Desember 2021. Dijelaskan pula maksud dan tujuan PT. Indomarco Primatama menyewa ruko milik Wulan Kus Wijayanti, Sri

⁶ Wiryono Projodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, (Bandung: Sumur, 1991), hal.50

Wigati Prameswari dan Gesit Langgeng untuk keperluan membuka sebuah usaha yang dikenal dengan nama Indomaret.

Melalui Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut besaran uang sewa ruko untuk masa sewa 5 (lima) tahun tersebut sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah). Kemudian karena PT. Indomarco Prismatama menyewa ruko tersebut untuk membuka tempat usaha yakni mini market, maka memerlukan renovasi atas ruko bangunan tersebut agar sesuai dengan bentuk toko mini market indomaret yang dengan jumlah total biaya renovasi tersebut sebesar Rp. 713.682.325,- (tujuh ratus tiga belas juta enam ratus delapan puluh dua ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah).

Sebagaimana dimuat di dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, bahwa ruko atau bangunan tersebut sedang di jadikan agunan pada PT. Bank Panin, akan tetapi terhadap agunan tersebut bahwa Wulan Kus Wijayanti, Sri Wigati Prameswari dan Gesit Langgeng selaku pemberi sewa atau yang memiliki ruko tersebut telah melakukan pelunasan atas hutang nya tersebut kepada PT. Bank Panin berdasarkan surat roya yang dikeluarkan dari PT. Bank Panin yang kemudian di perlihatkan oleh Wulan Kus Wijayanti, Sri Wigati Prameswari dan Gesit Langgeng ke hadapan Notaris dan PT. Indomarco Prismatama.

Pada tanggal 27 November 2017, setelah perjanjian sewa-menyewa berjalan 1 (satu) tahun, PT. Bank Panin datang menemui PT. Indomarco Prismatama untuk memberitahukan bahwa objek bangunan atau ruko yang di sewakan oleh Wulan Kus Wijayanti dkk akan dilelang pada tanggal 30

November 2017 dikarenakan pihak Wulan Kus Wijayanti, Sri Wigati Prameswari dan Gesit Langgeng telah lalai membayar kewajibannya kepada PT. Bank Panin, selain itu PT. Indomarco Prismatama juga baru mengetahui bahwa ternyata surat roya yang diperlihatkan oleh Wulan Kus Wijayanti, Sri Wigati Prameswari dan Gesit Langgeng di hadapan Notaris adalah surat roya palsu, hal ini dipertegas bahwa PT. Bank Panin tidak pernah menerbitkan surat roya tersebut.

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terjadi dengan dasar adanya suatu perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang. Sedangkan gugatan Wanprestasi didasarkan atas adanya perjanjian. Undang-Undang berlaku untuk umum, sedangkan perjanjian hanya berlaku pada para pihak saja. Terhadap putusan hakim yang tekah mengkategorikan kasus atau perkara ini ke dalam wanprestasi yang dimana seharusnya adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan itikad tidak baik sejak awal dengan cara memalsukan surat roya serta perjanjiannya sejak awal telah cacat demi hukum dan juga penulis menganggap bahwa putusan majelis hakim kurang tepat karena telah menolak tuntutan dari penggugat mengenai kerugian sebesar Rp.1.500.000.00,- (*Satu Miliar Lima Ratus Juta Rupiah*) atas kejadian yang menimpa penggugat, yang dikarenakan tergugat lalai dan melakukan perbuatan dengan niat tidak baik terhadap penggugat sesuai dengan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang isinya:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah

dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Berdasarkan keterangan diatas, maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2522K/PDT/2020. Ketertarikan penulis terhadap kasus ini dikarenakan adanya kelalaian dari pemilik ruko atau bangunan, yaitu bangunan atau ruko yang disewa oleh PT. Indomarco Prismatama dijadikan agunan saat dibuatkan perjanjian sewa-menyewa dihadapan notaris, kemudian timbulah permasalahan yang terjadi antara pemilik dan penyewa ruko tersebut, sehingga membuat penyewa melakukan gugatan terhadap pemilik.

Oleh sebab itu, maka penelitian ini ditulis kedalam skripsi yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PERALIHAN OBJEK SEWA YANG SEDANG DIAGUNKAN BANK (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2522K/PDT/2020).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka permasalahan dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap Pihak Penyewa yang mengalami kerugian karena objek sewa yang di agunkan?

2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 2522K/PDT/2020?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap Pihak Penyewa yang mengalami kerugian karena objek sewa yang di agunkan.
- b. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hukum hakim terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 2522K/PDT/2020.

2. Manfaat Penelitian

Terdapat 2 manfaat yang diharapkan apabila tujuan penelitian ini tercapai, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis. Adapun manfaat tersebut adalah:

a. Manfaat Teoritis

- 1) Menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis agar lebih memahami perjanjian sewa-menyewa serta wanprestasi.
- 2) Memberikan pemahaman kepada pembaca mengenai perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan didalam perjanjian sewa-menyewa.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan dan menambah perhatian bagi para pemilik bangunan dan juga bagi yang ingin menjalankan sebuah perjanjian sewa-menyewa agar kedepannya tidak adalagi pihak yang dirugikan secara materiil dan imateriil.

D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang dapat menjadi bahan perbandingan dan pegangan teoritis. Hal mana dapat menjadi masukkn eksternal bagi penulis.⁷ Pada hakikatnya, teori merupakan serangkaian proposisi atau keteranga yang saling berhubungan dan tersusun dalam sistem deduksi, yang mengemukakan penjelasan atas suatu gejala.⁸

Kerangka teori merupakan garis besar atau sebagai rancangan seperangkat dari konsep sistematis yang saling berhubungan dan berkaitan erat yang membentuk pandangan tentang sesuatu masalah yang menjadi sebuah pegangan pada pokok peneliti untuk memprediksi jawaban dari permasalahan penelitian.

Berdasarkan konsep serta tujuan dari mencari dan menemukan jawaban atas permasalahan-permasalahan didalam penelitian Analisis Yuridis

⁷ M. Solly Lubis, Filsafat Ilmu dan Penelitian, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 80

⁸ Sri Gambir Melati Hatta, Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung, Cetakan 2, (Bandung: Alumni, 2000), hal.16

Peralihan Hak Atas Objek Sewa Bangunan atau Ruko Antara PT. Indomarco Primatama dengan Wulan Kus Wijayanti dkk, maka teori yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu Teori Keadilan dan Teori Perlindungan Hukum.

a. Teori Keadilan Hukum

Keadilan merupakan salah satu tatanan dalam berkehidupan masyarakat yang beradab. Keadilan juga dasar masyarakat dalam berkehidupan bermoral dan sekaligus tolak ukur positif. Konsep keadilan yang dikemukakan oleh Teguh Prasetyo tentang keadilan bermartabat adalah “keadilan bermartabat memandang sistem hukum khas Indonesia. Bagaimana sistem hukum positif member identitas dirinya, ditengah-tengah pengaruh yang sangat kuat dari sistem-sistem dunia yang ada saat ini dan dengan sangat keras seolah-olah melakukan kedalam cara berhukum bangsa Indonesia”.⁹

Menurut aristoteles, tanpa ada kecenderungan hati sosial-etis yang baik pada warga negara, maka tidak ada harapan untuk tercapai keadilan tertinggi dalam negara meskipun yang memerintah adalah orang-orang bijak dengan undang-undang yang mutu sekalipun.¹⁰ Karena hukum mengikat semua orang, maka keadilan hukum haruslah dipahami. Didalam kesamaan numerik melahirkan prinsip “semua orang sederajat di depan hukum”. sedangkan dalam kesamaan proporsional melahirkan prinsip

⁹ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,2012), hal.20

¹⁰ Bernard L.Tanya,Teori Hukum, (Yogyakarta: Genta Publishing,2013), hal.42

“memberi tiap orang apa yang menjadi haknya”. Aristoteles juga mengajukan model keadilan distributif dan keadilan korektif. Keadilan distributif identik dengan keadilan atas dasar kesamaan proporsional. Sedangkan keadilan korektif (remedial) berfokus pada pembetulan sesuatu yang salah. Adapula jika suatu perjanjian dilanggar atau adanya kesalahan yang dilakukan, maka keadilan korektif berupaya memberi kompensasi yang memadai bagi pihak yang dirugikan.¹¹ Jika suatu kejahatan dilakukan maka sepatasnya harus diberikan hukuman kepada si pelaku.

b. Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan Hukum menurut Soerjono Soekanto yang pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum. kemudian Soekanto menerangkan bahwa selain peran penegak hukum, ada lain lain yang memengaruhi proses penegakan hukum dan perlindungan hukum sebagai berikut:

- 1) Faktor Undang-Undang, yakni peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa yang sah.
- 2) Faktor Penegak Hukum, yakni pihak-pihak yang terlibat dalam penegakan hukum, baik langsung dan tidak langsung.
- 3) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, seperti sumber daya manusia yang terampil atau alat-alat yang memadai.

¹¹ Ibid, hal.42

- 4) Faktor masyarakat, yakni lingkungan tempat hukum berlaku dan diterapkan. Penerimaan dalam masyarakat akan hukum yang berlaku diyakini sebagai kunci kedamaian.
- 5) Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup.¹²

2. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual adanya hubungan atau keberkaitan antara konsep satu dengan konsep lain dari permasalahan yang akan diteliti. Kerangka konseptual dapat diperoleh dari konsep ilmu atau teori yang digunakan sebagai acuan dasar dalam penelitian yang didapatkan dari tinjauan pustaka atau dapat dikatakan sebagai ringkasan dari tinjauan-tinjauan pustaka yang dihubungkan sesuai dengan variabel yang akan diteliti. Adapun kerangka konseptual yang digunakan peneliti dalam penelitian ini, sebagai berikut :

a. Sewa-Menyewa

Sewa merupakan suatu perjanjian dimana salah satu pihak menghendaki barang atau hartanya untuk dikuasakan pada pihak lain dengan tenggang waktu tertentu berdasarkan kesepakatan dan disertai dengan bayaran yang sesuai imbalan.¹³

b. Bangunan atau Ruko

¹² <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dbc?page=all> diakses pada tanggal 30 Oktober 2022

¹³ Rizky Aziz, Definisi Sewa, <https://brainly.co.id/tugas/10890001> , diakses tanggal 15 oktober 2022

Rumah Toko atau biasa yang disebut dengan Ruko adalah sebuah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan kerja dalam satu tempat yang sama. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dibagian Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) dijelaskan bahwa “Bagunan gedung adalah

wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus”.¹⁴

c. Perjanjian

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Perjanjian juga diartikan sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal dimana sebagai akibatnya menimbulkan perikatan bagi keduanya untuk pemenuhan suatu prestasi sebagai objek dari perjanjian itu.¹⁵

¹⁴ <http://ciptakarya.pu.go.id/pbl/index.php/preview/37/uu-no-28-tahun-2002-tentang-bangunan-gedung>, diakses pada tanggal 16 oktober 2022.

¹⁵ Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersial, (Surabaya: Kencana, 2013), hal.73.

d. Peralihan Hak Objek Sewa

Di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶

e. Unsur-unsur Sewa-Menyewa

1. Subjek sewa

Subjek sewa merupakan kedua belah pihak yang melangsungkan perjanjian. Mereka adalah penyewa dan yang menyewakan, yang menyewakan adalah seseorang yang memiliki benda atau jasa, sedangkan yang menyewa adalah seseorang yang membutuhkan benda atau jasa tersebut.

2. Objek sewa

Objek sewa merupakan sebuah benda. Benda ini dalam arti kepemilikan asli dari orang yang menyewakan, memiliki status sah dalam kepemilikan benda tersebut.

3. Harga sewa

¹⁶ <https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/11693/nprt/677/pp-no-24-tahun-1997-pendaftaran-tanah>, diakses pada tanggal 16 Oktober 2022.

Harfa sewa digunakan untuk mengukur seberapa lama pemakaian benda yang digunakan oleh pihak penyewa

4. Jangka waktu sewa

Jangka waktu artinya batasan-batasan kepemilikan yang dilakukan oleh pihak penyewa terhadap barang atau jasa tersebut,

untuk mengetahui batasan waktu penyewa dapat dilihat dari perjanjian atau kesepakatan bersama antara kedua belah pihak.¹⁷

f. Pihak yang Menyewakan

Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain.

g. Pihak Penyewa

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Objek barang dapat disewakan menurut Hoffmann dan De Burger, yang dapat disewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi objek sewa

¹⁷ <https://www.kompasiana.com/ahmadjunaidi14/57df536bb39273b34121d17e/sewa-menyewa>, diakses pada tanggal 15 oktober 2022.

melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini juga diperkuat dengan adanya putusan “*Hoge Raad*” tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*jachtrecht*).¹⁸

h. Agunan

Menurut Undang-Undang Perbankan pasal 1 angka 23 Nomor 7 tahun 1992 yang telah diperbaharui dengan pasal 1 angka 23 Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 yaitu kemampuan, keyakinan, kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang dijanjikan. Yang dimaksud dengan agunan pokok kredit adalah suatu usaha debitur (peminjam), misalnya persediaan barang (bahan baku, barang dalam proses dan barang jadi), tanah, mesin, bangunan, kendaraan yang dipergunakan langsung untuk kegiatan usahanya. Menurut Faisal agunan dalam perbankan adalah penyerahan suatu hak dan/atau kekuasaan oleh debitur kepada pihak bank yang bertujuan untuk memberikan jaminan pelunasan hutang piutangnya apabila terjadi kredit macet.

i. Bank

Bank menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau

¹⁸ Wiryono Projodikoro, Op.Cit., hal.50.

bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. Menurut A.Abdurachman dalam esiklopedia ekonomi keuangan dan perdagangan yang dijelaskan Bank adalah suatu jenis lembaga yang melaksanakan berbagai macam jasa seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah, dari peraturan perundang-undang, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).¹⁹

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan

¹⁹ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal. 34.

menelaah peraturan perundang yang terkait dengan isu hukum yang sedang dibahas. Sedangkan pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.²⁰

3. Jenis Bahan Hukum

Jenis data yang digunakan di dalam penelitian ini untuk mengkaji adalah jenis data sekunder. Sumber data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan dan juga studi dokumen yang berkaitan dengan yang bersumber dari bahan kepustakaan maupun bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.²¹

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- 2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- 3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 tentang jaminan perlindungan hukum bagi pemilik maupun penyewa.

b. Bahan Hukum Sekunder

²⁰ Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, (Mataram:Mataram University Press,2020), hal.56

²¹ Ibid, hal. 101

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku, jurnal hukum dan juga media cetak lainnya.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier memberikan penjelasan yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan sekunder, contohnya kamus hukum dan ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan didalam penelitian ini adalah melalui studi kepustakaan, yaitu buku hukum, jurnal hukum, makalah hukum, kamus hukum dan bahan hukum tertulis lainnya.²²

5. Analisis Data

Analisis data yang digunakan pada penelitian ini yaitu menggunakan metode yang bersifat kualitatif, yaitu dengan melakukan penafsiran terhadap bahan hukum yang telah diolah. Penggunaan metode ini bertujuan untuk menafsirkan hukum apakah bahan hukum tersebut terdapat kekosongan norma hukum, antinomy norma hukum dan norma hukum yang kabur.²³

²² Ibid, hal. 124

²³ Ibid, hal. 68

F. Sistematika Penulisan

Penelitian ini berupa laporan dalam bentuk Skripsi. Skripsi ditulis dalam 5 (lima) bab. Oleh karena itu, dalam penulisan laporan penelitian ini akan tertulis sistematika penulisan skripsi. Adapun sistematika penulisan yang dimaksud akan diuraikan dibawah ini:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori dan kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, SEWA MENYEWA, PERALIHAN HAK ATAS OBJEK SEWA BANGUNAN

Didalam bab ini akan diuraikan mengenai pengertian perjanjian, syarat sah perjanjian, batalnya suatu perjanjian, pengertian sewa-menyewa, hak-hak dan kewajiban penyewa dan yang menyewakan, bagaimana peralihan hak atas tanah serta bagaimana proses peralihannya.

BAB III FAKTA HUKUM MENGENAI PERALIHAN HAK ATAS OBJEK SEWA BANGUNAN ATAU RUKO YANG SEDANG DIAGUNKAN BANK

Didalam bab ini penulis akan membahas awal mula atau kronologi kasus Peralihan Hak atas Objek Sewa Bangunan atau Ruko yang dilakukan oleh Wulan Kus Wijayanti DKK dengan Nomor Putusan 2522K/PDT/2020.

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)

Bab ini akan membahas bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pihak penyewa yang mengalami kerugian karena objek sewa di agunkan serta apakah putusan hakim ini sudah sesuai atau belum.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini merupakan bab terakhir, yaitu sebagai bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran-saran mengenai permasalahan yang dibahas.