

IR – PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

SKRIPSI

KEABSAHAN SITA TERHADAP OBJEK YANG SEDANG DISEWAKAN



OLEH:

RESITA KESUMAWARDANI

NIM. 031811133182

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

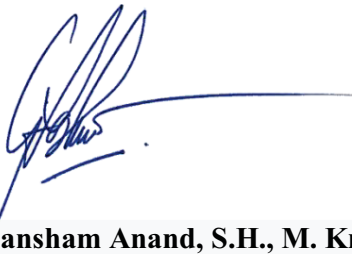
SURABAYA

2022

LEMBAR PENGESAHAN
KEABSAHAN SITA TERHADAP OBJEK YANG SEDANG DISEWAKAN
SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat untuk Mencapai
Gelar Sarjana Hukum

Dosen Pembimbing



Dr. Ghansham Anand, S.H., M. Kn.

NIP.198401052014041003

Penyusun



Resita Kesumawardani

NIM.031811133182

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA

2022

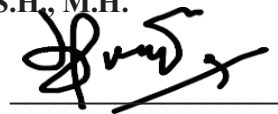
Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada

Tanggal 20 Juli 2022

Tim Penguji Skripsi:

Ketua : Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyo., S.H., M.H.

NIP. 196812291993031004



Anggota : 1. Dr. Prawitra Thalib, S.H., M.H.

NIP. 198511162014041001



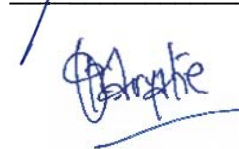
2. Dr. Ghansham Anand., S.H., M.H.

NIP. 198401052014041003



3. Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.

NIP. 198003202005012002



4. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn

NIP. 198909242015041001



PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Skripsi ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari ini terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh karena karya tulis skripsi ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 30 Juli 2022

Yang Membuat Pernyataan,


Resita Kesumawardani
NIM. 031811133182



ABSTRAK

Perjanjian sewa-menyewa adalah sebuah perjanjian yang dimuat oleh BW. Perjanjian ini patuh pada ketentuan-ketentuan umum dari perjanjian yang telah diatur dan dimuat di Buku III BW Seperti yang telah ditetapkan di Pasal 1548 BW yang menyebutkan bahwa sewa menyewa merupakan suatu bentuk persetujuan dengan pihak yang satu mengikat diri guna memberikan kenikmatan dari sebuah barang yang disanggupi untuk dibayar oleh pihak tersebut. Perkembangan ini berdasar pada “kebebasan hukum berkontrak” yang merupakan asas dari perjanjian yang ditetapkan pada Pasal 1320 BW. Termuat pada form sewa menyewa yaitu hukum perjanjian tertulis yang biasanya pihak penyewa diberikan sebuah perjanjian yang berisi syarat-syarat yang dibuat oleh pihak yang menyewakan, sedangkan pihak yang menyewa hanya bisa mengajukan untuk dibuat perubahan terhadap beberapa hal, contohnya harga, lokasi penyerahan barang, serta cara membayar. Namun tidak semua hal yang diajukan oleh penyewa dapat diterima oleh pihak yang menyewakan. Banyaknya praktek sewa menyewa di Indonesia menjadi alasan luputnya beberapa teori hukum pada praktik dan penerapannya. Sehingga terjadi banyak nya gugatan terkait dengan hal perjanjian sewa menyewa yang mana perlu dikaji secara khusus bentuk perlindungan hukum bagi penyewa tergapad objek yang bersengketa.

Kata Kunci: perjanjian, kebebasan berkontrak.

ABSTRACT

The lease agreement is an agreement contained by Burgerlijk Wetboek binding themselves to provide enjoyment of an item that is agreed to. to be paid by the party. This development is based on the “freedom of contract law” which is the principle of the agreement stipulated in Article 1320 Burgerlijk Wetboek. Included in the lease form is a written agreement law in which the lessee is usually given an agreement containing the terms made by the lessor, while the lessor can only propose to make changes to several things, for example price, location of delivery of goods, and how to pay. However, not all things submitted by the tenant can be accepted by the lessor. The number of leasing practices in Indonesia is the reason for the absence of several legal theories in practice and their application. So that there are many lawsuits related to the lease agreement which needs to be studied specifically the form of legal protection for tenants against the object in dispute.

Keywords: *Agreement, Freedom Of Contract*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena berkat rahmat dan kuasa-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini walaupun terdapat hambatan kecil yang berasal dari diri penulis dalam penulisan skripsi ini. Tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak tentunya studi penulis pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan penulisan skripsi ini tidak mungkin terselesaikan. Oleh karena itu lewat kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih yang tulus dari relung hati yang paling dalam kepada:

1. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang telah memberikan ilmu, nasihat dan kebijakannya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini
2. Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan ilmu, meluangkan waktu, tenaga dan pikiran di tengah kesibukannya serta memberikan nasihat, bimbingan, arahan serta bantuan demi kesempurnaan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Sugeng Ariadi Subagyo., S.H., M.H., Bapak Dr. Prawitra Thalib, SH., M.H., Ibu Dr. Indira Retno Aryatie , S.H., M.H. dan Bapak Oemar Moechthar, S.H., M.Kn. selaku dosen penguji skripsi saya yang telah memberikan ilmu, nasihat, dan saran kepada penulis demi kesempurnaan skripsi ini.

4. Ibu Rosa Ristawati, S.H.,LL.M. selaku dosen wali saya yang telah membantu kelancaran saya dalam berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
5. Bapak dan Ibu Dosen pengajar pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah dengan mendidik dan memberikan ilmu selama penulis menempuh Pendidikan.
6. Bapak dan Ibu Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang selama ini telah membantu kelancaran proses perkuliahan penulis.
7. Teruntuk kedua orang tua dari penulis yaitu Bapak Bambang Juwono, S.H. selaku Ayahanda tercinta, yang selalu menemani proses pembelajaran penulis dari awal perkuliahan bersama hingga mendapat gelar sarjana, bersama dengan Ibu dan hingga ibu tiada. Tidak akan pernah penulis sampai ke titik ini tanpa dorongan serta kasih sayang kedua orang tua penulis
8. Almh. Ibu Diyen Andrita Ibunda penulis tercinta yang selalu menyemangati penulis ketika proses perkuliahan terasa berat, yang selalu mendoakan penulis dari surga serta mendukung melalui mimpi panjang setiap malam.
9. Teruntuk Pramesvara Naory R, drg. Sebagai kakak tertua penulis yang senantiasa mendukung secara mental, rela mengorbankan waktu dan pikiran untuk menyemangati penulis agar dapat tercapai cita-cita dan menyelesaikan perkuliahan

10. Teruntuk Adik penulis Kinanti dan Jenar yang selalu memberi dukungan baik secara mental dan spiritual, senantiasa membantu meringankan beban penulis sebagai kakak rumah tangga.
11. Teruntuk sahabat karib penulis Ferhandito Kurniawan, S.Ikom yang telah menjadi salah satu tempat berkeluh kesah dan memotivasi penulis selama 10 tahun sehingga Penulis tidak pernah berhenti untuk terus belajar.
12. Teruntuk sahabat dan kawan dari penulis Patricia Inge Felany, S.H. yang menemani dan memberi bantuan serta rela memberikan dukungan semenjak semester awal hingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir tanpa penyesalan
13. Nabiyla Nadhir, S.H. yang rela menghabiskan waktu menemani penulis untuk terjaga setiap malam menyelesaikan segala kesulitan di perkuliahan, rela meluangkan waktu agar penulis tidak merasa sendirian menyelesaikan tugas akhir.
14. Bima Angela, S.H. yang menemani Penulis dengan sabar menjelaskan satu persatu suatu permasalahan abu-abu yang tidak dipahami penulis
15. Noufal yang menemani penulis hingga terselesaikan tugas akhir
16. Faza dan Angga sebagai teman bertukar pikiran Penulis di masa skripsi tanpa henti mendorong Penulis agar dapat lulus tepat waktu.
17. Teman SMA Penulis Kirana, Rahman, Dinda , Mas Alga, Fitri yang selalu memberi dukungan untuk penulis hingga akhir

18. Teruntuk teman-teman “L&P Lawfirms” yang selalu memberi masukan dan dukungan kepada Penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan benar
19. Teruntuk Resita Kesumawardani, yang berhasil menyelesaikan tugas akhir. Meskipun tanpa predikat terbaik namun penulis percaya bahwa dirinya bisa dan mampu melewati dan menghadapi segala hal.
20. Untuk tokoh penyemangat penulis yakni Squidward yang mampu membuat Penulis percaya sebagaimana yang diucapkannya bahwa “bukan kecerdasan yang melahirkan seorang ilmuwan besar. namun, karakterlah yang melahirkannya, percayalah tidak ada satu orang pun yang ingin melihat mu berjuang sendirian.” Hingga penulis percaya bahwa dapat menyelesaikan skripsi hingga akhir.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xii
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.5 Keaslian Penelitian.....	9
1.6 Metode Penelitian	12
1.6.1 Tipe Penelitian	12
1.6.2 Pendekatan Masalah.....	13
1.6.3 Sumber Bahan Hukum	14
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	15
1.6.5 Analisis Bahan Hukum	16
1.7. Sistematika Penulisan	16
BAB II PENETAPAN SITA TERHADAP OBJEK YANG SEDANG DI	
SEWAKAN	19
2.1 Tujuan dan Prinsip Penyitaan	19

2.2	Karakteristik Perjanjian Sewa Menyewa	23
2.3	Konsep jual beli tidak memutus sewa menyewa	35
2.4	Kedudukan Penyewa Atas Objek Yang Sedang Sengketa Dan Atau Dijatuhi Sita	37
BAB III ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PENETAPAN SITA DAN TANGGUNG GUGAT PIHAK YANG MENYEWAKAN		40
3.1	Analisis Putusan Nomor 597/Pdt.G/2016/PA.Bjn	40
3.1.1	Kasus Posisi	40
3.1.2	Analisis Putusan Nomor 597/Pdt.G/2016/PA.Bjn	41
3.1.3	Pertimbangan Hakim.....	51
BAB IV PENUTUP		54
4.1	Kesimpulan	54
4.2	Saran	55
DAFTAR BACAAN.....		56

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perbandingan unsur kebaruan dan perbedaan masalah hukum yang diteliti	9
Tabel 3.1 kasus posisi Putusan Nomor. 597/Pdt.G/2016/PA.Bjn	41

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang -Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Burgerlijk Wetboek (staatsblad Tahun 1847 Nomor. 23)

Reglement op de Rechtsvordering (staatsblad Tahun 1847 Nomor 52 jo Tahun 1849 Nomor 63)

Rechtsreglement Butengewesten (staatsblad Tahun 1927 Nomor 227)

Herzien Inlandsch Reglement (staatsblad Tahun 1941 Nomor. 44)

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019)

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Nomor. 597/Pdt.G/2016/PA.Bjn

Putusan Pengadilan Nomor. 842/Pdt.G/2015/PA.Bjn

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1650 K/ Sip/ 1975

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 313 K/PDT/210