

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Berangkat dari pemikiran yang terdapat pada Alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUDNRI Tahun 1945) menuliskan tentang tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka berdaulat adil serta Makmur berlandaskan Pancasila. Pemikiran yang menjadi tujuan tersebut dapat diraih apabila pemerintahan menjalankan tugas dengan baik untuk memberi perlindungan bagi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, serta untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan tetertiban dunia, perdamaian abadi dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini dapat di capai dengan diadakannya pembangunan hukum nasional melalui dukungan pertumbuhan dan perkembangan perekonomian nasional. Kondisi yang dapat mendukung tumbuh dan berkembangnya perekonomian salah satunya ialah kegiatan usaha yang terjadi dalam masyarakat. Dimana aturan-aturan hukum yang mengatur kegiatan tersebut banyak ditemui pada rumpun hukum perdata dengan berlandaskan *Burgerlijk Wetboek*

(selanjutnya disebut BW) Menurut sistematika Hukum Perdata struktur BW ialah:<sup>1</sup>

- a. Buku I berisi tentang hukum seseorang dan hukum keluarga
- b. Buku II berisi tentang kebendaan dan waris
- c. Buku III berisi tentang hukum kekayaan yang berkaitan dengan hak-hak dan kewajiban yang berlaku bagi orang atau pihak tertentu
- d. Buku IV berisi tentang alat pembuktian dan akibat-akibat daluarsa terhadap hubungan hukum.

Membahas buku III lebih lanjut, buku ini menjelaskan tentang perikatan, pada kenyataannya tiap butir Pasal di dalamnya belum terdapat definisi atau pengertian perikatan. Sejatinya kata “Perikatan” (*verbinten*) jika dibandingkan dengan kata perjanjian memiliki arti yang lebih luas, ini dikarenakan pada buku III ada pula aturan tentang hubungan hukum yang bukan bersumber dari sebuah perjanjian; dalam buku III membuat pembagian perikatan yang muncul dari perjanjian serta undang-undang yang dibedakan menjadi undang-undang saja dan juga undang-undang yang memiliki hubungan dengan perbuatan seseorang, dan yang terakhir, yaitu perbedaan antar perbuatan menurut hukum dan melanggar hukum.<sup>2</sup> Mengutip penjelasan Subekti, perikatan didefinisikan sebagai suatu penghubung hukum antar dua individu atau pihak yang memiliki dasar mana satu pihak yang dapat menuntut dan mana pihak lain yang harus memenuhi tuntutan tersebut. Kreditor adalah pihak yang dapat menuntut atau yang member hutang, sedangkan debitur atau yang memiliki hutang adalah yang

---

<sup>1</sup> Trisadini prasastina husanti dan Leonora Bakarbesy, *Hukum jaminan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014, h. 3.

<sup>2</sup>*Ibid.*, h.5.

memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan kreditor. Jika tuntutan tidak mampu dipenuhi dengan sukarela, maka kreditor dapat memberi tuntutan lewat hakim.<sup>3</sup> Apabila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela siberpiutang dapat menuntutnya di depan hakim.<sup>4</sup> Selain menggunakan sumber undang-undang, perikatan juga menggunakan perjanjian sebagai sumber. Perikatan adalah *zaakwarneming* (pengurusan sukarela), *onverschuldigde betaling* (pembayaran tak terhutang) serta bentuk perilaku melawan hukum (Pasal 1365 BW). Perikatan yang sumbernya dari perjanjian dibagi menjadi dua, yaitu perjanjian umum dan khusus. Bentuk dari perjanjian khusus yaitu perjanjian jual-beli (Pasal 1457 BW), perjanjian sewa-menyewa (Pasal 1548 BW), perjanjian pinjam-meminjam yang berupa barang (Pasal 1740 BW) dan juga uang (Pasal 1754 BW).

Bentuk perjanjian sewa-menyewa memiliki dasar semacam perjanjian jual-beli, namun ada yang menjadi pembeda dari kedua perjanjian ini yakni, pada perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewa tidak dapat memiliki barang yang sudah disepakati dengan seutuhnya. Pihak yang menyewa hanya dapat menggunakan dan menikmati manfaatnya dalam jangka waktu yang sebelumnya telah disepakati. Jadi dapat disimpulkan bahwa pihak yang menyewa atau penyewa hanya mendapat hak menggunakan barang dengan waktu tertentu, dan bukan memilikinya.<sup>5</sup> Secara khusus, kegiatan sewa menyewa sendiri diartikan sebagai suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan

---

<sup>3</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979, h. 1.

<sup>4</sup> *Ibid.*, h. 1.

<sup>5</sup>Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya, Bandung, 1995, h. 39.

harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga.<sup>6</sup> Dengan bersifat perjanjian timbal balik, perjanjian sewa menyewa mengakibatkan hak dan kewajiban di bebaskan kepada kedua belah pihak dan termasuk perjanjian konsensual karena telah terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak.

Dalam perjanjian sewa menyewa juga dikenal asas bahwa jual beli tidak memutuskan hubungan sewa menyewa sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1575 BW, yang berbunyi: “Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.” Makna jual beli pada Pasal ini diperluas menjadi segala bentuk peralihan, sehingga dapat ditarik benang merah bahwasannya pemenuhan hak terhadap penyewa bangunan berlaku sampai berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa.

Banyaknya praktek sewa menyewa di Indonesia menjadi alasan luputnya beberapa teori hukum pada praktik dan penerapannya dikarenakan perilaku menentang tidak lagi ada. Banyak dijumpai pada praktiknya bahwa hak kebendaan yang memiliki cirri unggul meenjadi lemah serta menampilkan ciri hak masing-masing orang, demikian juga sebaliknya hak perorangan memiliki sifat relative menguat menampilkan sifat-sifat hak kebendaan, sehingga terjadilah *Verzakelijking* yaitu bilamana hak perorangan dalam kasus tersebut diterapkan Pasal 1365 BW, 1576 BW, 1556 BW, 1318 BW.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta, 2016, h. 179.

<sup>7</sup> Trisadini P. Usanti, dkk, *Op.cit.*, h.52.

Selaras dengan ketentuan pada Pasal 196 *Herzien Inlandsch Reglement* (selanjutnya disebut HIR) serta Pasal 207 *Rechtreglement Voor de Buitengewesten* (selanjutnya disebut RBg) untuk menyelesaikan sebuah putusan, ada dua cara yang dapat dilakukan yaitu dengan sukarela (pihak yang kalah harus sukarela melakukan sesuatu sesuai keputusan) dan cara yang kedua adalah paksa, cara ini dilaksanakan dengan proses eksekusi yang dilakukan di pengadilan. Pada prinsipnya eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Apabila pihak yang kalah bersedia menaati dan memenuhi putusan putusan, Tindakan eksekusi harus disingkirkan.<sup>8</sup> Seperti yang tertulis pada Pasal 195 ayat (1) HIR, bahwa kewenangan eksekusi terletak di pengadilan tingkat pertama dan ada dua jenis eksekusi yang dipraktkan oleh pengadilan, dua praktik itu yakni Eksekusi riil (nyata) dan Eksekusi pembayaran sejumlah uang. Pasal yang mengatur eksekusi riil adalah Pasal 212 ayat (2) Rbg, 200 ayat (1) HIR, Pasal 1033 *Reglement of de Rechtsvordering* (selanjutnya disebut Rv) yang isinya tentang penyerahan, pembongkaran, pengosongan, pembagian, serta melakukan sesuatu. Sedangkan eksekusi pembayaran sejumlah uang dilakukan dengan melelang (*executorial verkoop*) seperti yang telah dituliskan dalam Pasal 215 Rbg.<sup>9</sup>

Seperti yang diketahui eksekusi ialah pelaksanaan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap menurut hukum perdata sendiri eksekusi memiliki arti

---

<sup>8</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1988. h. 11.

<sup>9</sup>*Ibid.*, h.16.

sebagai upaya paksa untuk mewujudkan hak kreditur karena pihak debitur tidak secara suka-rela memenuhi kewajibannya atau realisasi sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku. yaitu pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi) atau pihak Tergugat tidak mau menjalankan secara sukarela.<sup>10</sup> Arti sita ialah tindakan menempatkan harta kekayaan tergugat (harta sengketa) secara paksa berada dalam penjagaan yang dilakukan secara resmi berdasarkan perintah pengadilan atau hakim, tujuan dari sita adalah agar penggugat tidak *illusioir* (sia-sia atau hampa). Berikut beberapa jenis sita yang dapat diajukan dalam proses peradilan perdata, yakni:

- a. Sita jaminan;
- b. Sita Revindikasi;
- c. Sita Penyesuaian;
- d. Sita penyesuaian;
- e. Sita Eksekusi;
- f. Sita Marital.

Menilik perkara hukum sebagaimana dalam Putusan pengadilan Nomor 597/Pdt.G/2016/PA.Bjn, gugatan dalam perkara tersebut diajukan oleh Verdhasari Puspita seorang pihak Penyewa, terhadap sita marital yang telah ditetapkan melalui putusan sela pada objek sewa sebagai pihak ketiga, pada kasus di atas Tindakan yang dilakukan oleh Verdhasari sebagai penyewa dan pelawan (selanjutnya di sebut pelawan) dikenal dengan Perlawanan Pihak Ketiga, di dalam

---

<sup>10</sup>*Ibid.*, h.20

hukum acara perdata Indonesia dimungkinkan bagi pihak ketiga yang kepentingannya dilanggar untuk melakukan perlawanan atau bantahan atas penetapan sita. Dalam hukum acara perdata perlawanan atau bantahan disebut dengan *darden verzet*, dimana yang sebelumnya bukanlah pihak berperkara melakukan upaya hukum sebab merasa memiliki kepentingan dengan objek yang merupakan sengketa yang nantinya akan disita/dijual/dilelang, sepanjang putusan belum berkekuatan tetap (*inkracht*) merujuk pada Pasal 378-379 Rv, Hukum Acara Perdata yang merupakan warisan jaman Belanda, *derden venzet* hakim bisa mengabulkan apabila dari dua hal yang telah ditentukan ini dapat dibuktikan, yaitu pihak ketiga mempunyai kepentingan serta mengalami kerugian yang nyata. Keputusan yang akan dibuat dari *verzet* akan adanya hukum banding, peninjauan kembali, dan juga kasasi. Tidak melakukan penundaan eksekusi adalah prinsip dari *darden verzet* ini. Namun dapat dikecualikan apabila kewenangan yang dimiliki oleh ketua pengadilan negeri mampu menunda eksekusi jika melihat adanya perlawanan yang benar dan juga terdapat alasannya. Seperti yang dapat dilihat pada 195 ayat 6 HIR yang menyatakan bahwa “perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang di sita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi keputusan itu. ”*Darden verzet* harus berdasarkan alas kebendaan yang jelas yakni pihak ketiga yang memiliki hak milik pada objek yang hendak disita karena HIR hanya mengenal perlawanan dengan jenis yang memiliki sifat murni (*mutlak*). Pada putusan pengadilan Nomor 597/Pdt.G/2016/PA.Bjn, pelawan menyatakan

untuk menggugat objek yang ia sewa dengan karena ditinggalkan oleh pihak Penyewa dan pihak Tersita. Meyakini bahwasannya penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta pihak ketiga, serta bahwa objek yang disewakan tidak dapat disita. Dalam hal ini Pelawan meyakini dirinya dilindungi oleh Pasal 1575 BW namun pada Hukum Acara Perdata tidak memuat perlindungan bagi penyewa apabila objek yang disewa luput dan ditinggalkan oleh pihak Tersita. Tindakan Verzet ini semata-mata ingin mempertahankan haknya sebagai “penyewa” yang merasa dirugikan secara materiil. Maka dari itu penting untuk mengkaji upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga (*Derden verzet*) dalam perjanjian sewa menyewa untuk melindungi hak-hak penyewa yang objek sewanya ditinggalkan oleh pihak Tersita.

## 1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

1. Dasar Pengajuan Upaya Hukum Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden verzet*) oleh penyewa
2. Tanggung Gugat Pihak Yang Menyewakan Terhadap Penyewa objek yang ditinggalkan oleh pihak Tersita

## 1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis hukum materiil dan hukum formil perdata yang berlaku dalam penyelesaian perlawanan pihak ketiga (*Derden verzet*)

2. Untuk menganalisis Tanggung Gugat oleh Pihak Yang Menyewakan Terhadap Objek sewa miliknya yang ditetapi sita.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, yaitu:

1. Manfaat teoritis, untuk memberikan wawasan serta masukan bagi pengembangan Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata khususnya dalam sewa menyewa dan perlawanan pihak ketiga (*Darden verzet*)
2. Manfaat praktis, Penelitian ini dapat menjadi referensi untuk penyelesaian masalah dalam sewa menyewa dan keabsahan sita terhadap suatu objek.

#### 1.5 Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian ini berdasarkan parameter perbandingan antara minimal 3 (tiga) penelitian hukum serupa yang menunjukkan unsur kebaruan dan perbedaan masalah hukum yang diteliti. Adapun penelitian serupa yang dimaksud, yaitu:

**Tabel 1.1 Perbandingan Unsur Kebaruan Dan Perbedaan Masalah Hukum Yang Diteliti**

1. **Skripsi pada Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar**

Penulis : **ADRIANA**

Judul : Perlawanan Pihak Ketiga (*Darden Verzet*)  
Terhadap Eksekusi Putusan

Rumusan Masalah: Bagaimanakah pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jeneponto atas putusannya No.09/pdt/G2017/PN.Jo

Hasil Penelitian : Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat karena gugatannya tidak memenuhi syarat formil, yaitu gugatan ditujukan kepada orang yang telah meninggal dunia. Seharusnya surat gugatan tersebut ditujukan kepada ahli waris. Sehingga Majelis Hakim menganggap gugatan tersebut cacat formil.

## **2. Skripsi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Penulis : RESA ARDIYANTO

Judul : Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Jual Beli Tanah

Rumusan Masalah: Alasan yang menjadi dasar bagi pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi di PN Surakarta

Hasil Penelitian : bahwa alasan-alasan yang menjadi dasar pihak ketiga sehingga mengajukan perlawanan terhadap

sita eksekusi adalah atas dasar hak milik. Perlawanan hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemiiik barang yang disita dan atau barang yang disita sedangkan dijaminakan/berada di bawah sita jaminan, (namun ini harus dilihat per kasus) sesuai dengan Pasal 195 ayat (6) HIR.

**3. Skripsi pada Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah**

Penulis : Ricky Rizkian Harahap

Judul : Kedudukan Hukum Pihak Terhadap Sita atas Objek Boedel Pailit Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang

Rumusan Masalah: 1) Bagaimana kedudukan hukum pihak ketiga dalam perkara kepailitan?  
2) Bagaimana upaya hukum pihak ketiga yang memiliki itikad baik agar mendapat haknya

Hasil Penelitian : Sebagaimana dijelaskan kedudukan hukum para pemohon adalah pihak ketiga yang merasa haknya dirugikan dengan dimasukkannya unit-unit apartemen milik para pemohon ke dalam daftar

boedel pailit PT DAB, sehingga apabila pemohon dapat membuktikan dengan jelas apakah harta yang dimasukan itu adalah bukan milik debitur pailit melainkan milik para pemohon.

## 1.6 Metode Penelitian

### 1.6.1 Tipe Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif dengan pertimbangan bahwa titik tolak penelitian analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, khususnya peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan Hukum Perdata beserta Hukum Acara Perdata. Peter Mahmud Marzuki berpendapat bahwa:<sup>11</sup>

“Fungsi penelitian dalam rangka mencari kebenaran koherensi adalah mendapatkan sesuatu yang secara aksiologis merupakan nilai atau ketetapan/aturan sebagai referensi untuk yang ditelaah. Dalam hal demikian, bukan fakta empiris yang akan diperoleh, melainkan kesesuaian antara sesuatu yang hendak ditelaah dengan nilai atau ketetapan aturan atau prinsip yang dijadikan referensi. Jika terdapat kesesuaian di antara kedua hal tersebut, itulah yang disebut kebenaran dan apabila sebaliknya, tidak ada kebenaran (*falsity*). “

Lewat penelitian ini semoga dapat menemukan serta mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap penyewa yang tanpa tahu menahu bahwa objek

---

<sup>11</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, KencanaPrenada Media Group, Jakarta, 2010, h. 33

sewanya tiba-tiba ditetapi sita, dengan mengkaji dan menelaah melalui aturan-aturan hukum yang ada.

### 1.6.2 Pendekatan Masalah

Dalam penulisan penelitian ini terdapat beberapa pendekatan yang akan digunakan yakni pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).

1. *Statute approach* atau pendekatan perundangan merupakan sebuah pendekatan yang umumnya digunakan untuk sebuah penelitian normative yang mana pendekatan ini dilaksanakan dengan memahami macam-macam peraturan hukum yang sesuai dengan tema serta focus penelitian.<sup>12</sup> Macam-macam aturan hukum akan dianalisis dengan komperhensif yakni dengan cara memahami kaitan antar masing-masing norma hukum; *all-inclusive* adalah kesesuaian yang ada antar norma hukum dan kemampuannya menyelesaikan masalah yang sedang terjadi; *systematic* merupakan norma hukum yang harus dipandang hierarkis.<sup>13</sup> Jadi, bagi yang menggunakan pendekatan model ini akan dapat hasil argumentasi hukum serta solusi yuridis apabila diperlukan.
2. *Conceptual approach* merupakan sebuah pendekatan yang memiliki landasr prinsip serta doktrin yang berkembang pada sebuah ilmu

---

<sup>12</sup>*Ibid*, h. 302.

<sup>13</sup> *Ibid*, h.3

hukum.<sup>14</sup> Dengan mengaplikasikan pendekatan konseptual, peneliti akan menggunakan Hukum Acara Perdata dalam segi hukum serta sebagai sebuah pijakan (acuan) akan memberikan perlindungan hukum.

3. Pendekatan Kasus (*case approach*) yakni suatu pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan analisis atau menelaah kasus yang telah terjadi di dengan melakukan peninjauan baik pada putusan maupun kendala di lapangan. Dalam penelitian ini menggunakan Putusan Pengadilan Nomor 597/Pdt.G/2016/PA.Bjn

### 1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari 2 (dua) jenis sumber bahan hukum yaitu sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Beberapa sumber bahan hukum primer yang berupa peraturan-perundang undangan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

- a. 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
- b. *Burgerlijk Wetboek (Staatsblad Tahun 1847 Nomor. 23)*

---

<sup>14</sup>*Ibid*, h. 177.

- c. *Herzien Inlandsch Reglement (staatsblad Tahun 1941 Nomor. 44)*
- d. *Rechtsrelement Voor de Buitengewesten*
- e. *Reglement of de Rechts vordering*
- f. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan  
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1,  
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019)

Sedangkan bahan hukum primer yang berupa putusan-putusan hakim yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu: Putusan Pengadilan Nomor Putusan Pengadilan Nomor. 597/Pdt.G/2016/PA.Bjn. Adapun sumber bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi buku teks, jurnal hukum dan bahan hukum lainya masih terkualifikasi dalam jenis bahan hukum sekunder yang relevan dengan topik penelitian ini.

#### **1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Penulisan ini dalam pengumpulan bahan hukum menggunakan metode dengan mencari dan juga menelusuri sumber bahan baku primer dan sekunder yang dibutuhkan. Setelah sumber bahan hukum yang dibutuhkan diperoleh, langkah selanjutnya yaitu menganalisis sumber bahan baku yaitu jurnal, buku, doktrin atau pendapat dari para ahli hukum atau perdata dan hukum public, dan juga berita yang berhubungan dengan topik bahasan dalam penelitian ini.

### **1.6.5 Analisis Bahan Hukum**

Untuk menganalisis sumber bahan baku yang sebelumnya sudah dijelaskan, ada dua cara menginterpretasikannya yaitu dengan sistematis dan dengan gramatikal yang selanjutnya diterapkan pada peraturan perundang-undangan yang berhubungan. Dalam hal ini juga digunakan studi kepustakaan yang bersumber dari jurnal, buku, doktrin (pendapat dari ahli hukum perdata serta Hukum Acara Perdata), dan juga memasukkan berita yang berhubungan dengan inti permasalahan tentang keabsahan sita terhadap objek yang sedang disewakan, dianalisis serta dicari bagaimana kaitannya dengan rumusan masalah yang telah ditetapkan. Hukum lain yang juga menjadi bagian dari keseluruhan peraturan perundangan. Maka dari itu, hasilnya adalah sebuah penulisan penelitian yang urut, teratur dan terpadu serta mendapatkan kesimpulan dan mampu menyelesaikan masalah dari kedua interpretasi yang digunakan, sehingga mampu dijadikan sebuah rujukan guna member jawaban cela hukum dari praktik keabsahan sita pada objek yang ternyata sedang disewakan, mengkaji perlindungan hukum bagi penyewa serta tanggung gugat terhadap penyewa. Sejumlah sumber bahan baku yang sudah dianalisis disebutkan terlebih dahulu dilakukan dengan berurut dari bab dan sub bab pada penulisan penelitian ini.

### **1.7. Sistematika Penulisan**

Tulisan ini akan berisi tiga bab dengan tiap babnya membahas dengan detail dan mendalam yang dimaksudkan guna member uraian dan menyederhanakan

masalah yang menjadi pokok bahasan pada penelitian ini. Tentang urutan dan kedudukan dari tiap bab adalah sebagai berikut:

Bab I, menguraikan pendahuluan yang berisi latar belakang masalah dari penelitian. Pada bab ini, karena memahami adanya kekaburan peraturan perlindungan bagi pihak penyewa yang objek sewanya ditetapi sita yang mana tidak memberikan kepastian hukum serta perlawanan pihak ketiga berkaitan dengan rumusan masalah. Pada bab ini juga disertai uraian faktor yuridis serta empiris tentang apa yang menjadi pendukung tentang kedudukan sita.

Bab II, menguraikan tentang pembahasan dari rumusan masalah pertama yakni criteria, jenis, dan perkembangan aturan terkait dengan hak-hak yang berkaitan dengan sewa menyewa dan dasar serta alasan pengajuan upaya hukum *Derden verzet*. Indikator masalah yang hadir akan dibahas dengan uraian tertulis secara umum pada beberapa ketentuan perundangan yang menjadi dasar hukum dengan, sita serta eksekusi sita terhadap objek sewa. Tujuan diuraikannya pembahasan yuridis tersebut untuk memahami upaya hukum yang dapat dilakukan serta hak-hak yang melekat pada penyewa.

Bab III, berisi pembahasan rumusan masalah kedua yakni terkait Tanggung gugat oleh pemberi sewa terhadap hak-hak penyewa atas objek sewa serta aturan-aturan hukum terkait yang dapat menjadi dasar dan upaya bagi penyewa untuk memperjuangkan hak-hak nya sehingga lewat penelitian ini dapat mengetahui tanggung gugat yang akan diberi kepada penyewa yang memiliki kontrak sewa pada objek yang di tetapi sita.

Bab IV, merupakan sebuah penutup pada penelitian ini, yang kemudian akan membuat sebuah kesimpulan yang berasal dari semua ulasan yang telah dibahas, kajian, dan juga pembahasan yang sudah diuraikan secara keseluruhan pada tiga bab yang sebelumnya. Serta di bab IV ini akan dimuat saran atau rekomendasi untuk menyelesaikan masalah yang menjadi isu hukum dan juga pokok bahasan pada penelitian ini.