

## **BAB II**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **A. Deskripsi Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara. Kota Ternate merupakan wilayah kepulauan dengan aktivitas sosial-ekonomi yang dinamis, termasuk mobilitas penduduk serta kebutuhan hunian dan tempat usaha yang mendorong praktik sewa-menyewa rumah atau bangunan. Dalam praktiknya, hubungan sewa-menyewa di Kota Ternate dijumpai baik dalam bentuk perjanjian tertulis maupun kesepakatan lisan yang dibuktikan melalui pembayaran berkala. Kota Ternate dipilih karena relevan dengan objek penelitian, yaitu persoalan yang timbul ketika objek yang disewa ternyata diagunkan/dijaminkan oleh pemilik sehingga memunculkan klaim pihak ketiga, pemberitahuan pengosongan, atau risiko tindakan lanjutan yang berdampak pada penyewa.

#### **B. Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Bangunan Yang di Agunkan Oleh Pemiliknya**

Pasal 1548 KUH Perdata menjelaskan bahwa "Sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana salah satu pihak berjanji untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu, dengan pembayaran harga yang disepakati oleh pihak kedua tersebut". Sewa menyewa bisa dilakukan terhadap berbagai macam barang, baik yang bersifat tetap maupun bergerak.<sup>28</sup> Hal ini juga diatur lebih lanjut dalam Pasal 1550 KUHPerdata yang menyatakan

---

<sup>28</sup> Simanjuntak, P. N. H., *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta : **Kencana** Prenadamedia Grup, 2015), hlm. 308

bahwa "Pihak yang menyewakan, berdasarkan sifat persetujuan ini dan tanpa perlu adanya janji lebih lanjut, wajib untuk:

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
2. merawat barang tersebut agar tetap bisa digunakan sesuai dengan tujuannya;
3. memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan barang yang disewakan dengan aman dan tenang selama masa sewa berlangsung".

Kewajiban penyewa diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa "Penyewa harus memenuhi dua kewajiban utama:

1. menggunakan barang sewa dengan bijaksana, seperti layaknya seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu berdasarkan persetujuan sewa atau jika tidak ada kesepakatan, sesuai dengan tujuan barang itu berdasarkan keadaan yang wajar;
2. membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Sewa-menyewa didasari oleh adanya suatu kesepakatan oleh para pihak untuk melakukan sewa menyewa yang dituangkan dalam bentuk perjanjian. Definisi perjanjian sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata yaitu "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Sejalan dengan ketentuan tersebut Subekti mengemukakan bahwa "perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang

atau lebih itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”<sup>29</sup> Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat dikatakan bahwa yang menjadi dasar perjanjian sewa menyewa adalah pada kesepakatan antara Penyewa dengan yang menyewakan. Hal penting yang perlu diperhatikan pula dalam suatu perjanjian, disamping harus ada kesepakatan, juga harus memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian, hal ini diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menentukan bahwa :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam membuat suatu perjanjian sewa menyewa khususnya sewa menyewa tanah biasanya dituangkan dalam bentuk akta. Akta sendiri terbagi menjadi 2 bentuk yaitu otentik dan dibawah tangan.<sup>30</sup> Dalam Pasal 1868 KUHPerdata disebutkan bahwa: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat.” Akta otentik merupakan suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang atau dibentuk oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu.<sup>31</sup> Akta

---

<sup>29</sup> Dian Pertiwi, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya Dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, Vol. 2, No. 2/2013, hlm. 8

<sup>30</sup> I Komang Gede Jaya Artha Kusuma, I Nyoman Bagiastra, “Keabsahan Addendum Dalam E-Statement Antara Perusahaan Layanan Pesan Antar Dengan Merchant”, *Jurnal Kertha Semaya Universitas Udayana*, Vol. 10, No. 6/2022, hlm. 1330

<sup>31</sup> Anak Agung Istri Laksmi Lestari, Desak Putu Dewi Kasih, “Hak Opsi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa”, *Jurnal Kertha Wicara Universitas Udayana*, Vol. 10, No. 7/2021, hlm. 8

otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna secara lahiriah baik formal maupun materiil. Akta dibawah tangan merupakan akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, jadi hanya antara para pihak yang berkepentingan saja, hal ini diatur dalam Pasal 1875 KUH Perdata. Mengenai kekuatan pembuktiannya, suatu akta dibawah tangan akan mempunyai kekuatan pembuktian baik lahir, formil maupun materiil apabila tanda tangan didalam akta tersebut diakui oleh para pihak, sedangkan akta otentik kekuatan pembuktiannya adalah sempurna.<sup>32</sup>

Dalam perjanjian sewa menyewa baik yang dilakukan melalui perjanjian otentik maupun perjanjian dibawah tangan, keduanya sah dimata undang-undang apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perjanjian juga berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, hal ini biasanya dikenal dengan istilah *pacta sun servanda*. Namun kenyataannya tidak jarang perjanjian sewa menyewa tersebut tidak berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Salah satunya yaitu pihak yang menyewakan ternyata menjual atau menjaminkan objek sewa kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari pihak penyewanya. Tentu hal ini menimbulkan suatu keberatan dari pihak penyewa yang masa sewanya masih panjang. Pihak penyewa tentu khawatir bagaimana kelanjutan dari masa sewanya, apakah perbuatan hukum tersebut memutuskan perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat.

Membahas mengenai putusnya perjanjian sewa menyewa, Pasal 1381 KUH Perdata telah menentukan secara umum mengenai hapusnya perjanjian yaitu

---

<sup>32</sup> Cisanto Richard, “**Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan**”, *jurnal Lex Privatum*, Vol. 3, No. 2/2015, hlm. 137

“perikatan hapus karena pembayaran; karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; karena pembaruan utang; karena perjumpaan utang atau kompensasi; karena percampuran utang; karena pembebasan utang; karena musnahnya barang yang terutang; karena kebatalan atau pembatalan; karena berlakunya syarat pembatalan yang diatur dalam Buku I KUH Perdata ini; dan karena lewat waktu”. Secara khusus perjanjian sewa menyewa hapus atau berakhir dikarenakan dua hal. Pertama dalam Pasal 1570 KUH Perdata ditentukan bahwa “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu”, kemudian pada Pasal 1571 KUH Perdata ditentukan bahwa “apabila sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”. Kedua masa sewa berakhir yaitu apabila terpenuhinya syarat tertentu dalam perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat. Suatu syarat perjanjian sewa menyewa pada umumnya dapat mencantumkan syarat batal maupun syarat tangguh terhadap perjanjian apabila dipenuhi suatu syarat yang diperjanjikan tersebut.<sup>33</sup>

Apabila kita kaji secara hukum dijualnya atau dijaminkannya objek sewa tidak memutus perjanjian sewa menyewa yang telah dilakukan.<sup>34</sup> Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1576 KUH Perdata yang menentukan bahwa, “Dengan

---

<sup>33</sup> Paul Sie, **“Perlindungan Hukum Penyewa Bangunan Objek Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan”**, *Tesis Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin*, 2021, hlm. 24

<sup>34</sup> Simanjuntak, P. N. H., *Op. Cit.*, hlm. 309

dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian demikian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada perjanjian demikian, maka ia tidak wajib mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi”. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut jelaslah bahwa kedudukan sewa menyewa masih tetap meskipun objek sewa telah beralih kepada pihak lain. Lain halnya jika dalam perjanjian sewa menyewa telah diperjanjikan secara tegas bahwa sewa menyewa berakhir apabila objek sewa telah dijual.

Berdasarkan keterangan responden, kronologis persoalan bermula ketika Andi menyewa sebuah rumah/bangunan di Kota Ternate dari Bambang untuk kebutuhan hunian/usaha dengan kesepakatan jangka waktu dan nilai sewa tertentu. Pada tahap awal sewa, Andi menyampaikan bahwa tidak ada penjelasan rinci mengenai status objek selain kesepakatan dasar mengenai pembayaran, jangka waktu, dan penggunaan objek. Hubungan sewa berjalan sebagaimana biasa sampai pada suatu waktu Andi menerima informasi bahwa objek yang ditempati memiliki keterkaitan dengan pihak lain, yang diketahui melalui komunikasi/kunjungan pihak tertentu dan/atau pemberitahuan yang diterima di lokasi. Setelah informasi tersebut muncul, situasi berubah karena Andi mengalami tekanan untuk menanggapi perkembangan tersebut, termasuk permintaan agar berkoordinasi dengan pemilik dan bersiap untuk mengosongkan objek. Andi kemudian menghubungi Bambang untuk meminta klarifikasi dan solusi, namun

komunikasi awal belum segera menghasilkan penyelesaian sehingga Andi melibatkan aparat lingkungan setempat untuk membantu memfasilitasi pertemuan.

Temuan lapangan menunjukkan adanya perbedaan perspektif terkait transparansi status objek sewa. Andi menyatakan bahwa sejak awal sewa tidak ada pemberitahuan mengenai kemungkinan keterikatan objek dengan pihak ketiga sehingga informasi tersebut baru diketahui setelah persoalan muncul. Bambang menyampaikan bahwa kesepakatan sewa dibuat atas dasar kebutuhan Andi dan berjalan sebagaimana lazimnya, sedangkan pembahasan mengenai status objek baru terjadi setelah adanya perkembangan tertentu yang melibatkan pihak lain. Dalam konteks perjanjian, responden menjelaskan bahwa kesepakatan sewa lebih banyak berjalan sebagai kesepakatan praktis, sementara pengaturan tertulis yang memuat klausul rinci terkait keadaan objek apabila ada klaim pihak ketiga tidak dinyatakan secara tegas oleh responden. Ibu Rahma menuturkan bahwa ketika mediasi dilakukan, isu utama yang mengemuka adalah perbedaan informasi di antara para pihak, sehingga pertemuan diarahkan pada klarifikasi kronologi dan pencarian solusi yang dapat diterima bersama.

Bentuk gangguan yang dialami penyewa muncul setelah Andi mengetahui adanya keterkaitan objek sewa dengan pihak lain. Andi menyampaikan adanya tekanan berupa komunikasi atau kunjungan pihak tertentu serta pembahasan mengenai kemungkinan pengosongan yang menimbulkan ketidaknyamanan dalam menempati objek. Dampak yang dirasakan mencakup dampak materiil, seperti kebutuhan menyiapkan biaya pindah, potensi kehilangan sebagian manfaat sewa yang telah dibayarkan, serta ketidakpastian apabila harus segera mencari tempat

lain; dan dampak immateriil berupa kekhawatiran, kecemasan, dan rasa tidak aman karena ketidakpastian status hunian/usaha. Ibu Rahma juga menyampaikan bahwa dalam konteks masyarakat, gangguan yang sering memicu konflik adalah munculnya permintaan pengosongan mendadak atau ketidaksesuaian informasi antara penyewa dan pemilik, sehingga aparat lingkungan biasanya berupaya mencegah eskalasi dengan mendorong dialog dan menata forum mediasi.

### **C. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Penyewa Apabila Bangunan Dieksekusi Oleh Pihak Kreditur**

Dalam hubungan sewa menyewa, pemilik rumah memiliki hak penuh atas barang miliknya sesuai dengan Pasal 570 KUHPdata, yang memberikan hak untuk menguasai dan menggunakan barang secara bebas, selama tidak melanggar hukum atau mengganggu hak orang lain. Hak milik ini memberi pemilik kebebasan untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap rumahnya, seperti menjaminkan kepada pihak lain. Namun, meskipun memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap barang miliknya, hak tersebut tetap dibatasi oleh kewajiban untuk tidak merugikan pihak lain, terutama pihak penyewa yang telah memiliki perjanjian sewa yang sah. Dalam hal ini, pemilik rumah harus berhati-hati agar tindakan tersebut tidak mengganggu hak penyewa yang sudah memperoleh kenikmatan atas rumah yang disewa.<sup>35</sup> mengenai hak milik yang disebutkan sebelumnya, tidak boleh menimbulkan gangguan terhadap hak

---

<sup>35</sup> Medika Andarika Andati, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 6, No. 4/2018, hlm. 8

orang lain, gangguan yang dimaksud di sini adalah jika menimbulkan kerugian immaterial. Unsur gangguan tersebut adalah:<sup>36</sup>

1. Ada perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) – Pasal 1365 KUHPer;
2. Perbuatan tersebut menghilangkan (mengurangi) kenikmatan yang seyogyanya dimiliki seseorang.

Dalam penelitian ini, Upaya yang ditempuh Andi pada tahap awal adalah menghubungi Bambang untuk meminta penjelasan dan mencari solusi yang memberi kepastian terkait masa sewa. Ketika komunikasi langsung belum menghasilkan kesepakatan, Andi meminta bantuan Ibu Rahma untuk memfasilitasi pertemuan dan mediasi di tingkat lingkungan. Dalam mediasi, para pihak membahas alternatif penyelesaian yang bersifat praktis, seperti pemberian tenggang waktu bagi penyewa, kemungkinan pengembalian bagian tertentu dari pembayaran sewa apabila kesepakatan harus diakhiri lebih cepat, atau pilihan lain yang dapat disepakati sesuai kondisi para pihak. Ibu Rahma menyampaikan bahwa pola penyelesaian yang diutamakan pada tingkat masyarakat adalah mendorong kesepakatan damai untuk menghindari konflik terbuka, terlebih ketika penyewa memerlukan waktu untuk menyiapkan tempat pengganti.

Alur penyelesaian masalah di masyarakat Kota Ternate pada kasus ini menunjukkan bahwa penyelesaian awal umumnya ditempuh melalui mekanisme sosial di tingkat lingkungan. Proses dimulai dari penyewa yang menerima informasi atau tekanan terkait status objek, kemudian menghubungi pemilik untuk

---

<sup>36</sup> Ny. Hj. Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*, Ind-Hill-Co, Jakarta, 2005, hlm. 94

klarifikasi. Apabila belum tercapai kesepakatan, salah satu pihak melibatkan RT/RW/kelurahan untuk memfasilitasi mediasi, di mana aparat lingkungan berperan sebagai fasilitator agar para pihak menyampaikan keterangan secara tertib dan menyepakati langkah yang dapat dilaksanakan, seperti tenggang waktu, kompensasi, atau pengosongan sukarela. Temuan ini dapat dirangkum dalam alur: penyewa menerima informasi/tekanan lalu komunikasi dengan pemilik dilanjutkan mediasi RT/RW/kelurahan lalu kesepakatan (tenggang waktu/kompensasi/pengosongan sukarela) dan penyelesaian.

Hambatan yang ditemukan dalam penyelesaian masalah di lapangan terutama berkaitan dengan keterbatasan bukti dan ketidakpastian informasi. Andi menyampaikan bahwa kesepakatan sewa yang tidak dituangkan secara rinci dalam perjanjian tertulis membuat penyewa kesulitan ketika harus menanggapi perkembangan yang tidak diketahui sejak awal, khususnya saat muncul keterlibatan pihak ketiga. Hambatan lain adalah kebutuhan biaya dan waktu karena tekanan pengosongan dapat memaksa penyewa mencari tempat alternatif dalam waktu singkat, serta hambatan psikologis berupa rasa cemas dan kekhawatiran konflik sehingga penyewa cenderung memilih penyelesaian cepat. Ibu Rahma menegaskan bahwa hambatan koordinasi juga kerap terjadi, misalnya sulit mempertemukan para pihak dalam satu forum atau adanya perbedaan informasi yang memerlukan beberapa kali pertemuan sebelum tercapai kesepakatan praktis di tingkat masyarakat.

Penyewa, sebagai pihak yang berhak atas rumah yang disewakan, dilindungi oleh ketentuan dalam Pasal 1550 KUHPerdota. Di dalam pasal tersebut, pemilik

rumah diwajibkan untuk menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa, memeliharanya, serta memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang tersebut dengan tenteram selama masa sewa. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun pemilik rumah memiliki hak untuk menjaminkan rumahnya, hak penyewa untuk menikmati rumah yang disewa tidak boleh terganggu. Jika rumah yang disewakan dijaminkan, maka pemilik harus memastikan bahwa penyewa tetap mendapatkan kenikmatan yang sesuai dengan perjanjian sewa yang telah disepakati.

Jika pemilik rumah menjaminkan rumah tanpa memberitahukan penyewa terlebih dahulu, dan perjanjian sewa tidak mengatur hal ini, penyewa tidak dapat langsung menggugat pemiliknya. Namun, dalam prakteknya, jika rumah yang dijaminkan kemudian dieksekusi oleh pihak bank karena pemilik gagal memenuhi kewajibannya, maka penyewa berhak untuk menggugat pemilik rumah atas gangguan yang terjadi selama masa sewa. Ini berkaitan dengan ketentuan dalam Pasal 1550 KUHPdata yang menyebutkan sebagai berikut:

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
2. memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
3. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.

Penyewa yang merasa terganggu akibat eksekusi hak tanggungan terhadap rumah yang disewakan, berhak mengajukan gugatan berdasarkan wanprestasi. Wanprestasi dalam hal ini terjadi karena pemilik rumah gagal memberikan

kondisi yang telah dijanjikan dalam perjanjian sewa, yakni kenikmatan yang tenteram selama masa sewa. Eksekusi rumah yang dijaminakan dapat menimbulkan gangguan terhadap kenyamanan penyewa, dan dengan demikian penyewa dapat meminta ganti rugi atau pembatalan perjanjian sewa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Perlindungan hukum terhadap penyewa tidak hanya mengacu pada hak untuk menikmati rumah yang disewa, tetapi juga melibatkan hak untuk memperoleh informasi yang jelas terkait status hukum rumah yang disewa. Oleh karena itu, meskipun pemilik rumah memiliki hak untuk menjaminkan rumah, pemilik tetap harus mempertimbangkan dampak terhadap penyewa. Penyewa memiliki hak untuk memperoleh kenyamanan tanpa harus khawatir tentang kemungkinan eksekusi rumah yang disewa tanpa pemberitahuan sebelumnya.<sup>37</sup>

Meskipun pemilik rumah berhak untuk menjaminkan rumahnya kepada pihak lain, tindakan tersebut harus dilaksanakan dengan memperhatikan hak-hak penyewa. Jika tindakan pemilik bangunan mengganggu hak penyewa memberikan untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa sebagaimana diatur pasal 1550 KUHPerdara ayat 3, maka penyewa berhak untuk menggugat pemilik rumah atau bangunan atas dasar wanprestasi. Oleh karena itu, hubungan sewa menyewa harus dilaksanakan dengan saling menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak agar tercipta kesepakatan yang tidak merugikan dan menguntungkan bagi kedua belah pihak.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Aprilianti, “**Perjanjian Sewa Guna Usaha antara Lessee dan Lessor**”, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5, No. 3/2011, hlm. 315

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 316