

**AKIBAT HUKUM TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI  
YANG DILAKUKAN PADA OBJEK SEWA MENYEWAWA**



**PENULISAN HUKUM**

**Diajukan sebagai Bidang Ilmu Hukum**

**Oleh,**

**Agung Wibowo Bagaskara**

**NIM : 2010111003**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**2024**

## PERSETUJUAN

1. Judul : AKIBAT HUKUM TERHADAP TRANSAKSI  
JUAL BELI PROPERTI YANG DILAKUKAN  
PADA OBJEK SEWA MENYEWA

2. Peneliti

Nama : Agung Wibowo Bagaskara

NIM : 2010111003

3. Tempat Penelitian : Universitas Muhammadiyah Jember

Jember, 13 Juni 2024

Pembimbing

Peneliti



Yunita Reykasari S.H., M.H.

NIP/NPK : 1986051411703782



Agung Wibowo Bagaskara

NIM : 2010111003

## PENGESAHAN

### AKIBAT HUKUM TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI YANG DILAKUKAN PADA OBJEK SEWA MENYEWAWA

Diterima dan diuji oleh Tim Penguji pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 04 Juli 2024

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember

Tim Penguji ;



Ahmad Suryono, S.H., M.H.  
NIP/NPK : 1981052111703779



Dr. H. Sulistio Adi Winarto, S.H.,MH.  
NIP/NPK : 196712141993031003



Yunita Reykasari, S.H.,M.H  
NIP/NPK : 1986051411703782

Mengesahkan  
Universitas Muhammadiyah Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,



H. Suwatna, S.H.,M.Hum.  
NIP/NPK : 1961010418809225

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Agung Wibowo Bagaskara

NIM : 2010111003

Judul : Akibat Hukum Terhadap Transaksi Jual Beli Properti Yang Dilakukan Pada Objek Sewa Menyewa.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi ini merupakan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli sendiri. Saya tidak mencantumkan tanpa pengakuan bahan-bahan yang telah dipublikasikan sebelumnya atau ditulis oleh orang lain atau sebagai bahan yang pernah diajukan untuk gelar atau ijazah pada Universitas Muhammadiyah Jember atau Perguruan Tinggi lainnya. Apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Jember.

Demikian pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 13 Juni 2024

Yang Membuat Pernyataan,



Agung Wibowo Bagaskara  
NIM: 2010111003

## MOTTO

*“Biasakan dirimu dengan target, maka itu akan merubah hidupmu”*

**Agung Wibowo Bagaskara**



## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada yang terhormat:

1. Ayah saya Saiful dan Ibu Mei Mardiana atas seluruh kasih sayang, dukungan, nasihat, dan pengorbanan yang telah diberikan sejak saya lahir hingga saat ini.
2. Keluarga saya yang telah memberikan dukungan dalam bentuk apapun.
3. Segenap guru mulai dari saya mengenyam pendidikan di Taman Kanak-Kanak, Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama hingga Sekolah Menengah Kejuruan.
4. Seluruh jajaran dosen dan tenaga pendidik di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember, yang telah memberikan saya ilmu dan juga membantu melancarkan studi saya di Universitas Muhammadiyah Jember.
5. Sahabat, rekan dan teman-teman saya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember.
6. Almamater saya Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember.
7. Kampus saya tercinta Universitas Muhammadiyah Jember.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur alhamdulillah saya panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nyalah penyusunan skripsi yang berjudul “Akibat Hukum Terhadap Transaksi Jual Beli Properti Yang Dilakukan Pada Objek Sewa Menyewa”. dapat terselesaikan.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bimbingan, dukungan, dan bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini saya menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat:

1. Bapak H. Suyatna, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember.
2. Bapak Ahmad Suryono, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember dan juga dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember.
3. Ibu Yunita Reykasari S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember.
4. Bapak Ahmad Suryono, S.H.,M.H. selaku Ketua Penguji dan juga dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember.
5. Bapak Dr. H. Sulistio Adi Winarto, S.H.,MH. selaku Sekretaris Dosen Penguji sekaligus dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember.
6. Seluruh Dosen dan Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember.

7. Kedua Orang Tua tercinta Ayahanda Saiful dan Ibunda Mei Mardiana serta seluruh keluarga besar yang selalu mendoakan dan mendukung sampai saat ini.
8. Kepada Dian Puspitasari yang telah kebersamai penulis.
9. Kepada GAP Property yang telah memberikan pengalaman menarik tentang dunia properti, sehingga memotivasi penulis dalam pembuatan skripsi ini.
10. Seluruh sahabat, teman-teman dan juga adik-adik saya yang selalu memberi semangat dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.

Saya menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, karena masih banyak kekurangan dan kesalahan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak sangat diharapkan. Akhir kata saya ucapkan terimakasih dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang memerlukan.

Jember, 13 Juni 2024



Agung Wibowo Bagaskara



## DAFTAR ISI

	Halaman
PERSETUJUAN .....	ii
PENGESAHAN .....	iii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
1.5 Metode Penelitian .....	6
1.5.1 Metode Pendekatan .....	6
1.5.2 Jenis Penelitian.....	7
1.5.3 Bahan Hukum .....	7
1.5.4 Teknik Pengambilan Bahan Hukum .....	8
BAB II .....	9
KAJIAN PUSTAKA.....	9
2.1 Properti.....	9

2.1.1	Pengertian Properti .....	9
2.1.2	Properti Sebagai Objek Hukum .....	10
2.2	Transaksi Jual Beli Properti.....	11
2.2.1	Pengertian Jual Beli.....	11
2.2.2	Dasar Hukum Jual Beli .....	12
2.2.3	Perjanjian Jual Beli Properti.....	14
2.3	Sewa Menyewa .....	16
2.3.1	Pengertian Sewa Menyewa.....	16
2.3.2	Dasar Hukum Sewa Menyewa .....	21
2.3.3	Keterkaitan Perlindungan Konsumen dengan Perjanjian Sewa Menyewa .....	27
2.4	Hak dan Kewajiban Bagi Pihak yang Terlibat.....	31
2.4.1	Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli .....	31
2.4.2	Hak dan Kewajiban Penyewa dan Pemberi Sewa.....	33
2.5	Pembatalan Transaksi Jual Beli Properti dan Sewa Menyewa .....	35
2.5.1	Faktor yang Memengaruhi Pembatalan Transaksi Jual Beli .....	36
2.5.2	Faktor yang Memengaruhi Pembatalan Sewa Menyewa .....	38
2.6	Akibat Hukum.....	39
BAB III.....		42
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....		42
3.1	Transaksi Jual Beli Properti yang Melibatkan Objek Sewa Menyewa dalam KUHPerdara.....	42
3.1.1	Status Hukum Perjanjian Sewa Menyewa .....	43

3.1.2 Hak dan Kewajiban Pihak-Pihak yang Terlibat.....	44
3.2 Penyewa Tidak Memberikan Akses Kepada Calon Pembeli Rumah	
Sebagaimana Telah Disepakati Dalam Perjanjian Sewa Menyewa .....	45
3.2.1 Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa .....	45
3.2.2 Kedudukan Hukum Para Pihak dalam Konteks Transaksi Jual Beli	
Properti Terhadap Objek Sewa.....	46
3.2.3 Kekuatan Hukum dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa demi	
Kepentingan Pihak Ketiga .....	48
3.2.4 Implikasi Hukum dan Penyelesaian Sengketa.....	51
3.2.5 Keseimbangan Hak dan Kewajiban.....	51
BAB IV .....	53
PENUTUP.....	53
4.1 Kesimpulan.....	53
4.2 Saran.....	53
DAFTAR PUSTAKA.....	55
LAMPIRAN	