

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain seperti tolong-menolong tukar menukar untuk memenuhi kebutuhan hidup baik dengan cara jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan suatu usaha lain yang bersifat pribadi. Di zaman sekarang pertumbuhan populasi manusia yang semakin meningkat merujuk pada peningkatan jumlah individu manusia di dunia dari waktu ke waktu sehingga kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi terutama dalam tempat tinggal.

Kebutuhan manusia akan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia karena merupakan tempat bagi individu atau keluarga untuk beristirahat, melindungi diri, dan menjalankan aktivitas sehari-hari. Kebutuhan akan rumah juga merupakan kebutuhan dasar bagi manusia setelah pangan dan sandang. Setiap individu akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar dari pada kebutuhan sekundernya begitu pula kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkatan kehidupan bermasyarakat.¹ Konsep ini sejalan dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 28 H ayat (1) bahwa setiap warga Negara memiliki hak untuk dapat hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Namun, tidak

¹ <https://www.gramedia.com/literasi/kebutuhan-manusia/>, diakses pada 12 juni 2024

semua masyarakat memiliki kemampuan finansial untuk membeli rumah. Oleh karena itu, banyak individu atau keluarga memilih untuk menyewa rumah sebagai alternatif untuk memenuhi kebutuhan atas tempat tinggal.

Sewa menyewa menjadi salah satu bentuk transaksi yang umum terjadi dalam dunia properti. Hal ini memungkinkan pihak-pihak yang terlibat untuk saling menguntungkan, di mana pemilik properti mendapatkan pendapatan dari penyewa dan penyewa mendapatkan akses penggunaan properti sesuai kebutuhan mereka.

Perjanjian tentang sewa-menyewa diatur dalam Bab VII Buku ke III KUHPerdota yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600. Pengertian dari perjanjian sewa menyewa dalam pasal 1548 KUHPerdota, yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran.

Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa merupakan persetujuan untuk pemakaian sementara pada suatu benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran dan suatu harga tertentu.² Namun dalam kehidupan sehari-hari, sering ditemui permasalahan hukum terhadap hubungan sewa menyewa yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa rumah, salah satunya disebabkan terjadinya jual beli rumah yang dilakukan oleh pemilik dengan pihak ketiga, sedangkan rumah tersebut masih disewakan pemilik kepada penyewa.

² Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hal 59.

Dalam transaksi sewa menyewa properti, konsumen yang berperan sebagai penyewa berhak mendapatkan hak-hak dan perlindungan yang adil dari pemilik properti (pemberi sewa). Begitu pula dengan calon pembeli yang memiliki hak untuk mendapatkan informasi lengkap dan transparan mengenai status properti, termasuk adanya perjanjian sewa menyewa yang masih berlaku. Mereka juga berhak untuk melihat dan memeriksa properti sebelum melakukan pembelian untuk memastikan properti tersebut sesuai dengan harapan dan kebutuhan mereka.

Dalam transaksi jual beli properti yang melibatkan objek sewa menyewa, sering muncul permasalahan akibat benturan hak antara penyewa dan calon pembeli. Penyewa memiliki hak atas penggunaan dan privasi properti yang disewanya, sementara calon pembeli berhak melakukan inspeksi untuk menilai kondisi properti sebelum membeli. Konflik dapat timbul jika perjanjian sewa tidak secara jelas mengatur hak akses calon pembeli, yang dapat mengakibatkan gangguan terhadap kenyamanan penyewa atau kurangnya informasi bagi calon pembeli. Selain itu, penyewa sering menghadapi ketidakpastian mengenai status hak sewanya setelah terjadi perubahan kepemilikan, khawatir apakah perjanjian sewa akan dihormati oleh pemilik baru atau tidak. Di sisi lain, calon pembeli sering kali tidak mendapatkan informasi yang lengkap mengenai status properti, termasuk perjanjian sewa yang masih berlaku, sehingga dapat menyebabkan keputusan yang tidak tepat dan potensi konflik di masa depan. Proses penjualan juga dapat mengganggu kenyamanan dan privasi penyewa, karena kunjungan calon pembeli yang tidak teratur. Selain itu, pemilik baru mungkin tidak sepenuhnya memahami atau menghormati perjanjian sewa yang ada, yang dapat mengakibatkan sengketa

hukum. Konflik kepentingan antara penyewa dan pemilik baru juga sering terjadi, terutama jika pemilik baru memiliki rencana yang berbeda untuk properti tersebut.

Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang akibat hukum transaksi jual beli properti yang dilakukan pada objek sewa menyewa sangat penting. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menyelidiki implikasi hukum yang mungkin timbul dalam situasi tersebut dari perspektif yuridis. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang lebih baik tentang hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat, seperti interpretasi kontrak sewa menyewa yang relevan, serta bagaimana prosedur hukum yang harus diikuti. Hasil penelitian ini akan memberikan wawasan yang bermanfaat bagi para pemilik properti, penyewa, penjual, pembeli, serta para praktisi hukum dalam menghadapi situasi yang melibatkan transaksi jual beli properti dengan kontrak sewa menyewa.

Berdasarkan latar belakang yang sudah penulis uraikan diatas maka penulis tertarik melakukan penelitian yang menitikberatkan pada aspek yuridis normatif yang berjudul “AKIBAT HUKUM TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI YANG DILAKUKAN PADA OBJEK SEWA MENYEWA”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana transaksi jual beli properti yang melibatkan objek sewa menyewa dalam KUHPerdato?
2. Bagaimana jika penyewa tidak memberikan akses pada calon pembeli rumah sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas maka tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui prosedur jual beli properti yang melibatkan objek sewa menyewa dalam KUHPerdota.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul jika penyewa tidak memberikan akses kepada calon pembeli rumah sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa.

1.4 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Secara Teoritis

Penelitian ini memberikan kontribusi signifikan pada pemahaman hukum properti dengan menggali implikasi hukum dari pembatalan transaksi properti yang melibatkan sewa menyewa. Dan diharapkan dapat memperkaya literatur hukum dan memberikan perspektif baru dalam konteks hukum properti.

b. Manfaat Secara Praktis

Penelitian ini bermanfaat dalam menyediakan panduan praktis untuk pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti dengan sewa menyewa dan menjadi dasar bagi konsumen (terutama penyewa) untuk memahami hak dan perlindungan hukum saat pembatalan sewa menyewa, serta menjadi referensi berharga bagi praktisi hukum dalam memberikan nasihat hukum yang akurat.

1.5 Metode Penelitian

Di dalam penelitian hukum memerlukan suatu metode untuk menganalisis suatu data atau fakta agar menghasilkan suatu kebenaran yang ilmiah, guna memperoleh suatu kebenaran ilmiah tersebut seorang peneliti harus memiliki proses berpikir yang baik dan benar secara ilmiah yang dapat diterima di berbagai kalangan. Metode penelitian memiliki beberapa jenis penelitian dan sumber data yang akan digunakan oleh peneliti dalam menulis karya tulis atau sebuah riset.

1.5.1 Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*) yaitu peneliti menggunakan peraturan Perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.³
2. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*) sebagai pandangan dan doktrin dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang relevan dengan permasalahan yang diteliti sehingga akan membuat argumentasi hukum dalam menjawab permasalahan hukum yang dihadapi.⁴

³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2009, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hal.185.

⁴ *Ibid.*, hal.187.

1.5.2 Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, yaitu dengan meneliti dan mempelajari norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang Asas kebebasan berkontrak menurut KUH Perdata sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Untuk melengkapi dan mendukung serta memperjelas suatu analisis terhadap peraturan perundang-undangan dapat juga diteliti tulisan-tulisan dari ahli yang terdapat dalam kepustakaan.

1.5.3 Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum normatif adalah sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, yang merupakan hasil dari Tindakan yang dilakukan oleh Lembaga yang berwenang. Bahan hukum primer yang digunakan pada penelitian ini yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- d) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- e) Undang-Undang No. 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan

- f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994
Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang diperoleh dari buku-buku dan literatur lainnya sebagai data pelengkap sumber bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan yaitu:

- a) Buku-buku hukum dan ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- b) Jurnal-jurnal hukum dan sosial yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- c) Hasil penelitian dari orang lain yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- d) Makalah-makalah, artikel-artikel, dan karya tulis yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- e) Internet yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

1.5.4 Teknik Pengambilan Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum, termasuk data normatif dari sumber utama dan sekunder seperti peraturan perundang-undangan, buku, artikel, jurnal, makalah, dan laporan penelitian ahli hukum. Pencarian informasi juga dilakukan melalui internet untuk mendapatkan wawasan menyeluruh terkait permasalahan yang diteliti. Data yang terkumpul dianalisis dan disajikan dengan kalimat yang ringkas untuk memudahkan pemahaman pembaca terhadap hasil penelitian ini.