

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dan tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tapi lebih dari itu merupakan kebutuhan primer bagi setiap warganegara untuk mewujudkan kehidupan yang berkualitas.

Untuk memajukan kesejahteraan umum sebagai dimuat di dalam Undang-Undang Dasar 1945 dilaksanakan pembangunan nasional, yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.<sup>1</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) merupakan ketentuan yang mengakhiri kebhinekaan perangkat hukum yang mengatur bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, yang didasarkan pada Hukum Adat. Sejak berlakunya Undang-undang ini, maka mulai berlaku hak-hak atas tanah baru yang bersumber dari hukum adat. Bahwa Hukum Tanah Nasional disusun berdasarkan Hukum Adat tentang tanah, disebutkan secara tegas dalam Konsiderans/pendapat UUPA dalam Penjelasan Umum angka III (1) UUPA dan Pasal 5 UUPA.<sup>2</sup>

Penjelasan Umum angka III (1) UUPA memberi penjelasan bahwa hukum agraria sekarang ini mempunyai sifat "dualisme" dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum-adat dan hak-hak tanah menurut hukum-barat, yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.

---

<sup>1</sup> Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Permukiman

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Hukum, Isi dan Pelaksanaannya), ( Jakarta, Djambatan, 2007), hlm 176.

Undang-Undang Pokok Agraria bermaksud menghilangkan dualisme itu dan secara sadar hendak mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai pula dengan kepentingan perekonomian. Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal.

Dalam Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Penjelasan Pasal 5 UUPA menjelaskan mengenai penegasan hukum adat menjadi dasar/sumber hukum agraria yang baru. Penegasan ini membuktikan bahwa Hukum Tanah Nasional kita memakai Hukum adat sebagai dasar dan sumber utama pembangunannya.

Salah satu bentuk pelaksanaan hukum adat adalah sewa-menyewa untuk mendiami rumah dengan sistem *uang Teh* (uang muka) yang terjadi di kabupaten Bangka. Dalam sistem ini, perjanjian sewa-menyewa dibuat dengan cara lisan tidak dalam bentuk tertulis dengan ketentuan tidak ada batas waktu akhir untuk menempati rumah sewa tersebut. Hal ini tentu saja bertentangan dengan ketentuan dalam pasal 1548 jo.1571 jo.1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut dengan KUH Perdata).

Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa Sewa-menyewa adalah 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 sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Sementara itu Pasal 1571 KUH Perdata menyebutkan bahwa jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan oleh kebiasaan setempat.

Pasal 1576 KUH Perdata juga menyebutkan bahwa dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.

Pasal 12 ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 Tentang Permukiman dan Perumahan menyatakan bahwa sewa-menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis tanpa batas waktu yang berlangsung sebelum berlakunya undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini.

Adanya kontradiksi dari dua hal yang bertentangan dalam ketentuan sewa menyewa yang dilaksanakan berdasarkan hukum adat dan ketentuan hukum yang ada dalam KUH Perdata menimbulkan permasalahan di masyarakat, khususnya dalam masyarakat yang masih berpedoman dengan hukum adat dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa rumah. Putusan pengadilan yang menangani sengketa mengenai ketentuan sewa-menyewa berbeda-beda antara Pengadilan negeri, Pengadilan tinggi, dan Mahkamah Agung.

Kasus dalam Penulisan Tesis ini bermula dimana penggugat yang bernama Sintawati adalah penyewa yang sudah mendiami rumah sewaan terpaksa kurang lebih sejak tahun 1946. Hubungan sewa-menyewa telah dimulai sejak orang tua penggugat menyewa sebuah rumah yang merupakan aset dari PT.Kertaniaga (dalam likuidasi) yang dilakukan berdasarkan sistem sewa-menyewa dengan *uang teh* (uang muka) yang merupakan hukum tidak tertulis oleh kedua belah pihak. Saat orangtua penggugat meninggal dunia pada tahun 1983, hubungan sewa menyewa diteruskan oleh penggugat, dan selama menempati rumah tersebut sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 1999,

penggugat telah membayar pajak bumi dan bangunan atas rumah tersebut. Namun, pada tahun 2000, tergugat I (PT.Kertaniaga) jatuh pailit, sehingga pada tanggal 10 oktober 2000 menjual rumah tersebut pada Tergugat II (Megawati) dan untuk selanjutnya diterbitkan sertipikat hak milik dengan nomor 1879/2001 atas kepemilikan rumah tersebut oleh tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangka).

Atas tindakan Tergugat I yang telah menjual rumah terpaksa kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan pemberitahuan serta penawaran terlebih dahulu kepada penggugat, maka penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Sungailiat, Bangka dengan alasan perbuatan yang tidak memenuhi perjanjian (*wanprestasi*).

Berdasarkan uraian di atas, maka Penulis tertarik untuk menulis Tesis yang berjudul: **“Penerapan Pasal 1571 Jo.1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo. Pasal 12 Ayat (6) UU 4/1992 Tentang Permukiman Dan Perumahan Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Obyek Rumah Hasil Penjualan Lelang (Studi Kasus Nomor 05/PDT.G/2003/PN.SGT Jo.Nomor 124/PDT/2003/PT.PLG Jo. Nomor 2024 K./PDT/2005 Jo. MA Nomor 1823K/PDT/2004)”**

## 1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang diatas, permasalahan yang akan diidentifikasi dalam penelitian ini dibatasi menurut rumusan sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum dalam perjanjian sewa-menyewa rumah hasil lelang?
2. Bagaimana keabsahan Sewa-menyewa Obyek Rumah dan Tanah yang Dilakukan Menurut Hukum Adat yang Sudah Dijual Secara Lelang ?

## 1.3. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada dalam suatu penelitian yang berfungsi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum (Jakarta: UI Press, 1981), Hal.7

Penelitian ini termasuk dalam tipologi penelitian yuridis evaluatif. Kajian Hukum dilakukan terhadap penerapan kaidah-kaidah hukum dalam peraturan perundang-undangan positif dalam kasus yang terjadi di lapangan. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode yuridis normatif yaitu dengan melakukan pengkajian terhadap implementasi peraturan perundang-undangan positif dalam kasus yang terjadi di lapangan melalui putusan pengadilan. Data yang digunakan adalah data sekunder yaitu data kepustakaan yang bersifat yuridis normatif dan relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.

Sumber data kepustakaan tersebut diperoleh dari :

1. Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan di bidang hukum perdata terutama mengenai ketentuan Jual beli yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun ketentuan sewa-menyewa lainnya yang ada di dalam undang-undang.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu karya tulis yang bersifat ilmiah seperti tesis, buku-buku di bidang hukum serta artikel-artikel di bidang hukum yang telah teruji validitasnya yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode studi dokumen. Sumber data kepustakaan yang telah terkumpul kemudian diinventarisasi dan diklasifikasi menurut kategori permasalahannya. Metode analisa menggunakan metode kualitatif dengan menginterpretasikan data-data non-angka yang diperoleh. Hasil analisa tersebut disajikan dengan metode deskriptif preskriptif dengan menggambarkan secara komprehensif keseluruhan konteks permasalahan, konsep dan hasil penelitian untuk selanjutnya memberikan solusi terhadap permasalahan yang dibahas untuk ditarik kesimpulannya.

#### **1.4. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini terbagi dalam tiga bab dengan sistematika sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Merupakan bab pendahuluan yang menguraikan latar belakang permasalahan yang diteliti, pokok permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

## **BAB II PEMBAHASAN**

Analisis Yuridis Penerapan Pasal 1571 Jo.1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo. Pasal 12 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Permukiman Dan Perumahan Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Hasil Penjualan Lelang.

Bab ini terbagi menjadi :

1. Teori dan Landasan Hukum
2. Putusan Pengadilan Dan Mahkamah Agung Serta Pembahasannya
3. Analisis Hukum

## **BAB III PENUTUP**

Bagian ini adalah bab penutup yang memuat simpulan dan saran. Dalam bab ini disajikan simpulan yang ditarik dari pembahasan yang telah diuraikan dan merupakan jawaban atas pokok permasalahan serta saran.