

## ABSTRAK

**HANDI NOERHAKIM**, *Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 346/PDT/G/2007/PN.BDG Tentang Sengketa Pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa Akibat Adanya Peralihan Hak Milik.*

Manusia sebagai makhluk social perlu untuk saling mengikatkan diri dengan suatu perjanjian. Perjanjian ini dimaksudkan untuk menjamin hak para pihak yang mengikatkan dirinya agar tidak dilanggar oleh pihak lain. Dalam kasus ini, seorang wiraswasta (penggugat) menyewa sebuah ruko kepada Ny. Wong Tjin Yoen. Akan tetapi sebelum masa berakhirnya sewa Ny. Wong Tjin Yoen mengalihkan hak milik ruko tersebut kepada tergugat melalui perjanjian jual beli. Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui: (1) Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam memutus perkara Nomor 346/PDT/G/2007/PN.Bdg. yang menolak seluruh gugatan penggugat sudah sesuai dengan peraturan dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata (2) Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak penyewa (penggugat) yang dirugikan dalam perjanjian sewa menyewa dengan objek bangunan tersebut (3) Untuk mengetahui solusi penyelesaian bagi pihak penyewa yang dirugikan dalam perjanjian sewa menyewa dengan objek bangunan dihubungkan dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Penelitian ini bertolak dari pemikiran bahwa perikatan dan perjanjian suatu klausa halal diatur dalam Pasal 1579, 1575, 1585, 1586, 1576, 1338 ayat (3), 1338, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yang dilakukan dengan meneliti data sekunder. Tahap penelitian dilakukan melalui analisa kepustakaan dan analisa putusan. Analisa data dan informasi dilakukan secara yuridis normatif. Hasil dari analisis tersebut kemudian dipaparkan dalam bentuk deskriptif analitis.

Pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam memutus perkara Nomor 346/PDT/G/2007/PN.Bdg. yang menolak seluruh gugatan penggugat tidak sesuai dengan Peraturan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak seorang penyewa tidak putus walaupun ada peralihan hak milik objek sewa melalui jual beli. Perlindungan hukum bagi pihak penyewa (penggugat) yang dirugikan dalam perjanjian sewa menyewa dengan objek bangunan perjanjian sewa kios tersebut berkekuatan hukum dan menjadi undang-undang bagi pihak yang terikat di dalamnya, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang hukum Perdata. Seorang penyewa yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh hukum. Solusi penyelesaian bagi pihak penyewa (penggugat) yang dirugikan dalam perjanjian sewa menyewa dengan objek bangunan dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa Tn. Khairul yang berposisi sebagai pihak yang menyewakan dari hasil peralihan hak milik ruko dari Ny. Wong Tjin Yoen harus Menyerahkan kios yang disewakan kepada si penyewa yaitu kepada Ny. Yandjarlis yang telah diserahkan sebelumnya oleh pemilik lama kios, yaitu Ny. Wong Tjin Yoen, Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan, Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.