

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam rangka menjalankan pembangunan nasional, hukum sebagai subjek pembangunan melahirkan peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan nasional, yakni Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional. Dalam Undang-Undang tersebut dijelaskan sebagai berikut:

“Pembangunan nasional adalah upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara”.¹

Selain itu, Sistem Perencanaan pembangunan nasional merupakan langkah pemerintah untuk dapat mewujudkan pembangunan yang sistematis, terarah, terpadu, menyeluruh dan tanggap terhadap perubahan. Dalam pembangunan nasional terdapat sistem perencanaan pembangunan nasional baik itu sistem perencanaan pembangunan nasional jangka panjang (RPJP) dengan periode 20 (dua puluh) tahun, jangka menengah (RPJM) dengan periode 5 (lima) tahun, maupun tahunan yang disebut dengan Rencana Kerja Pemerintah dan Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKP dan RKPD) untuk periode 1 (satu) tahun. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional Pasal 1 ayat (3) menjelaskan sebagai berikut:

“Sistem perencanaan pembangunan nasional adalah satu kesatuan tata cara perencanaan pembangunan untuk menghasilkan rencana-rencana pembangunan dalam jangka panjang, jangka menengah, dan tahunan yang dilaksanakan oleh unsur penyelenggara negara dan masyarakat di tingkat pusat dan daerah”.

Selain sebagai subjek pembangunan nasional, hukum merupakan salah satu objek pembangunan nasional. Dalam rangka melaksanakan pembangunan hukum nasional, hukum

¹Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 Tentang sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.

dipandang sebagai satu kesatuan sistem yang kompleks terdiri dari berbagai elemen yang saling terkait, pembangunan sistem hukum juga harus direncanakan dan dilaksanakan secara komprehensif, meliputi seluruh unsur dan elemen hukum, serta terkait dengan aspek lain dari kehidupan berbangsa dan bernegara. Perencanaan tersebut dituangkan dalam produk hukum tertentu sehingga memiliki kekuatan mengikat agar dilaksanakan oleh setiap komponen bangsa. Undang-Undang Nomor 17 tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 adalah salah satu produk hukum tentang pembangunan nasional tersebut.

Untuk melaksanakan visi dan program jangka panjang yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025, telah ditentukan prioritas jangka menengah berdasarkan urgensi permasalahan. Pada 2005-2009, sasaran prioritas di bidang hukum adalah sebagai berikut:

1. Meningkatnya keadilan dan penegakan hukum;
2. Terciptanya landasan hukum untuk memperkuat kelembagaan demokrasi;
3. Meningkatnya kesetaraan gender di berbagai bidang pembangunan;
4. Terciptanya landasan bagi upaya penegakan supremasi hukum dan penegakan hak-hak asasi manusia yang bersumber pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; dan
5. Tertatanya sistem hukum nasional.

Sasaran prioritas pembangunan jangka menengah kedua di bidang hukum adalah untuk periode 2010-2014, yaitu sebagai berikut:²

1. Meningkatnya kesadaran dan penegakan hukum;
2. Tercapainya konsolidasi penegakan supremasi hukum dan penegakan hak asasi manusia;

² *Ibid*

3. Kelanjutan penataan sistem hukum nasional. Sejalan dengan itu, kehidupan bangsa yang lebih demokratis semakin terwujud ditandai dengan membaiknya pelaksanaan desentralisasi dan otonomi daerah serta kuatnya peran masyarakat sipil dan partai politik dalam kehidupan bangsa.

Pembangunan hukum nasional yang salah satunya berkaitan dengan pembangunan materi hukum atau produk hukum harus dapat menyesuaikan dengan perkembangan zaman dan perkembangan pemikiran manusia. Karena dalam hal ini hukum tidak dapat berdiri sendiri melainkan dipengaruhi oleh faktor lain seperti perkembangan teknologi.

Manusia merupakan makhluk hidup yang berbeda dengan makhluk lainnya. Salah satu hal yang membedakannya adalah sifat saling membutuhkan antar sesama manusia. Sifat ini yang mencirikan manusia menjadi *zoon politicon* (makhluk sosial). Aristoteles (384-332 SM), seorang ahli fikir yunani – kuno menyatakan dalam ajarannya, bahwa manusia itu adalah *zoon politicon*, artinya bahwa manusia itu sebagai makhluk pada dasarnya selalu ingin bergaul dan berkumpul dengan sesama manusia lainnya, jadi makhluk yang suka bermasyarakat.³ Suatu bukti bahwa manusia sebagai makhluk sosial adalah dengan kegiatan manusia yang dapat dilihat dalam suatu hubungan perdagangan. Pada kenyataannya memang terjadi manusia yang dapat hidup tanpa adanya manusia lain. Akan tetapi secara perlahan keadaan ini tetap akan berkembang seiring adanya ketergantungan antar manusia. Cerita terkenal tentang orang yang hidup sendiri karena terdampar yaitu Robinson Crusoe dalam karangan Daniel Defoe sering dipakai untuk menggambarkan bagaimana orang yang semula hidup sendiri secara berangsur-angsur membentuk kelompok yang semakin besar.⁴

³ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 29

⁴ Mochtar Kusumaatmadja & B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Alumni, Bandung, 2000, hlm. 12

Ketergantungan manusia satu sama lain manakala pada satu pihak seseorang memiliki apa yang dibutuhkan oleh orang lain dan pada saat yang sama orang lain memiliki apa yang dibutuhkan oleh seseorang tersebut. Dari keadaan ini maka timbul keinginan dari kedua belah pihak tersebut untuk mengikatkan diri dengan satu pihak memberikan barang miliknya dan pihak lain juga memberikan barang miliknya. Hal ini disebut sebagai barter. Barter adalah kegiatan tukar menukar barang atau jasa yang terjadi tanpa perantara uang. Seiring dengan perkembangan jaman kegiatan barter mulai ditinggalkan. Hal ini disebabkan karena adanya kesulitan yang dijumpai dalam hal kegiatan barter. Kesulitan yang dialami oleh manusia dalam barter adalah kesulitan untuk mempertemukan orang-orang yang saling membutuhkan dalam waktu yang bersamaan.⁵

Manusia terus berkembang diikuti dengan perkembangan kecerdasan yang mengakibatkan efek positif maupun negatif. Manusia semakin menyadari perlunya suatu kepastian yang menjamin ketika seseorang mengikatkan dirinya dengan orang lain agar tidak ada yang dirugikan. Manusia semakin menyadari bahwa manusia mempunyai hak yang tidak boleh dilanggar oleh orang lain dalam perikatan mereka. Diperlukan suatu hukum yang dapat mengatur serta menjamin hak dan kewajiban yang dimiliki oleh masing-masing pihak ketika mereka mengikatkan diri. Dalam hal ini Hukum Perdata berperan sangat penting untuk menjaga hak dan kewajiban tersebut. Hukum perdata adalah segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan.⁶ Pengaturan ini dijelaskan dan dikaji lebih spesifik di dalam hukum perikatan.

Menurut Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata, perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi diantara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak didalam lapangan harta kekayaan, dimana

⁵ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, Hlm. 10

⁶ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 9

pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu.⁷ Perikatan, lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang. Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik yaitu keinginan subyek hukum untuk berbuat sesuatu, selanjutnya mereka mengadakan negosiasi dengan pihak lain, dan sudah barang tentu keinginan itu sesuatu yang baik. Itikad baik yang sudah mendapatkan kesepakatan terdapat dalam isi perjanjian untuk ditaati oleh kedua belah pihak sebagai peraturan bersama. Isi perjanjian ini disebut prestasi yang berupa penyerahan suatu barang, melainkan suatu perbuatan, dan tidak melakukan suatu perbuatan.

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁸ Perjanjian yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diantaranya adalah perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar, dan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang paling sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari. Hal ini dapat dilihat pada kegiatan perdagangan di pasar. Perjanjian tukar-menukar tidak banyak dilakukan oleh masyarakat dikarenakan saat ini masyarakat tidak lagi mempergunakan barang sebagai alat bayar. Walaupun demikian perjanjian ini tetap dipakai sebagian orang. Perjanjian sewa menyewa awalnya tidak banyak dilakukan. Akan tetapi semakin meningkatnya kebutuhan manusia yang diiringi ketidakmampuan membeli, meningkat pula pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ini.

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan

⁷ Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 1

⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku III, Pasal 1313

pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak. Perjanjian sewa menyewa bangunan haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diminta oleh Pasal 1320 KUHPerdota, misalnya:⁹

1. Adanya kesepakatan dalam pembuatan perjanjian tersebut;
2. Para pihak mempunyai kecakapan dan kewenangan untuk membuat perjanjian, cakap saja dalam perjanjian sewa menyewa belum cukup tetapi juga harus mempunyai kewenangan;
3. Perjanjian tersebut berisi tentang sesuatu hal yang khusus;
4. Objek dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum, misalnya masih dalam sengketa dan lain sebagainya.

Selain dari syarat sah perjanjian yang diatur oleh pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat pula asas penting yang perlu diterapkan dalam perjanjian sewa menyewa. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa:¹⁰

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Sebuah asas hukum perjanjian, termuat dalam Pasal 1338 ayat (3), yang mengatakan, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹¹ Bahwa yang dimaksud dengan itikad baik dalam pasal 1338 ayat (3) tidak lain adalah, bahwa perjanjian harus dilaksanakan secara pantas dan patut.¹² Itikad baik ini harus diterapkan oleh kedua belah pihak ketika mengadakan perjanjian sehingga hak dan kewajiban masing-masing tidak terlanggar.

⁹ *Ibid*, Pasal 1320

¹⁰ *Ibid*, Pasal 1338

¹¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 165

¹² *Ibid*, hlm. 177

Dewasa ini perjanjian sewa menyewa banyak dilakukan dalam hal sewa bangunan. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.¹³ Hal ini berkaitan dengan semakin berkurangnya lahan kosong terutama di kota-kota besar seperti salah satunya kota Bandung. Penduduk kota Bandung menurut Registrasi penduduk sampai dengan bulan Maret 2004 berjumlah 2.510.982 jiwa dengan luas wilayah 16.729,50 Ha. (167,67 Km²), sehingga kepadatan penduduknya per hektar sebesar 155 jiwa. Komposisi penduduk warga negara asing yang berdomisili di kota Bandung adalah sebesar 4.301 jiwa. Jumlah warga negara asing menurut catatan kantor Imigrasi Bandung yang berdiam tetap di kota Bandung setiap bulannya rata-rata sebesar 2.511 orang, sedangkan jumlah warga negara asing yang berdiam sementara di kota Bandung setiap bulannya rata-rata sebesar 5.849 jiwa.¹⁴ Kepadatan penduduk yang berkembang dengan sangat pesat tidak dapat diiringi dengan perluasan lahan lahan sebagai wadah bagi penduduk dalam suatu kota. Lahan dan bangunan yang dimaksud dapat digunakan oleh manusia sebagai tempat tinggal ataupun sebagai tempat usaha.

Manusia memenuhi kebutuhan hidupnya dengan berbagai cara. Salah satunya adalah dengan melakukan usaha seperti perdagangan. Dahulu manusia melakukan usaha perdagangan secara sederhana di pasar. Kini perdagangan tersebut sudah beralih menjadi perdagangan di suatu bangunan tetap mengingat bangunan tetap dapat berfungsi juga sebagai tempat penyimpanan barang-barang yang didagangkan. Berdasarkan Pasal 5 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dengan ketentuan:

¹³ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 1 ayat (1)

¹⁴ <http://www.bandung.go.id>, *Sekilas Kota Bandung*, diakses pada tanggal 9 september 2013 Pukul 10.15 Wib

“bangunan gedung dengan fungsi usaha dapat meliputi bangunan yang digunakan untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan”

Pada kenyataannya, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa di masyarakat masih sering diwarnai dengan pelanggaran baik yang dilakukan oleh salah satu pihak yang terikat di dalamnya maupun pihak ketiga dengan alasan-alasan tertentu. Suatu keadaan yang dapat menggambarkan hal yang mungkin terjadi dalam perjanjian sewa menyewa adalah ketika terjadi sengketa pemutusan sewa di dalam masa sewa yang belum berakhir. Pada masa perjanjian sewa berlangsung, adalah mungkin terjadinya suatu peralihan hak milik terhadap objek sewa yang sering menyebabkan permasalahan dalam perjanjian tersebut. Hal ini dapat dilihat pada kasus yang terjadi pada Ny. Yandjarlis Soewardi. Beliau mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan objek berupa kios, akan tetapi dalam masa sewa yang masih berjalan terjadi peralihan hak milik kios tersebut yang mengakibatkan dirinya harus mengosongkan kios tersebut dengan perintah pengosongan oleh pemilik baru kios.

Keadaan ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1576. Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah di perjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian yang demikian, si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa, selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi.

Untuk menyelesaikan masalah-masalah diatas tidak hanya para pihak yang dituntut untuk memperhatikan syarat-syarat sah dan asas-asas perjanjian akan tetapi dibutuhkan pula peran dari penegak hukum yaitu hakim. Dalam memberikan suatu putusan hakim dituntut untuk berlaku adil dan memperhatikan segala aspek hukum yang terkait dengan masalah tersebut.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik dan berusaha untuk membahas Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 346/PDT/G/PN.BDG sebagai objek penelitian. Putusan ini menarik untuk dikaji karena kasus didalamnya sering kali terjadi dalam kehidupan nyata. Putusan ini dikaji oleh penulis mengingat belum pernah ada kajian terhadap putusan tersebut. Penelitian ini di susun dalam bentuk studi kasus, yang diberi judul: **“Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 346/PDT/G/2007/PN.BDG Tentang Sengketa Pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa Akibat Adanya Peralihan Hak Milik”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Apakah 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. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak penyewa (penggugat) yang dirugikan dalam perjanjian sewa menyewa dengan objek bangunan tersebut?
3. Bagaimana solusi penyelesaian bagi pihak penyewa yang dirugikan dalam perjanjian sewa menyewa dengan objek bangunan dihubungkan dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata?

C. Tujuan Penelitian

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

D. Kegunaan Penelitian

Dengan dilaksanakannya penelitian ini, maka diharapkan dapat diperoleh kegunaan sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan pengetahuan tentang hukum Perjanjian khususnya.

2. Secara Praktis

Untuk memberikan kontribusi pemikiran hukum kepada lembaga peradilan dalam memutuskan suatu perkara.

E. Kerangka Berpikir

Undang-Undang Dasar 1945 sebagai konstitusi¹⁵ Negara Republik Indonesia menyebutkan bahwa Indonesia adalah Negara hukum. Karena hukum mempunyai peranan yang penting dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan tujuan negara yang diamanatkan oleh

¹⁵ Konstitusi sebagai Salah satu dasar Negara dalam menyelenggarakan organisasi bersama untuk mewujudkan cita-cita bersama dalam tatanan sosial, menjadikannya suatu dokumen yang terpenting yang diantaranya dapat memberikan jaminan mengenai hak warga Negara serta hubungannya dengan Negara yang telah mempunyai lembaga-lembaga permanen yang juga diatur didalam konstitusi. C.F Strong dalam *Modern political constitution*, the English book society and sidgwick & Jackson limited, London, 1966, yang diterjemahkan oleh Derta Sri widowatie, *Konstitusi-Konstitusi Politik Modern* mendefinisikan konstitusi sebagai kumpulan prinsip-prinsip yang mengatur kekuasaan pemerintahan, hak-hak pihak yang diperintah (rakyat) dan hubungan diantara keduanya.

Konstitusi. Dalam hal ini hukum dijadikan sebagai subjek pembangunan nasional dan sebagai salah satu objek pembangunan nasional.

Pancasila sebagai dasar Negara Republik Indonesia dan falsafah negara mencantumkan nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan, pada sila kedua “kemanusiaan yang adil dan beradab” dan sila kelima “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”, yang artinya, Pancasila menaruh perhatian penuh pada nilai kemanusiaan dan keadilan. Selanjutnya berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke-4 Pasal 1 ayat (3) yang berbunyi: “Negara Indonesia adalah Negara hukum”.¹⁶

Sebagaimana uraian diatas, Sidarta Gautama mengatakan bahwa ciri-ciri atau unsur dari Negara hukum adalah:¹⁷

1. Terdapat pembatasan kekuasaan Negara terhadap perorangan, maksudnya Negara kita tidak dapat bertindak sewenang-wenang, tindakan Negara dibatasi oleh hukum, dan individual mempunyai hak terhadap penguasa.
2. Asas legalitas, sebuah tindakan Negara harus berdasarkan hukum yang terlebih dahulu diadakan yang harus ditaati juga oleh pemerintah dan aparaturinya.
3. Pemisahan kekuasaan, yaitu badan yang membuat peraturan perundang-undangan melaksanakan dan mengadili harus terpisah satu sama lain, tidak berada dalam satu tangan.

Tujuan Negara Indonesia sebagai negara hukum mengandung makna bahwa negara berkewajiban untuk melindungi seluruh warganya dengan suatu peraturan perundang-undangan demi kesejahteraan hidup bersama.¹⁸ Hal tersebut juga tercantum dalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945 alinea keempat, bahwa:

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm. 111

¹⁷ Sidarta Gautama, *Pengertian tentang Negara hukum*, Alumni, Bandung, 1983, hlm.23

¹⁸ Muhammad Tahir Azhary, *Negara Hukum*, Kencana Prenada Gruf, Jakarta, hlm. 45

"Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, dan perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan. sosial bagi seluruh rakyat Indonesia."

Isi makna dari pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 menurut Kaelan berisikan tujuan Negara Indonesia yang terdiri dan 4 (empat) tujuan, dan terbagi 2 (dua) yakni tujuan umum dan tujuan khusus, yaitu :¹⁹

1. Tujuan khusus yang mana hubungannya dengan politik dalam negeri Indonesia, yaitu :
 - a. Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia;
 - b. Memajukan kesejahteraan umum;
 - c. Mencerdaskan kehidupan bangsa;
2. Tujuan umum yang mana hubungannya dengan politik luar negeri Indonesia, yaitu: Ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Sehubungan dengan hal tersebut, H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto berpendapat mengenai makna yang terkandung dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea keempat tersebut yaitu :²⁰

"Pembukaan alinea keempat ini menjelaskan tentang Pancasila yang terdiri dari lima sila. Pancasila secara substansial merupakan konsep yang luhur dan murni; luhur, karena mencerminkan nilai-nilai bangsa yang diwariskan turun temurun dan abstrak. Murni

¹⁹ Kaelan, *Pendidikan Pancasila*, Paradigma, Yogyakarta, 2003, hlm.160

²⁰ H.R. Otje Salman, dan Anthon F susanto, *Teori hukum: Mengingat, mengumpulkan dan membuka kembali*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm.158.

karena kedalaman agamis, ekonomi, ketahanan, sosial dan budaya yang memiliki corak partikular."

Selain itu, Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke-4 menyatakan bahwa:

"Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun".

Indonesia sebagai negara yang menjunjung tinggi hukum dimana hukum itu tidak lain adalah undang-undang yang mana sudah sewajarnya negara Republik Indonesia memberikan rasa keadilan bagi seluruh warganya khususnya bagi mereka yang membutuhkan perlindungan hukum, karena Undang-Undang Dasar 1945 sendiri memberikan pengakuan atas hak asasi manusia (HAM) sebagai hak dasar yang melekat pada diri manusia secara kodrati, universal, dan abadi sebagai anugrah Tuhan Yang Maha Esa, pengakuan tersebut diantaranya, hak keadilan, hak keamanan, dan hak kesejahteraan yang oleh karena itu hak dasar tadi tidak boleh dirampas oleh siapapun karena setiap warga negara Republik Indonesia mempunyai hak yang sama di hadapan hukum dan diperlakukan sama di muka hukum.

Dalam taraf kehidupan bermasyarakat di negara hukum seperti indonesia, hukum merupakan alat untuk pengendalian sosial. Hal tersebut sejalan dengan pemikiran Roscoe Pound yang menyatakan bahwa Tugas utama hukum adalah rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*). Hukum tidak saja dibentuk berdasarkan kepentingan masyarakat tetapi juga harus ditegakkan sedemikian rupa oleh para yuris sebagai upaya sosial kontrol dalam arti luas yang pelaksanaannya diorientasikan kepada perubahan-perubahan yang dikehendaki.²¹

Fungsi utama hukum adalah untuk melindungi kepentingan yang ada dalam masyarakat. Menurut Roscoe Pound ada tiga kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum, yaitu *public*

²¹Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*, PT. Citra AdityaBakti, Bandung, 2007, hlm. 66

interest (kepentingan publik); *individual interest* (kepentingan pribadi); dan *interest of personality* (kepentingan perorangan). Rincian dari setiap kepentingan tersebut bukan merupakan daftar yang mutlak tetapi berubah-ubah sesuai perkembangan masyarakat. Jadi, sangat dipengaruhi oleh waktu dan kondisi masyarakat. Apabila kepentingan-kepentingan tersebut disusun sebagai susunan yang tidak berubah-ubah, maka susunan tersebut bukan lagi sebagai *social engineering* tetapi merupakan pernyataan politik (manifesto politik).²²

Hukum diakui memiliki peran yang sangat penting dan strategis dalam memacu percepatan pembangunan suatu negara. Usaha ini tidak semata-mata dalam rangka memenuhi tuntutan pembangunan jangka pendek tetapi juga jangka menengah serta jangka panjang walaupun disadari setiap saat hukum dapat berubah sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan perkembangan pemikiran manusia.

Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang, timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang”.

Selanjutnya dalam pasal 1353 KUHP Perdata menyatakan bahwa:

“perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, muncul dari perbuatan halal atau dari perbuatan melawan hukum.

Perikatan yang bersumber dari undang-undang terjadi karena adanya peristiwa-peristiwa tertentu. Bersamaan dengan peristiwa tersebut melahirkan suatu hubungan hukum atau menyebabkan terikatnya pihak-pihak yang bersangkutan tanpa melihat adanya kemauan dari para pihak. Berhubungan dengan adanya suatu perjanjian, maka diperlukan syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:²³

²²*Ibid*, Hlm. 67

²³ [Http://id.shvooong.com](http://id.shvooong.com), *Syarat Sah Suatu Perjanjian*, diakses tanggal 29 Maret 2013 pukul 14.33 Wib

”Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu Sepakat mereka yang mengikat dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal.”

Sejalan dengan itu asas kekuatan mengikat suatu perjanjian di jelaskan dalam pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Prinsip atau asas kekuatan mengikat suatu perjanjian yakni dimana para pihak diperkenankan membuat suatu perjanjian sesuai dengan pilihan bebas masing-masing dan setiap orang mempunyai kebebasan untuk membuat kontrak dengan siapa saja yang dikehendakinya, selain itu para pihak dapat menentukan sendiri isi maupun persyaratan suatu perjanjian dengan pembatasan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan sebuah ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa, kesusilaan dan ketertiban umum.

Prinsip atau asas kekuatan mengikat perjanjian menegaskan bahwa para pihak harus memenuhi apa yang telah diperjanjikan sehingga merupakan ikatan para pihak satu sama lain. Dalam Pasal 1339 menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Definisi ini sesuai dengan pengaturan dalam pasal 1548 KUH Perdata mengenai perjanjian sewa menyewa. Perjanjian ini termasuk ke dalam perjanjian yang bersifat konsensual yang artinya ketika

tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya maka perjanjian itu langsung sah dan mengikat.²⁴

Adapun kewajiban pihak yang menyewakan adalah pihak yang menyewakan dalam suatu perjanjian sewa menyewa mempunyai kewajiban:²⁵

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
- c. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Kewajiban memberikan kenikmatan tenteram kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkal tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ke tiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan melalui gangguan-gangguan fisik, missalnya orang-orang yang melempari rumahnya dengan batu atau tetangga membuang sampah dipekarangan rumah yang disewa, dan lain sebagainya. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1556 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa, dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri hak orang itu. Gangguan-gangguan dengan peristiwa-peristiwa itu harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa.²⁶

²⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 42.

²⁵ *Ibid*, hlm. 42.

²⁶ *Ibid*.

Kewajiban bagi seorang penyewa dalam suatu perjanjian sewa menyewa ada dua kewajiban yang utama, yaitu:²⁷

- a. Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik“, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah di tentukan menurut perjanjian.

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang bapak rumah yang baik berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaan sendiri.

M. Yahya Harahap, mengemukakan bahwa ada 4 kewajiban utama dari pihak penyewa dalam suatu perjanjian sewa menyewa, yaitu:²⁸

- a. Membayar atau melunasi uang sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan. Pembayaran atau pelunasan uang sewa bisa saja dilakukan secara berkala. Pembayaran berlangsung sejak saat dimulainya sampai berakhirnya perjanjian sewa menyewa;
- b. Memakai barang yang disewa secara patut sesuai dengan tujuan yang ditentukan dalam perjanjian;
- c. Penyewa wajib menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa menyewa. Kecuali jika penyewa dapat membuktikan, bahwa kerusakan tersebut bukanlah karena kesalahannya tetapi terjadi diluar kekuasaannya (Pasal 1564 KUH Perdata);
- d. Penyewa harus mengembalikan barang yang disewa kepada yang menyewakan pada saat berakhirnya perjanjian sewa. Pengembalian ini dapat ditarik dari ketentuan Pasal 1562-1563 KUHPerdata yang mewajibkan penyewa untuk mengembalikan barang yang disewa kepada yang menyewakan, sebagaimana keadaan barang itu sesuai dengan keadaan waktu

²⁷ *Ibid*, hlm. 43.

²⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, 1986, hlm. 228-231.

diserahkan ke tangan si penyewa. Jadi pada prinsipnya: penyewa harus mengembalikan barang sebagaimana keadaan barang waktu diterima si penyewa. Jika barang yang disewakan terdiri atas barang tidak bergerak, pada saat pengembalian kepada yang menyewakan, semuanya harus sudah dikosongkan, termasuk pengosongan penyewa pihak ke tiga.

Apabila ada gangguan dari pihak ketiga terjadi apabila selama waktu sewa, si penyewa dalam pemakaian barang yang disewakan, diganggu oleh seorang pihak ketiga berdasarkan atas suatu hak yang dikemukakan oleh orang pihak ketiga itu, maka dapatlah seorang penyewa menuntut dari pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi secara sepadan dengan sifat gangguan itu.²⁹

Apabila orang pihak ketiga itu sampai menggugat penyewa dimuka pengadilan maka si penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan sditarik sebagai pihak dalam perkara perdata itu untuk melindungi si penyewa.³⁰ Apabila gangguan-gangguan itu berupa perbuatan-perbuatan fisik tanpa mengemukakan suatu hak, maka itu adalah diluar tanggungan si yang menyewakan dan harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa.³¹

Berakhirnya sewa menyewa secara umum undang-undang memberi beberapa ketentuan tentang berakhirnya sewa menyewa. Akibat yang paling jauh dari berakhirnya sewa ialah pengosongan barang yang disewa. Pada dasarnya sewa menyewa akan berakhir:³²

- a. Berakhir sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis. Dalam perjanjian sewa menyewa yang masa berakhirnya telah ditentukan secara tertulis; sewa menyewa

²⁹ *Ibid*, hlm. 45

³⁰ *Ibid*.

³¹ *Ibid*, hlm 46.

³². J. Van Kan, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995, hlm 25.

dengan sendirinya berakhir sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan para pihak. Jadi, jika lama sewa menyewa sudah ditentukan dalam perjanjian secara tertulis, perjanjian sewa berakhir tepat pada saat yang telah ditetapkan. Pemutusan sewa dalam hal ini tidak perlu lagi diakhiri dengan surat lain;

- b. Sewa menyewa yang berakhir dalam waktu tertentu yang di perjanjikan secara lisan. Hal ini merupakan perjanjian sewa dalam jangka waktu tertentu, tapi diperbuat secara lisan. Perjanjian seperti ini tidak berakhir tepat pada waktu yang diperjanjikan. Perjanjian berakhir, setelah adanya pemberitahuan dari salah satu pihak tentang kehendak mengakhiri sewa menyewa. Itupun dengan memperlihatkan jangka waktu yang layak menurut kebiasaan setempat. Jadi dalam penghentian sewa menyewa dengan lisan pengakhiran sewa harus memperhatikan jangka waktu penghentian (*opzeggingstermijn*) sesuai dengan kebiasaan setempat. Batas waktu penghentian dan pengakhiran inilah yang disebut jangka waktu penghentian. Jangka waktu penghentian tidak boleh terlampaui pendek. Tapi member jangka waktu yang layak memungkinkan si penyewa mempersiapkan segala sesuatu mengatasi akibat dari pengakhiran sewa. Ukuran yang mendekati kepastian yang layak harus berpedoman kepada kepatutan dan kebiasaan setempat;
- c. Pengakhiran sewa menyewa; baik tertulis maupun dengan lisan yang tidak ditentukan batas waktu berakhirnya. Dalam bentuk sewa menyewa seperti ini, secara umum dapat ditarik suatu pegangan; penghentian dan berakhirnya berjalan sampai pada saat yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak. Pegangan ini dikemukakan karena undang-undang sendiri tidak mengatur cara pengakhiran perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu. Yang diatur dalam undang-undang hanya pengakhiran sewa menyewa secara

tertulis dan lisan yang mempunyai batas waktu tertentu. Oleh karena itu pengakhiran sewa pada sewa menyewa tanpa batas waktu tertentu sebaiknya diserahkan kepada penghentian yang selayaknya bagi kedua belah pihak atau batas waktu penghentian yang selayaknya ini berpedoman pada kebiasaan setempat.

- d. Ketentuan Khusus Penghentian Sewa, Pasal 1579 KUHPerdara menentukan: pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa atas alasan, mau dipakai sendiri barang yang disewakan. Kecuali hal ini telah ditentukan terlebih dahulu dalam perjanjian. Ketentuan pasal ini berarti pihak yang menyewakan mempunyai hak untuk mengakhiri sewa menyewa atas alasan untuk dipakai sendiri, bilamana hak ini telah ditentukan terlebih dulu dalam perjanjian. Akan tetapi jika ketentuan seperti ini tidak disebut dalam perjanjian, pihak yang menyewakan tidak dapat mempergunakan alasan dimaksud. Pasal 1575 KUHPerdara menentukan; perjanjian sewa menyewa tidak hapus atau tidak berhenti dengan meninggalnya salah satu pihak. Meninggalnya pihak yang menyewakan tidak menyebabkan terhapusnya perjanjian sewa menyewa. Perjanjian dapat dilanjutkan oleh masing-masing ahli waris.

Jual beli tidak memutuskan sewa menyewa, dengan dijualnya barang yang disewa suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan, kecuali apabila ia telah di perjanjikan pada waktu menyewakan barangnya (Pasal 1576 KUH Perdata). Dengan ketentuan ini undang-undang bermaksud melindungi penyewa terhadap pemilik baru, apabila barang yang sedang disewa itu dipindahkan kelain tangan. Dengan mengingat akan maksud undang-undang tersebut, perkataan “dijual” dalam pasal 1576 KUH Perdata itu sudah lazim ditafsirkan sebagai analogis (luas) hingga tidak terbatas pada jual beli saja, tetapi juga meliputi lain-lain perpindahan milik, seperti. Tukar menukar, penghibahan, pewarisan dan lain-lain. Pendeknya, perkataan “dijual “

dalam pasal 1576 KUH Perdata ditafsirkan secara luas sehingga menjadi “dipindahkan miliknya”.³³

Sebaliknya, perkataan “sewa” atau “persewaan” dalam pasal tersebut sudah lazim ditafsirkan secara sempit atau terbatas, yaitu dalam arti bahwa yang tidak diputuskan oleh jual beli atau yang harus dihormati oleh pemilik baru itu hanya hak sewa saja. Hal ini dimungkinkan bahwa di dalam perjanjian sewanya telah di cantumkan janji-janji khusus untuk kepentingan si penyewa (di samping hak sewanya).

Sewa menyewa dengan sendirinya menurut hukum tetap melekat pada barang yang dijual. Dengan sendirinya pula si pembeli tetap terikat atas perjanjian sewa menyewa yang diadakan antara penjual dengan si penyewa. Seolah-olah hak sewa yang bersifat perseorangan tersebut “dikonstruksikan sebagai hak kebendaan dalam hak abstrakto”.³⁴ Memang pihak yang menyewakan sebagai pemilik benda yang disewakan, masih tetap pemilik mutlak. Sebagai pemilik mutlak, pihak tersebut berhak penuh memindahkan dan menjual barang yang disewakannya. Sebaliknya, dalam mempergunakan haknya atas barang yang telah disewakan tersebut, tidak boleh merugikan pihak si penyewa. Caranya ialah dengan jalan melindungi pihak si penyewa atas kewenangan pihak yang menyewakan dengan asas: jual beli tidak memutuskan sewa menyewa (*koop brekt geen huur*).³⁵

Adapun mengenai perpindahan sewa menyewa kepada pembeli sebagai pemilik baru atas barang yang disewa, meliputi seluruh kualitas yang dimiliki pemilik lama. Artinya sewa menyewa tetap berada dalam keadaan seperti semula. Pembeli sebagai pemilik baru beralih menggantikan kedudukan pemilik lama. Karena itu, pihak tersebut terikat atas segala ketentuan perjanjian sewa

³³ *Aneka Perjanjian, Op.cit.*, hlm. 48.

³⁴ Yahya Harahap, *Op.cit.*, hlm. 241.

³⁵ *Ibid*, hlm. 241.

menyewa yang melekat pada barang yang dibelinya. Itulah sebabnya, peralihan perjanjian sewa kepada pemilik baru tersebut, merupakan peralihan “semua title“ dari pemilik lama, selama jangka waktu sewa menyewa masih berlangsung. Peralihan semua title ini berlaku, jika penjualan barang yang disewa merupakan penjualan atas “keseluruhan”. Akan tetapi jika yang dijual hanya sebagian saja, maka memungkinkan alasan untuk tetap mempertahankan hubungan sewa menyewa antara pihak yang menyewakan semula dengan si penyewa. Pembeli sebagian barang yang disewa, tidak terikat atas perjanjian sewa menyewa.³⁶

F. Langkah-Langkah Penelitian

Langkah-langkah ini, secara garis besar mencakup: penentuan metode penelitian dan cara pengolahan serta analisis data yang akan ditempuh. Langkah-langkah ini tergantung pada masalah dan tujuan penelitian yang telah di tentukan sebelumnya.

1. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara kerja fikiran dalam memahami suatu objek, didalamnya terkandung cara teknis bagaimana mengisi atau melakukan hasil dari pemahaman itu. Metode penelitian juga dapat bermakna prosedur atau tahapan kerja baku yang dipandang paling efektif untuk memecahkan suatu masalah pada bidang tertentu.³⁷

Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam pelaksanaan praktek pelaksanaan hukum yang menyangkut masalah yang diteliti.³⁸ Dan

³⁶ *Ibid*, hlm. 242.

³⁷ UIN SGD, *pedoman penyusunan karya ilmiah skripsi*, Bandung: 2009, hlm. 18.

³⁸ Ronny Hanitijo Soemantri, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, 1994, hlm 97.

selanjutnya meneliti sejauh mana peraturan perundang-undangan di Indonesia mengatur mengenai dan mengantisipasi perkembangan serta akses dari perjanjian sewa menyewa.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang berarti penelitian terhadap Pasal-pasal yang mengatur hal yang menjadi permasalahan di atas. Juga dikaitkan dengan kenyataan yang ada dalam praktek dan aspek aspek sosial yang berpengaruh, kemudian mencoba mengumpulkan, mengkaji, ketentuan-ketentuan hukum mengenai perjanjian sewa menyewa.³⁹

2. Sumber Data

Penelitian yang dilakukan meliputi penelitian kepustakaan yaitu mengumpulkan sumber data sekunder, yang antara lain terdiri dari:

- a. Bahan-bahan hukum primer seperti bahan hukum yang mengikat dan terkait yaitu terdiri dari:
 - 1) Undang-Undang Dasar 1945;
 - 2) Undang-Undang No 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional;
 - 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
 - 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang berhubungan dengan hukum primer, misalnya seperti buku-buku hukum, hasil karya ilmiah para sarjana, hasil penelitian, dan yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

³⁹ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2000, hlm. 36

- c. Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang membarikan informasi tentang bahan-bahan hukum primer dan skunder, antar lain seperti artikel, surat kabar, majalah, dan bahan yang didapat dengan cara mengakses *situs website* melalui internet.

3. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan adalah jenis data kualitatif, kualitatif adalah data yang dikumpulkan berupa data deskriptif, seperti kata-kata tertulis, ucapan lisan dari para responden.⁴⁰ Selain itu terdapat data yang telah ditetapkan mengenai tinjauan hukum terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 346/PDT/G/2007/PN.

4. Tehnik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Yaitu penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penyelenggaraan perjanjian sewa menyewa dan perangkat hukum yang mengatur hal tersebut, agar mendapat landasan teoritis dan memperoleh informasi dalam bentuk ketentuan-ketentuan formal dan data-data melalui naskah yang ada.⁴¹

Tahap penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder, pengumpulan data dalam penelitian diperoleh melalui analisis peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, serta dokumen-dokumen yang ilmiah.

b. Observasi

⁴⁰ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Hukum Kualitatif*, Penerbit Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004 hlm.4

⁴¹ *Ibid*, hlm. 11

Yaitu pengumpulan data dinama penelitian mengadakan pengamatan terhadap gejala-gejala subjek yang di selidiki.⁴² Dalam hal ini penulis melakukan penelitian di Pasar baru Bandung.

c. Wawancara

Yaitu cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan lisan guna mencapai tujuan tertentu. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara langsung dengan Ny.Yandjarlis Soewardi sebagai penggugat dengan Tn. Khairul Z.A sebagai tergugat.

5. Analisa Data

Dengan menggunakan metode analisis normatif, penulis akan mencoba mencari kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul. Normatif karena penelitian yang dilakukan bertitik tolak pada peraturan-peraturan yang ada sebagai hukum positif.⁴³ Dan kemudian hasilnya akan berupa analisis data mengenai tinjauan hukum terhadap perjanjian sewa menyewa.

6. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian ditetapkan agar ruang lingkup permasalahan yang akan diteliti lebih fokus, sehingga penelitian lebih terarah, Penelitian ini diadakan di :

1. Pasar Baru Jln. Otto Iskandar Dinata No. 70 Bandung;
2. Pengadilan Negeri Bandung Jln. R.E. Martadinata No. 80 Bandung;
3. Perpustakaan Daerah Jawa Barat dan perpustakaan lainnya.

⁴² Burhan ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, rineka cipta, Jakarta, 2007, hlm 95

⁴³ *Ibid*, hlm.26



uin

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG