



**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN
SENGKETA SEWA MENYEWA TANAH DAN
BANGUNAN OBJEK HIBAH
(STUDI KASUS NOMOR 577/PDT.G/2013/PN.MDN)**

SKRIPSI

OLEH :

**YUSUF ARIF KURNIA
108400015**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2015**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN
SENGKETA SEWA MENYEWAWA TANAH DAN BANGUNAN
OBJEK HIBAH
(STUDI KASUS NOMOR 577/PDT.G/2013/PN.MDN)**

SKRIPSI



OLEH :

**YUSUF ARIF KURNIA
108400015**

*Skripsi Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan
Gelar Sarjana Di Fakultas Hukum
Universitas Medan Area*

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2015**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 15 Agustus 2014



Yusuf Arif Kurnia
NPM: 10.840.0015

ABSTRAKSI

TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAKAN TANAH DAN BANGUNAN OBJEK HIBAH (Studi Pada Pengadilan Negeri Medan)

YUSUF ARIF KURNIA

NPM : 10 840 001

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Pembahasan yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah perihal tentang perjanjian sewa menyewa bangunan objek hibah, yang mana dalam hal ini telah terjadi sengketa karena salah satu pihak dalam perjanjian sewa menyewa telah melanggar perjanjian yaitu dengan melanggar kewajiban dengan tidak membayar uang sewa.

Tujuan penelitian dan alasan penulisan skripsi ini adalah Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan objek hibah. Untuk mengetahui akibat hukum yang terjadi dalam sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan objek hibah. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan objek hibah.

Metode penelitian ini menggunakan Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, jurnal-jurnal hukum pendapat para sarjana dan juga bahan-bahan kuliah. dan juga Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan pada Pengadilan Negeri dengan mengambil Kasus yang berhubungan dengan judul yaitu tentang sengketa sewa menyewa bangunan objek hibah yaitu Putusan No: 577/Pdt.G/2013/ PN.Mdn.

Kesimpulan dalam skripsi ini Faktor-faktor yang mendasari terjadinya sengketa sewa menyewa Tanah dan Bangunan yaitu : Tidak adanya kepastian Hukum, Tidak Adanya Perjanjian Secara Tertulis, Terjadinya Pelanggaran Atas Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hubungan Sewa Menyewa. Akibat hukum atas terjadinya sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan objek hibah, merugikan salah satu pihak dalam hal ini pemberi sewa yang tidak lagi menerima uang sewa dari penyewa, dan penyewa harus mengganti segala kerugian yang timbul dalam sengketa ini, bisa jadi objek yang menjadi objek sengketa sewa menyewa tanah bangunan terutama objek hibah telah rusak dan tidak ada ganti rugi dari penyewa kepada pemiliknya. Cara penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan objek hibah yaitu melakukan penyelesaian Melalui Pengadilan Negeri setempat yang berwenang dan dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Medan, karena merupakan tempat tinggal para pihak, dan tempat dimana objek yang menjadi sengketa.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat beriring salam juga penulis persembahkan kepada Junjungan Kita Nabi Besar Muhammad SAW telah membawa kabar tentang pentingnya ilmu bagi kehidupan di dunia dan di akhirat kelak.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian tingkat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini berjudul **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAKAN TANAH DAN BANGUNAN OBJEK HIBAH (Studi Pada Pengadilan Negeri Medan)”**.

Di dalam menyelesaikan skripsi ini, telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada :

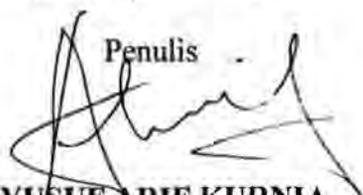
- Bapak Prof. H. Syamsul Arifin, SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum, selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak H.Ghulam Muhammad, SH, M.Hum. Selaku Ketua dan Dosen Pembimbing I Penulis
- Bapak Muazzul, SH., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II Penulis,
- Ibu Sri Uswati, SH, SpN, selaku sekretaris seminar outline penulis.

- Bapak dan Ibu Dosen serta semua unsur staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Pada kesempatan ini juga penulis mengucapkan rasa terima-kasih yang tiada terhingga kepada Ayahanda Sulaeman Junaedi dan Ibunda Sulastri,serta kakak dan adik semoga kebersamaan yang kita jalani ini tetap menyertai kita selamanya.
- Rekan-rekan se-almamater di Fakultas Hukum di Universitas Medan Area khususnya Stambuk 2010 malam.
- Serta Pengadilan Negeri Medan yang telah memberi kesempatan dengan memberikan salah satu contoh kasus tentang sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan objek hibah. Serta pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu oleh penulis

Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Medan, 15 Juli 2014

Penulis


YUSUF ARIF KURNIA
NPM : 10.840.0015



DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul	9
B. Alasan Pemilihan Judul	11
C. Permasalahan.....	12
D. Hipotesa.....	12
E. Tujuan Penulisan	13
F. Metode Pengumpulan Data	14
G. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG SENGKETA	17
A. Pengertian Sengketa	17
B. Penyebab Terjadinya Sengketa	27
C. Akibat Adanya Sengketa.....	31
D. Jenis-Jenis Penyelesaian Sengketa.....	35
BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWA DAN HIBAH	42
A. Pengertian Sewa Menyewa	42
B. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa.....	45
C. Pengertian Hibah	48
D. Cara Menghibahkan Sesuatu	53

BAB IV. TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA TANAH DAN BANGUNAN OBJEK HIBAH.....	58
A. Tata Cara Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan Objek Hibah	58
B. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan Objek Hibah.....	61
C. Akibat Hukum Terjadinya Sengketa Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan Objek Hibah	64
D. Penyelesaian Sengketa Oleh Pengadilan.....	65
E. Kasus Dan Tanggapan Kasus.....	68
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tempat yang dapat dipergunakan untuk berteduh bagi manusia merupakan suatu kebutuhan yang primer di samping kebutuhan sandang dan pangan. Pertambahan penduduk yang sangat cepat terutama di kota – kota besar yang ada di Indonesia. Kota medan, merupakan salah satu kota besar di Indonesia yang memiliki kepadatan penduduk yang cukup besar. Kepadatan penduduk sangat berpengaruh pada pola perumahan dan pemukiman di Indonesia. Selain itu juga mempengaruhi ketersediaan sarana dan prasarana dari pemukiman dan perumahan tersebut.

Peluasan kota medan telah mendorong perubahan pola pemukiman kelompok-kelompok serta etnis-etnis yang tentunya berpengaruh besar dalam kesenjangan sosial. Bagi mereka yang tidak mampu dan tidak memiliki modal banyak memilih untuk tinggal di pinggiran kota. Sementara Etnis Tionghoa dan minang kabau yang sebagian besar hidup di bidang perdagangan, 75% dari mereka tinggal di sekitar pusat-pusat perbelanjaan. Pemukiman orang Tionghoa dan minang kabau sejalan dengan arah pemekaran dan perluasan fasilitas pusat perbelanjaan. Sedangkan orang-orang Mandailing dan Melayu memilih tinggal di pinggiran kota yang lebih nyaman, sebagai kota dengan kepadatan penduduk yang cukup besar, pola perumahan dan pemukiman kota Medan haruslah mendapat perhatian yang cukup besar dari pemerintah daerah.

Masalah kekurangan perumahan menjadi lebih parah lagi, sedangkan untuk membangun dengan cepat rumah-rumah baru adalah merupakan satu-

satunya jalan yang paling efektif, sebagaimana hal ini belum secara merata dapat dibangun oleh pemerintah karena melihat kebutuhan lainnya yang masih sangat perlu untuk diprioritaskan, belum lagi harga rumah dan tanah yang semakin tinggi, sehingga tidak semua orang dapat menjangkau untuk membeli rumah.¹

Fenomena tersebut disikapi oleh para pemilik modal yang mempunyai lebih dari satu rumah untuk melakukan investasi dengan cara menyewakan kepada pihak lain yang membutuhkan rumah, sehingga terjadilah sewa menyewa tanah dan rumah dimana para pihak masing-masing mendapatkan manfaat. Di satu sisi pemilik tanah dan rumah mempunyai keuntungan atas investasi tanah dan rumah dengan cara disewakan sedangkan pihak yang menyewa juga memperoleh manfaat atas tanah rumah yang mereka sewa tentu saja dengan harga yang lebih murah dari pada mereka harus membeli tanah dan rumah yang semakin hari harganya semakin tinggi².

Alternatif yang biasa diambil oleh masyarakat Indonesia adalah dengan cara menyewa tanah dan bangunannya karena dianggap praktis dan tidak memerlukan biaya yang cukup besar sehingga dianggap menguntungkan. Sewa menyewa itu sendiri diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun definisi dari pada sewa menyewa terdapat dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran

¹ Achmad Rubaie, "Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", Malang, Bayumedia, 2007. Hal. I

sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya³.

Sedangkan syarat sahnya perjanjian terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat menurut KUH Perdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 tahun untuk perempuan. Menurut UU No 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, dewasa adalah 19 tahun bagi laki-laki, dan 16 tahun bagi wanita. Acuan yang kita pakai adalah KUH Perdata karena berlaku secara umum.

3. Adanya Objek

Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.

4. Suatu sebab yang halal

Pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Perjanjian sewa menyewa menimbulkan suatu perikatan yang bersumber pada perjanjian. Perjanjian ini diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang

3 R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio. "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", Jakarta.

Hukum Perdata Tentang Perikatan. Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam bab ke tujuh dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.

Untuk sewa menyewa terhadap benda tidak bergerak seperti tanah dan rumah, dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik, khusus mengenai Perjanjian Sewa Menyewa Rumah haruslah diperbuat dengan suatu batas waktu tertentu dan segala bentuk perjanjian sewa menyewa rumah yang telah diperbuat tanpa batas waktu adalah batal demi hukum⁴.

Di dalam sewa menyewa, si pemilik objek hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda tersebut. Hubungan hukum yang ada diantara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan telah timbul sejak adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis secara notariil ataupun di bawah tangan yang disebut dengan Perjanjian Sewa Menyewa.

Berdasarkan keterangan di atas, maka sewa menyewa tanah dan rumah adalah keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan bentuk dari salah satu perjanjian yang

⁴ Harun Al-Rasyid, "Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut Ketentuan Perundang-Undangan", Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983, Hal. 45

terdiri dari dua pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Perjanjian pada pokoknya mengatur hubungan dimana kedua belah pihak saling mempunyai prestasi secara timbal balik, sehingga menimbulkan suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian⁵.

Undang-undang dan pendapat para ahli melihat perjanjian sewa menyewa rumah juga akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak. Pihak penyewa mempunyai hak untuk menempati rumah yang disewa dalam suatu waktu tertentu yang telah ditentukan dan berkewajiban membayar sejumlah harga tertentu yang telah diperjanjikan. Pihak pemilik rumah berhak atas pembayaran sejumlah uang tertentu dan berkewajiban menyerahkan rumahnya kepada penyewa untuk dinikmati pada masa waktu tertentu. Perjanjian sewa menyewa rumah dianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Apabila benda yang dijadikan objek sewa menyewa tidak mampu dibayar oleh penyewa sesuai dengan kesepakatan, maka objek penguasaan sewa menyewa kembali kepada yang menyewakan.

Namun dalam hal ini masalah ataupun konflik senantiasa terjadi dalam hal sewa menyewa tanah dan bangunan seperti sewa menyewa tanah tanpa batas waktu serta peralihan kepemilikan tanah dan bangunan di atasnya yang disebabkan oleh dihibahkannya tanah dan bangunannya oleh sipemilik tanah kepada keluarganya. Yang tentunya diperlukan perjanjian baru antara sipenyewa dengan sipenerima hibah.

Dalam hal ini kita harus memahami arti dari pada hibah itu sendiri. Hibah sebagai pemberian sesuatu barang tertentu dengan sukarela dengan mengalihkan

⁵ Ahmadi Miru, "Hukum kontrak & perancangan kontrak". Jakarta, PT Raja Grafindo

hak atas sesuatu barang tersebut kepada orang lain⁶. Sedangkan kata hibah dalam bahasa Indonesia diadopsi dari bahasa arab yang berasal dari kata *wahaba* yang berarti memberi. Dalam al-Qur'an kata hibah beserta kata derivatnya terdapat 25 kali dalam 13 surat⁷.

Sedangkan dalam istilah ada beberapa definisi yang ditawarkan baik dari ulama dahulu maupun modern sekarang ini, seperti:

a. KHI dalam pasal 171 huruf g menjelaskan:

Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.

b. UU Peradilan Agama No 3 tahun 2006 penjelasan pasal 49 huruf d:

Yang dimaksud dengan "hibah" adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang atau badan hukum kepada orang lain atau badan hukum untuk dimiliki.

c. BW dalam pasal 1666:

Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.

Dari tiga pengertian di atas ada beberapa kata kunci yaitu pemberian, seseorang atau badan hukum, masih hidup dan dimiliki. Dan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa barang yang telah dihibahkan

⁶Sudarsono, "*Kamus Hukum*", Jakarta: Rineka Cipta, 2007 .Hal. 426.

⁷Ahmad Rofiq, "*Hukum Islam di Indonesia*", Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

tidak dapat ditarik kembali, tanpa pengecualian. Dengan demikian yang dimaksud dengan hibah adalah pemberian seseorang atau badan hukum kepada orang lain dalam keadaan sipemberi masih hidup (ada) walaupun anak kecil, dengan tujuan untuk dimiliki atau dimanfaatkan sesuai dengan keinginannya. Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa hibah dapat diberikan oleh siapapun atau instansi manapun tanpa imbalan, dan diberikan pada saat sipemberi masih hidup.

Perbedaan antara Hibah, Wasiat, Wakaf, Dan waris adalah :

1. Hibah

Menurut bahasa berarti suatu pemberian terhadap orang lain, yang sebelumnya orang lain itu tak punya hak terhadap hak tersebut. Para fuqaha mendefinisikan sebagai akad yang mengandung penyerahan hak milik kepada orang lain semasa hidupnya tanpa ganti rugi.

2. Wasiat

Adapun makna wasiat adalah pernyataan atau perkataan seseorang kepada orang lain, bahwa ia memberikan hartanya kepada orang lain, membebaskan hutang orang itu atau memberikan manfaat suatu barang kepunyaannya setelah ia meninggal dunia.

3. Wakaf

Wakaf asal katanya adalah waqaf, berarti menahan, mengekang, menghentikan. Dalam hal ini menghentikan perpindahan hak milik atas suatu harta yang bermanfaat dan tahan lama dengan cara menyerahkan harta itu kepada pengelola, baik perorangan, keluarga maupun lembaga untuk digunakan bagi kepentingan umum di jalan Allah Swt.

4. Waris

Ketetuan-ketetuan tentang pembagian harta pusaka atau peninggalan yang meliputi ketentuan tentang siapa yang berhak dan tidak berhak menerima warisan dan berapa jumlah masing-masing harta yang diterima. Istilah yang sama artinya dengan waris ialah *fara'id* yang menurut bahasa berarti kadar atau bagian. Dengan demikian hukum waris sama dengan hukum *fara'id*.

Tentunya jelas dari uraian di atas ada aturan hukum baik dalam sewa menyewa tanah tanpa batas waktu itu sendiri maupun mengenai hibah. Oleh karena itu apabila terjadi sengketa diantara kedua belah pihak tentunya ada cara ataupun prosedur penyelesaian sengketa tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berkaitan dengan uraian di atas penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai analisis yuridis terhadap Penyelesaian sengketa sewa-menyewa tanah dan bangunan yang telah dihibahkan. Dimana permasalahan muncul pada saat si pemilik tanah hibah meminta kembali objek sewa yang ada yang selama ini disewakan oleh pemberi hibah sewa menyewa tersebut tanpa batas waktu, awalnya masalah ini dicoba diselesaikan melalui mekanisme penyelesaian secara kekeluargaan, tetapi tidak menghasilkan penyelesaian sehingga diambil jalur litigasi dengan memasukkan perkara kewilayah hukum, dalam kasus ini ialah Pengadilan Negeri Medan (Putusan Nomor : 577/Pdt.G/2013/PN.Mdn).

A . Pengertian dan Penegasan Judul

Judul sangat sentral sekali keberadaanya dalam sebuah karya ilmiah, dengan judul akan membuahkan suatu daya tarik serta gambaran khusus dari isi. Sebelum dilakukan pembahasan atas judul perlu kiranya diberikan pengertian dan penegasan atas judul yang diajukan.

Skripsi penulis mempunyai judul yaitu :

“TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA SEWA-MENYEWA TANAH DAN BANGUNAN OBJEK HIBAH (Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan)”

Agar tidak terjadi penafsiran yang berbeda terhadap isi pembahasan yang akan penulis uraikan dalam skripsi ini, maka pada bagian ini penulis akan memberikan pengertian dari judul tersebut secara etimologi (kata perkata) adalah sebagai berikut :

- Tinjauan adalah pemeriksaan yang teliti, penyelidikan, kegiatan pengumpulan data, pengolahan, analisa, dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu persoalan.⁸
- Hukum adalah aturan atau norma- norma yang berlaku di masyarakat serta sistem yang terpenting dalam pelaksanaan atas rangkaian kekuasaan kelembagaan dan apabila melanggar akan dikenakan sanksi⁹.
- Terhadap adalah kata depan untuk menandai arah¹⁰.
- Penyelesaian adalah cara atupun proses merampungkan.

⁸ Dessy anwar, "Kamus Bahasa Indonesia", Surabaya. Amelia Computindo, 2007 Hal. 29.

⁹ Ibid Hal 397.

- Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih yang berpekara dalam pengadilan.¹¹
- Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya¹²
- Tanah adalah bumi, dalam arti: permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali: keadaan bumi: permukaan bumi yang diberi batas¹³
- Dan adalah kata penghubung antara dua kata..
- Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya, berada diatas dan/atau didalam 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.
- Objek adalah hal, perkara, benda, atau orang yang menjadi pokok pembicaraan.

¹¹ Sudarsono. *Op Cit* Hal . 433

¹² *Ibid* Hal. 439

¹³ Dessy Anwar *Op Cit* Hal. 347

- Hibah adalah sebagai pemberian sesuatu barang dengan sukarela dengan mengalihkan hak atas sesuatu barang tersebut kepada orang lain, hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si pengibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang yang menerima penyerahan ini.¹⁴
- Studi kasus Pengadilan Negeri Medan adalah tempat diadakannya penelitian ini dengan mengambil kasus yaitu putusan No. 577/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Dengan demikian maka, pengertian atas judul yang diajukan diatas dapat ditarik penegasan atas judul yang di ajukan mengenai tinjauan hukum terhadap penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan objek hibah.

B. Alasan Pemilihan Judul

Hal yang menjadi alasan utama dalam penulisan skripsi ini antara lain sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan objek hibah.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang terjadi dalam sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan objek hibah.
3. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan objek hibah.

C. Permasalahan

Untuk memudahkan dalam mencapai tujuan dalam pembahasan skripsi ini, maka harus terlebih dahulu di buat permasalahan yang sesuai dengan judul yang diajukan penulis, karena inilah yang menjadi dasar penulis untuk melakukan pembahasan selanjutnya. Adapun yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan yang telah dihibahkan?
2. Bagaimanakah akibat hukum atas terjadinya sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan objek hibah ?
3. Bagaimanakah cara penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan objek hibah?

D. Hipotesa

Berdasarkan etimologi, perkataan hipotesa berasal dari kata "*hypo*" (sebelum) dan "*thesis*" (dلیل) atau pendapat, dengan demikian hipotesa adalah suatu jawaban atau dugaan yang dianggap besar kemungkinannya untuk jawaban yang benar. Suatu دلیل yang dianggap belum menjadi دلیل yang sesungguhnya, oleh karena pelanggaran atas hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan sewa menyewa masih diuji atau dibuktikan dalam penelitian yang akan dilakukan kemudian.¹⁵

Jadi hipotesa dapat diartikan sebagai jawaban sementara yang harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian. Adapun yang menjadi hipotesa permasalahan yang penulis kemukakan adalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor yang mendasari terjadinya sengketa sewa menyewa Tanah dan Bangunan yang dihibahkan yaitu : Tidak adanya kepastian Hukum, Tidak Adanya Perjanjian Secara Tertulis, Terjadinya Pelanggaran Atas Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hubungan Sewa Menyewa.
2. Akibat hukum atas terjadinya sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan objek hibah, merugikan salah satu pihak dalam hal ini pemberi sewa yang tidak lagi menerima uang sewa dari penyewa, dan penyewa harus mengganti segala kerugian yang timbul dalam sengketa ini.
3. Cara penyelesaian sengketa sewa-menyewa tanah dan bangunan yaitu : Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan Dapat dilakukan Melalui Pengadilan Negeri setempat yang berwenang dan dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Medan.

E. Tujuan Penulisan

- Adapun yang menjadi tujuan penulisan skripsi adalah sebagai berikut : —
1. Sebagai persyaratan memperoleh gelar sarjana hukum pada fakultas hukum Universitas Medan Area, dimana hal ini merupakan kewajiban bagi mahasiswa yang ingin mengakhiri perkuliahan di perguruan tinggi program strata satu (S-1).
 2. Penulis juga ingin menyumbangkan pemikiran dan pengetahuan kepada almamater penulis, tentang penyelesaian sengketa sewa-menyewa tanah dan bangunan objek hibah.

3. Penulis juga ini menyumbang pemikiran dan pengetahuan kepada masyarakat luas, sehingga masyarakat mengetahui sengketa sewa-menyewa tanah dan bangunan objek hibah.

F. Metode Pengumpulan Data

Data penulis karya ilmiah adalah merupakan sumber utama, karenanya metode penelitian sangat diperlukan dalam penyusunan skripsi oleh karena itu dalam penyusunan skripsi ini penulis berusaha semampu mungkin untuk mengumpulkan data-data guna melengkapi kesempurnaan skripsi ini, bahwa dalam metode pengumpulan data penulis mempergunakan dua metode¹⁶yaitu :

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Researh*)

Memahami metode ini, penulis melakukan penelitian dengan cara mempelajari buku-buku, majalah hukum, undang-undang yang ada hubungannya dengan judul skripsi ini penulis memperoleh dari berbagai sumber buku dan undang-undang.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Dalam penyempurnaan penelitian, penulis melakukan penelitian secara langsung ke Pengadilan Negeri Medan. Dengan cara mengumpulkan data atau bahan kasus kemudian menggunakan metode kasus putusan pengadilan Negeri Medan.

¹⁶ Abdul Muis "Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum", Fakultas Hukum USU, Medan, 1990, Naskah

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam pembahasan skripsi ini, disusun penulis yang memuat 5 (lima) bab yang mana setiap bab terbagi sub-sub bab yang antara lain sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan membahas tentang Pengertian dan Penegasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Penulisan, Metode Pengumpulan Data dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG SENGKETA

Bab ini merupakan bab kelanjutan dari bab sebelumnya. Bab ini pada dasarnya hanya membahas pokok sebagaimana judul babnya. Bab ini secara teoritis akan membahas hal-hal yang berhubungan dengan Pengertian Sengketa, Penyebab Terjadinya Sengketa, Akibat Adanya Sengketa, dan Jenis-Jenis Penyelesaian Sengketa.

BAB III : TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWAKAN DAN HIBAH

Bab ini pada dasarnya hanya membahas pokok sebagaimana judul babnya. Dalam Bab ini akan diuraikan tentang Pengertian Sewa Menyewa, Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa, Pengertian Hibah, serta Cara Menghibahkan Sesuatu.

BAB IV :TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAKAN TANAH DAN BANGUNAN OBJEK HIBAH

Dalam bab ini akan diuraikan tentang Tata Cara Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan Objek Hibah, Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan Objek Hibah, Akibat Hukum Terjadinya Sengketa Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan Objek Hibah, Penyelesaian Sengketa Oleh Pengadilan serta Kasus dan Tanggapan Kasus.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Berisikan dari rangkuman yang merupakan kesimpulan dari seluruh pembahasan yang dilakukan. Juga saran-saran yang merupakan sumbangsih pemikiran penulis.

DAFTAR PUSTAKA



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG SENGKETA

A. Pengertian Sengketa

Sengketa tidak lepas dari suatu konflik. Dimana ada sengketa pasti disitu ada konflik. Begitu banya konflik dalam kehidupan sehari-hari. Entah konflik kecil ringan bahkan konflik yang besar dan berat. Hal ini dialami oleh semua kalangan. Karena hidup ini tidak lepas dari permasalahan. Tergantung bagaimana kita menyikapinya. Dengan cara lapangkah, atau bahkan cara yang kasar dan merugikan orang lain. Tentu kita harus profesional menyikapi semua ini demi kelangsungan hidup yang harmonis tenang dan nyaman, dan tentu tidak untuk merugikan orang lain. Kenapa kita harus mempelajari tentang sengketa. Karena untuk mengetahui lebih dalam bagaimana suatu sengketa itu dan bagaimana penyelesaiannya.¹⁷

Menurut kamus bahasa indonesia sengketa berarti pertentangan atau konflik, Konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan.

Senada dengan itu Winardi mengemukakan :

Pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas

¹⁷ <http://yuarta.blogspot.com/2011/03/definisi-sengketa.html>, Diakses. Sabtu 09 Agustus 2014 Pukul 10.00 WIB

suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.¹⁸

Sedangkan menurut Ali Achmad berpendapat :

Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.¹⁹

Dari kedua pendapat diatas maka dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu, hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Jelas kita ketahui bahwa suatu sengketa tentu subjeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun. Objek dari suatu sengketa sendiri cukup beragam. Misalnya saja rumah, hak milik rumah atau tanah, tanah, uang, warisan, bahkan bisa objek ini adalah hak asuh anak. Kenapa bisa terjadi demikian. Tentu karena adanya kesalahpahaman, atau bahkan karena adanya unsur ingin memiliki meski pihak tersebut mengetahui kalau itu bukan miliknya. Hal inilah yang paling sering kita temui dimana menjadi penyebab suatu konflik. Semoga kita sadar dan peka untuk melihat kebenaran dan kita bisa melangkah ke jalan kebenaran, karena hidup ini akan indah dengan jalan kebenaran.

¹⁸ Winardi "Kamus Organisasi dan Perilaku Organisasi", Mandar Maju, Bandung,, 2006. Hal. 76

¹⁹ Ali Achmad Chomzah, "Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah" , Jakarta : Prestasi Pustaka, 2003, Hal. 14

Berdasarkan pengertian di atas dapat dikatakan bahwa sengketa adalah perilaku pertentangan antara dua orang atau lebih yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum dan karenanya dapat diberi sanksi hukum bagi salah satu diantara keduanya. Kemudian sebagaimana definisi sengketa diatas terdapat beberapa bentuk sengketa yang sering dijumpai yakni :

1. Sengketa dibidang Ekonomi

Mengamati kegiatan bisnis yang jumlah transaksinya ratusan setiap hari tidak mungkin dihindari terjadinya sengketa antar pihak yang terlibat. Setiap jenis sengketa yang terjadi selalu menuntut pemecahan dan penyelesaian yang cepat. Makin banyak dan luas kegiatan perdagangan frekuensi terjadi sengketa makin tinggi. Ini berarti makin banyak sengketa harus diselesaikan.

Membiarkan sengketa ekonomi terlambat diselesaikan akan mengakibatkan perkembangan pembangunan tidak efisien, produktifitas menurun, dunia bisnis mengalami kemandulan dan biaya produksi meningkat. Konsumen adalah pihak yang paling dirugikan, disamping itu peningkatan kesejahteraan dan kemajuan sosial kaum pekerja juga terhambat.

Sengketa dibidang ekonomi ada sengketa yang terjadi didalam segala kegiatan perekonomian baik dalam aspek kegiatan perekonomian kecil maupun besar yang timbul karena adanya para pihak yang merasa dirugikan dalam hal ini yaitu para pelaku kegiatan ekonomi baik perorangan, kelompok maupun badan hukum.²⁰

Penyelesaian sengketa secara damai bertujuan untuk mencegah dan menghindarkan kekerasan atau peperangan dalam suatu persengketaan antar negara. Menurut pasal 33 ayat 1 (Perekonomian disusun sebagai usaha bersama

²⁰ <http://wartawarga.gunadarma.ac.id/2011/05/penyelesaian-sengketa-ekonomi-makalah-aspek-hukum-dalam-ekonomi>

berdasar atas asas kekeluargaan) Piagam PBB penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui cara-cara sebagai berikut:

-Negosiasi adalah komunikasi dua arah dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama atau berbeda.

-Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui proses perundingan atau mufakat para pihak dengan dibantu oleh **mediator** yang tidak memiliki kewenangan memutuskan atau memaksakan sebuah penyelesaian. Ciri utama proses mediasi adalah perundingan yang esensinya sama dengan proses musyawarah atau konsensus. Sesuai dengan hakikat perundingan atau musyawarah atau konsensus, maka tidak boleh ada paksaan untuk menerima atau menolak sesuatu gagasan atau penyelesaian selama proses mediasi berlangsung. Segala sesuatunya harus memperoleh persetujuan dari para pihak.

-Arbitrase Istilah arbitrase berasal dari kata "*Arbitrare*" (bahasa Latin) yang berarti "kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu perkara menurut kebijaksanaan".

Asas kesepakatan, artinya kesepakatan para pihak untuk menunjuk seorang atau beberapa orang arbiter.

Asas musyawarah, yaitu setiap perselisihan diupayakan untuk diselesaikan secara musyawarah, baik antara arbiter dengan para pihak maupun antara arbiter itu sendiri;

Asas limitatif, artinya adanya pembatasan dalam penyelesaian perselisihan melalui arbitrase, yaitu terbatas pada perselisihan-perselisihan di bidang perdagangan dan hak-hak yang dikuasai sepenuhnya oleh para pihak;

Asas *final and binding*, yaitu suatu putusan arbitrase bersifat putusan akhir dan mengikat yang tidak dapat dilanjutkan dengan upaya hukum lain, seperti banding atau kasasi. Asas ini pada prinsipnya sudah disepakati oleh para pihak dalam klausa atau perjanjian arbitrase.

Sehubungan dengan asas-asas tersebut, tujuan arbitrase itu sendiri adalah untuk menyelesaikan perselisihan dalam bidang perdagangan dan hak dikuasai sepenuhnya oleh para pihak, dengan mengeluarkan suatu putusan yang cepat dan adil, Tanpa adanya formalitas atau prosedur yang berbelit-belit yang dapat menghambat penyelesaian perselisihan.

Dalam dunia ekonomi terutama bisnis, banyak pertimbangan yang melandasi para pelaku bisnis untuk memilih arbitrase sebagai upaya penyelesaian perselisihan yang akan atau yang dihadapi.

2. Sengketa dibidang Pajak

Pajak adalah salah satu sumber pemasukan kas bagi negara yang dipergunakan untuk pembangunan yang bertujuan untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Oleh sebab itu, sektor pajak memegang peranan penting dalam perkembangan kesejahteraan bangsa. Namun, tak bisa dipungkiri bahwa sulitnya Negara melakukan pemungutan pajak karena banyaknya wajib pajak yang tidak patuh dalam membayar pajak merupakan suatu tantangan tersendiri.

Pemerintah telah memberikan kelonggaran dengan memberikan peringatan terlebih dahulu melalui Surat Pemberitahuan Pajak (SPP), tetapi tetap saja, banyak wajib pajak yang lalai untuk membayar pajak bahkan tidak sedikit yang cenderung menghindari kewajiban tersebut. Hal inipun mendorong pemerintah menciptakan suatu mekanisme yang dapat memberikan daya pemaksa bagi para wajib pajak yang tidak taat hukum. Salah satu mekanisme tersebut adalah *gijzeling* atau lembaga paksa badan. Tapi keberadaan lembaga ini masih kontroversial. Karena beberapa kalangan beranggapan bahwa pemberlakuan lembaga paksa badan atau *gijzeling* merupakan hal yang sangat berlebihan. Tapi di lain pihak, muncul pula pendapat bahwa lembaga ini diperlukan untuk memberikan efek jera yang potensial dalam menghadapi wajib pajak yang nakal.

Saat ini, penyelesaian permasalahan sengketa dibidang perpajakan telah memiliki sarana dengan adanya Pengadilan Pajak. Sebelum Pengadilan Pajak berdiri, media yang digunakan untuk menyelesaikan masalah sengketa pajak adalah Majelis Pertimbangan Pajak yang kemudian berkembang menjadi Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (BPSP). Hadirnya Pengadilan Pajak menimbulkan kerancuan mengingat obyek sengketa pajak adalah Surat Ketetapan Pajak (SKP) yang masih merupakan lingkup obyek Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Pengadilan pajak ini diatur dalam Undang-undang Nomor 14 tahun 2002 tentang **Pengadilan Pajak**.

Sengketa pajak adalah sengketa yang timbul dalam bidang perpajakan antara Wajib Pajak atau penanggung Pajak dengan pejabat yang berwenang sebagai akibat dikeluarkannya keputusan yang dapat diajukan Banding atau Gugatan kepada Pengadilan Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan

perpajakan, termasuk Gugatan atas pelaksanaan penagihan berdasarkan Undang-undang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa. Dan berdasarkan aturan UU perpajakan, termasuk gugatan atas pelaksanaan penagihan berdasarkan UU penagihan pajak dengan surat pajak²¹.

3. Sengketa dibidang Internasional

Sengketa internasional adalah suatu perselisihan antara subjek-subjek hukum internasional mengenai fakta, hukum atau politik dimana tuntutan atau pernyataan satu pihak ditolak, dituntut balik atau diingkari oleh pihak lainnya²².

Persengketaan bisa terjadi karena :

1. Kesalahpahaman tentang suatu hal.
2. Salah satu pihak sengaja melanggar hak / kepentingan negara lain.
3. Dua negara berselisih pendirian tentang suatu hal.
4. Pelanggaran hukum / perjanjian internasional.

Contoh sebab timbulnya sengketa internasional yang sangat potensial terjadinya perang terbuka :

1. **Segi Politis** (adanya fakta pertahanan / fakta perdamaian).

Pasca Perang Dunia II (1945) muncul dua kekuatan besar yaitu Blok Barat (NATO pimpinan AS) dan Blok Timur (FAKTA WARSAWA pimpinan Uni Soviet). Mereka bersaing berebut pengaruh di bidang Ideologi, Ekonomi, dan Persenjataan. Akibatnya sering terjadi konflik di berbagai negara, misalnya Krisis Kuba, Perang Korea (Korea Utara didukung Blok Timur dan Korea Selatan didukung Blok Barat), Perang Vietnam dll.

²¹ Muhammad Djafar Saidi, Dr,S.H.,M.H., perlindungan hukum wajib pajak dalam penyelesaian sengketa pajak. Rajawali Pers, makassar, 2007.

²² <https://www.google.co.id/search?q=makalah+sengketa+internasional>

2. Batas Wilayah.

Suatu Negara berbatasan dengan wilayah Negara lain. Kadang antar Negara terjadi ketidak sepakatan tentang batas wilayah masing – masing. Misalnya Indonesia dengan Malaysia tentang Pulau Sipadan dan Ligitan (Kalimantan). Sengketa ini diserahkan kepada Mahkamah Internasional dan pada tahun 2003 sengketa itu dimenangkan oleh Malaysia.

Dengan runtuhnya Blok Timur dengan ditandai runtuhnya Tembok Berlin tahun 1989 maka AS muncul sebagai kekuatan besar (Negara Adikuasa). Sehingga cenderung membawa dunia dalam tatanan yang bersifat UNIPOLAR artinya AS bertindak sebagai satu – satunya kekuatan yang mengendalikan sebagian besar persoalan di dunia. Akibatnya cenderung muncul sengketa di dunia internasional.

Prinsip-Prinsip Penyelesaian Sengketa Secara Damai adalah:

- a) Prinsip itikad baik (*good faith*);
- b) Prinsip larangan penggunaan kekerasan dalam penyelesaian sengketa;
- c) Prinsip kebebasan memilih cara-cara penyelesaian sengketa ;
- d) Prinsip kebebasan memilih hukum yang akan diterapkan terhadap pokok sengketa;
- e) Prinsip kesepakatan para pihak yang bersengketa (konsensus);
- f) Prinsip penggunaan terlebih dahulu hukum nasional negara untuk menyelesaikan suatu sengketa prinsip *exhaustion of local remedies*);
- g) Prinsip-prinsip hukum internasional tentang kedaulatan, kemerdekaan, dan integritas wilayah negara-negara.

Disamping ketujuh prinsip di atas, Office of the Legal Affairs PBB memuat prinsip-prinsip lain yang bersifat tambahan, yaitu:

- a. Prinsip larangan intervensi baik terhadap masalah dalam atau luar negeri para pihak;
- b. Prinsip persamaan hak dan penentuan nasib sendiri;
- c. Prinsip persamaan kedaulatan negara-negara;
- d. Prinsip kemerdekaan dan hukum internasional.

4. Sengketa dibidang Pertanahan

Sengketa pertanahan adalah merupakan konflik antara dua orang atau lebih yang sama mempunyai kepentingan atas status hak objek tanah antara satu atau beberapa objek tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum tertentu bagi para pihak.

Mengenai konflik pertanahan adalah merupakan bentuk ekstrim dan keras dari persaingan. Secara makro sumber konflik bersifat struktural misalnya beragam kesenjangan. Secara mikro sumber konflik/sengketa dapat timbul karena adanya perbedaan/benturan nilai (kultural), perbedaan tafsir mengenai informasi, data atau gambaran obyektif kondisi pertanahan setempat (teknis), atau perbedaan/benturan kepentingan ekonomi yang terlihat pada kesenjangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah. Masalah tanah dilihat dari segi yuridis merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya. Timbulnya sengketa hukum tentang tanah adalah bermula dari pengaduan satu pihak (orang/badan) yang berisi tentang keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah

ataupun prioritas kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Menurut Maria S.W. Sumardjono secara garis besar peta permasalahan tanah dikelompokkan yaitu :²³

1. Masalah penggarapan rakyat atas tanah areal perkebunan, kehutanan, proyek perumahan yang ditelantarkan dan lain-lain.
2. Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan Landerform
3. Akses-akses penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah
5. Masalah yang berkenaan dengan hak Ulayat masyarakat Hukum Adat

Sengketa Perdata adalah suatu perkara perdata yang terjadi antara para pihak yang bersengketa didalamnya mengandung sengketa yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak. Perkara perdata (Permohonan Penetapan) yang di dalamnya tidak mengandung sengketa bukanlah masuk dalam pengertian sengketa karena permohonan penetapan suatu hak dimaksudkan untuk memperkuat adanya hak pemohon.²⁴

Sengketa pertanahan adalah :“Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan”.²⁵

²³ Adrian, Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2009

²⁴ Sarwono. “*Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*”. Jakarta: Sinar Grafika. 2011. Hal, 23

²⁵ Sarjita, “*Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*”, Yogyakarta : Tugu Pustaka, 2003, hal. 6

Sengketa internasional adalah suatu perselisihan antara subjek-subjek hukum internasional mengenai fakta, hukum atau politik dimana tuntutan atau pernyataan satu pihak ditolak, dituntut balik atau diingkari oleh pihak lainnya.

Dalam praktik para pihak yang bersengketa yang diselesaikan di sidang pengadilan umumnya sengketanya tentang terjadinya pelanggaran hak yang merugikan pihak lain yang tidak bias diselesaikan dengan cara damai di luar sidang pengadilan.

B. Penyebab Terjadinya Sengketa

Sengketa berawal dari adanya perasaan tidak puas, tidak sepaham baik dalam bentuk pemikiran maupun tindakan yang tentunya akan menimbulkan suatu gejolak diantar kedua belah pihak yang menimbulkan pertentangan maupun perselisihan baik antara orang dengan perorangan, orang dengan suatu kelompok serta suatu kelompok dengan kelompok lainnya. Konflik, sengketa, pelanggaran atau pertikaian antara atau terkait dua individu atau lebih dewasa ini telah dan akan terus menjadi fenomena biasa dalam masyarakat. Situasi itu akan semakin merepotkan dunia hukum dan peradilan apabila semua konflik, sengketa atau pertikaian itu diproses secara hukum oleh peradilan. Dalam kaitan itu diperlukan mekanisme penyelesaian sengketa alternatif atau *alternative dispute resolution* yang tidak membuat masyarakat tergantung pada dunia hukum yang terbatas kapasitasnya, namun tetap dapat menghadirkan rasa keadilan dan penyelesaian masalah. Mekanisme tersebut sebenarnya telah memiliki dasar hukum dan telah memiliki preseden serta pernah dipraktikkan di Indonesia walau jarang disadari.

Mekanisme tersebut juga memiliki potensi untuk semakin dikembangkan di Indonesia.

Saat membicarakan hukum dan institusi negara yang melaksanakan hukum, maka kita kerap mengaitkannya dengan wacana tentang “keadilan formal” (*formal justice*) yang dijalankan dan dihasilkan oleh hukum maupun proses hukum yang juga formal. Mengapa dikatakan “formal”, mengingat proses hukum yang dilaksanakan oleh institusi negara di bidang hukum itu didasarkan pada hukum yang tertulis dan terkodifikasikan, dilakukan oleh aparat resmi negara yang diberi kewenangan, serta membutuhkan proses beracara yang juga standar dan mengabadi. Namun demikian, wajah lain dari hukum dan proses hukum yang formal tadi adalah terdapatnya fakta bahwa keadilan formal tadi, sekurang-kurangnya di Indonesia, ternyata mahal, berkepanjangan, melelahkan, tidak menyelesaikan masalah dan, yang lebih parah lagi, penuh dengan praktek korupsi, kolusi dan nepotisme. Salah satu dari berbagai masalah yang menjadikan bentuk keadilan ini terlihat problematik adalah, mengingat terdapatnya dan dilakukannya satu proses yang sama bagi semua jenis masalah (*one for all mechanism*). Inilah yang mengakibatkan mulai berpalingnya banyak pihak guna mencari alternatif penyelesaian atas masalahnya.

Bila dikaitkan dengan cita-cita mendirikan Negara Kesatuan Republik Indonesia guna membentuk Negara Hukum (*recht staat*), dan bukan Negara Kekuasaan (*macht staat*), maka salahsatu indikator capaiannya adalah terbentuknya kondisi dan kemampuan warga negara atau masyarakat untuk patuh hukum (*citizen who abides the law*), atau bahkan masyarakat yang patuh hukum

(*law abiding citizen*). Dalam situasi tersebut, proses penegakan hukum tidak seyogyanya sepenuhnya atau selamanya dilakukan dengan mempergunakan metode keadilan formal, yang salahsatunya berupa tindakan kepolisian represif dan dilanjutkan dengan proses hukum litigatif (*law enforcement process*). Sebagaimana disadari, tindakan formal litigatif tersebut banyak bergantung pada upaya paksa dan kewenangan petugas hukum yang melakukannya. Selanjutnya, walaupun muncul suatu hasil, maka umumnya akan berakhir dengan situasi “kalah-kalah” (*lost-lost*) atau “menang-kalah” (*win-lost*).

Memang, tidak terlalu tepat untuk mengatakan yang sebaliknya, bahwa dalam suatu negara kekuasaan atau *macht staat* tadi, yang cenderung dilakukan adalah proses penegakan hukum formal melalui litigasi. Dalam kenyataannya, di negara-negara seperti itu, walaupun dilakukan suatu proses penegakan hukum terhadap suatu perbuatan melanggar hukum, yang sering terjadi adalah suatu formalitas hukum atau bahkan pengenyampingan hukum sama sekali. Adalah kooptasi (penerimaan unsur-unsur baru atau wacana dalam pemerintahan) besar-besaran pada elemen-elemen negara bidang hukum itulah (contoh terjelas adalah terhadap peradilan), sehingga mampu menghasilkan putusan yang tidak hanya biasa dan diskriminatif tetapi justru malah tidak adil.

Dalam konteks kehadiran masyarakat yang mau untuk patuh pada hukum ataupun yang telah patuh hukum dalam suatu negara kesatuan tersebut, maka semangat yang muncul dewasa ini adalah juga semangat pengenyampingan untuk tidak mempergunakan proses penegakan hukum via litigasi tersebut. Namun bedanya adalah, dalam konteks ini, pengenyampingan dilakukan guna mencapai

suatu situasi “menang-menang” (*win-win*) antara pihak-pihak terkait, yang diperkirakan juga akan lebih menyembuhkan (*healing*) terkait para pihak yang terlibat (khususnya korban), serta lebih resolutif (sebagai suatu kata bentukan “resolusi” yang dapat diartikan sebagai “tercapainya kembali solusi yang sebelumnya tidak lagi diperoleh”).²⁶ Minimal, pengakhiran konflik atau sengketa bisa dilakukan tanpa ada pihak yang kehilangan muka atau *elegant solution*.

Sengketa pada umumnya yang biasanya terjadi dikarenakan ada salah satu yang tidak memenuhi prestasi ataupun janji sebagaimana yang telah dijanjikan atau dengan kata lain ada salah satu pihak yang wanprestasi. Mengenai bentuk-bentuk wanprestasi terdiri dari tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi namun tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, melaksanakan prestasi namun terlambat atau tidak tepat waktu dan melaksanakan hal-hal yang dilarang dalam perjanjian.

Sengketa juga dapat terjadi karena adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang memenuhi kualifikasi Pasal 1365 KUH Perdata. Perbuatan melawan hukum, yakni setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain sehingga mewajibkan orang yang terkena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Berdasarkan pengertian perbuatan melawan hukum yang dimaksud, terdapat empat hal yang harus dibuktikan yakni:

1. Adanya unsur perbuatan melawan hukum
2. Unsur kesalahan

²⁶ <http://wondkermayu.wordpress.com/artikel/alternatif-penyelesaian-sengketa-di-indonesia-2000-408>

3. Unsur menimbulkan kerugian

4. Unsur yang menunjukkan hubungan kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dan kerugian yang ditimbulkan.²⁷

Tuntutan ganti kerugian inilah yang menjadi awal dari sengketa para pihak, yang apabila tidak muncul kesadaran dari para pihak untuk menyelesaikan secara damai, akan menjadi sengketa yang berkepanjangan. Dengan demikian, hendaknya para pihak lebih mengedepankan upaya-upaya perdamaian. Dalam hal membuat suatu perjanjian tentu dalam perjanjian yang disepakati oleh para pihak membuat suatu bentuk penyelesaian jika terjadi perselisihan dan sengketa adalah diutamakan dalam musyawarah kekeluargaan, tapi jika tidak dapat diselesaikan juga akan diselesaikan melalui jalur pengadilan.

C. Akibat Adanya Sengketa

Dalam suatu sengketa atau suatu perselisihan tentu akan ada akibat yang akan diperoleh oleh masing-masing pihak yang telah mengalami sengketa maupun perselisihan. Sengketa ini bisa terjadi pada siapa saja, kapan saja dan dimana saja, serta bisa terjadi dalam bentuk apa saja. Sengketa juga dapat terjadi baik yang berhubungan dengan hukum, ekonomi, keluarga dan banyak hal yang bisa dikaitkan dan dihubungkan, kenapa dikatakan demikian karena setiap permasalahan yang terjadi sama halnya dengan adanya sengketa yang dihadapi.

Sengketa ada banyak macam bentuknya, maka dalam hal ini akan ada banyak juga akibat yang terjadi dalam suatu sengketa. Namun, dalam hal ini adalah menyangkut hukum perdata dan pembahasan dalam penulisan skripsi

²⁷ Khotibul Umam, "Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan", Yogyakarta, Pustaka Universitas Medan Area

tentang sewa menyewa yang menjadi objek bangunan hibah, maka akan dipaparkan tentang akibat hukum tentang adanya suatu sengketa yang berkaitan tentang hukum terutama hukum perdata dan sewa menyewa.

Dalam hal hukum perdata dan juga menyangkut sewa menyewa maka tidak lepas dari perjanjian dan wanprestasi juga menyangkut antara debitur dan juga kreditur. Apabila debitur dalam keadaan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan sebagai disebut Pasal 1267 KUH Perdata, yaitu :

1. Pemenuhan Perjanjian
2. Pemenuhan Perjanjian Disertai Ganti Rugi
3. Pembatalan Perjanjian
4. Pembatalan Disertai Ganti Rugi

Bilamana kreditur hanya menuntut ganti kerugian, maka ia telah melepaskan haknya untuk meminta pemenuhan dan pembatalan perjanjian, sedangkan kalau kreditur hanya menuntut pemenuhan perikatan maka tuntutan ini sebenarnya bukan sebagai sanksi atau kelalaian, sebab pemenuhan perikatan memang sudah dari semula menjadi kesanggupan debitur untuk melakukannya. Kemudian yang sering dipersoalkan juga disini, adalah seandainya debitur memang telah ada menerima teguran agar melaksanakan perikatan, namun setelah waktu yang pantas diberikan kepadanya untuk memenuhi perikatan tersebut telah lewat tetapi prestasi belum juga dipenuhi, apakah debitur setelah itu masih berhak melaksanakan perikatan. Para ahli hukum dalam hal ini berpendapat, bahwa apabila kreditur menyatakan masih bersedia menerima pelaksanaan perikatan itu, maka debitur masih dapat melaksanakan perikatan tersebut. Akan tetapi, jika

pernyataan kesediaan menerima pelaksanaan perikatan itu tidak ada, maka para ahli hukum mempunyai pendapat yang berbeda apakah debitur dapat melaksanakan perikatan itu dan dengan membayar ganti kerugian, sebelum ada tuntutan kreditur di muka pengadilan untuk membatalkan perjanjian dengan kerugian.

Dalam hal sengketa atau permasalahan wanprestasi maka sebagai akibatnya seperti yang telah dipaparkan di atas yaitu menuntut ganti rugi kepada pihak yang melanggar suatu perjanjian atau yang melakukan wanprestasi, dan akibat lainnya mengganti segala kerugian yang telah diperbuat. Sama halnya dalam perjanjian sewa menyewa jika salah satu pihak yaitu penyewa tidak membayar uang sewanya kepada pemilik suatu rumah atau bangunan maka si penyewa dapat membayar denda atau bahkan tidak boleh menempati lagi suatu rumah atau bangunan yang disewanya karena telah melanggar suatu aturan sewa menyewa.

Dalam hal sengketa pertanahan tentang kepemilikan hak atas tanah, mungkin banyak pihak yang memalsukan sertipikat kepemilikan hak atas tanah dan bahkan menjual tanah tanpa izin pemilik atau ahli waris sebagai pemiliknya, sebagai akibat adanya sengketa pertanahan tentang kepemilikan hak atas tanah bisa melalui badan pertanahan nasional, dan juga pengadilan jika tanah tersebut sudah dialihkan. Akibat lain, tanah yang menjadi objek sengketa bisa saja untuk sementara tidak boleh digunakan maupun dimanfaatkan karena menjadi objek sengketa.

Dalam hal sengketa dapat disangkut pautkan dengan harta kekayaan, karena biasanya yang menjadi permasalahan adalah hukum harta kekayaan yang

merupakan hukum yang menyangkut antara subjek hukum dengan objek hukum dan hubungan hukum yang terjadi, karena salah satu yang menjadi objek hukum adalah benda.²⁸ Selain itu yang menjadi ruang lingkup harta kekayaan dapat berupa hukum hak immaterial dan hukum perikatan.

Dalam hukum yang menyangkut kebendaan dapat berupa benda tetap atau tidak tetap atau dapat dikatakan benda bergerak atau tidak bergerak. Maka dapat dikatakan seperti rumah, tanah beserta bangunannya, dapat juga sawah, mobil dan lain sebagai yang dianggap sebagai suatu harta benda atau harta kekayaan. Dalam hal ini semua itu dapat mengakibatkan adanya suatu sengketa yang dapat merugikan suatu subjek hukum.²⁹

Selain itu dapat juga dikatakan perjanjian atau perikatan, karena dalam suatu perikatan aka nada subjek hukum dan objek hukum, serta hak dan kewajiban yang menimbulkan sengketa jika pihak lain melanggar suatu perjanjian. Karena dalam suatu perjanjian hanya ada tiga hal yaitu memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, jika ada yang dilanggar maka akan menimbulkan suatu sengketa yang pasti akan menyebabkan oleh masing-masing pihak.

Namun, pada kenyataannya lebih baik kita mematuhi ataran atau perjanjian yang ada yang telah kita buat dengan pihak lain, agar tidak menimbulkan perselisihan, sengketa dan akibat yang membuat kerugian oleh masing-masing pihak.

²⁸ Soerjono Soekanto, "Hukum Adat Indonesia", PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012. Hal. 170
²⁹ Ibid Hal. 170-171

D. Jenis-Jenis Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa yang kita kenal saat ini terdiri dari penyelesaian secara nonlitigasi dan penyelesaian secara litigasi. Masing-masing mempunyai keunggulan dan kekurangannya. Namun, dalam dunia bisnis saat ini menyelesaikan sengketa secara non litigasi, yakni melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa, lebih menjadi pilihan. Hal ini terjadi karena terdapat keunggulan-keunggulan yang tidak dijumpai dalam penyelesaian sengketa secara litigasi.

Adapun beberapa keunggulan dari penyelesaian sengketa secara non litigasi dapat dipaparkan sebagai berikut ini ;³⁰

a. Sifat kesukarelaan dalam proses

Kesukarelaan di sini karena penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan perjanjian yang dibuat para pihak. Perjanjian dimaksud dibuat dengan mendasarkan kesukarelaan, baik menyangkut substansi maupun proses, berbeda dengan proses beracara di lembaga peradilan, yang prosedurnya telah tertentu atau ditentukan secara pasti.

b. Prosedur cepat

Keunggulan lain dari penyelesaian sengketa alternatif adalah dalam hal kecepatan. Kecepatan dalam penyelesaian, tergantung dari itikad baik para pihak yang sedang bersengketa dalam berupaya menyelesaikannya dengan

mengedepankan semangat kekeluargaan, prosedurnya pun tergantung dari kesepakatan para pihak sehingga lebih fleksibel.

c. Putusan non yudisial

Putusan bersifat nonyudisial maksudnya bahwa putusan yang dihasilkan tidak diputus oleh lembaga hakim, tetapi lebih pada hasil kesepakatan para pihak yang bersengketa sendiri dengan atau tanpa bantuan pihak ketiga yang netral. Karena merupakan kesepakatan maka hasil penyelesaian hakikatnya merupakan perjanjian yang mengikat, seperti undang-undang dan wajib dilaksanakan dengan penuh itikad baik.

d. Prosedur rahasia

Penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan pada dasarnya terbuka dan dibuka untuk umum. Akan tetapi, dalam lembaga penyelesaian sengketa alternatif justru sebaliknya, yaitu bahwa putusan harus dirahasiakan. Hal ini ditujukan untuk menjaga reputasi dari para pihak yang sedang bersengketa.

e. Fleksibilitas dalam merancang syarat-syarat penyelesaian masalah

Syarat-syarat penyelesaian masalah dalam lembaga alternatif penyelesaian sengketa lebih fleksibel karena bisa ditentukan oleh para pihak berdasarkan kesepakatan. Hal ini berbeda dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan yang syarat-syaratnya telah baku dan para pihak tinggal menjalani saja syarat-syarat itu.

f. Hemat waktu dan biaya

Konsekuensi logis dan fleksibelnya prosedur penyelesaian dan faktor kecepatan adalah bahwa menyelesaikan sengketa melalui lembaga alternatif akan menghemat waktu dan biaya. Dengan demikian, sejalan dengan asas

dalam penyelesaian sengketa yang menghendaki dilakukan secara cepat, sederhana dan biaya murah.

g. Pemeliharaan hubungan baik

Penyelesaian sengketa melalui lembaga alternatif juga dapat menjaga atau memelihara hubungan baik di antara para pihak yang sedang bersengketa. Hal ini dapat terwujud karena penyelesaian sengketa dilakukan secara dialogis dengan atau tanpa melibatkan pihak ketiga yang netral dan putusan hakikatnya merupakan kesepakatan dari para pihak. Dengan demikian, sifat penyelesaian sengketa yang ada, yakni *win-win solution*, bahwa setiap pihak tidak dirugikan dan masing-masing mendapatkan keuntungan secara proporsional.

h. Lebih mudah dikontrol dan lebih mudah memperkirakan hasil

Hasil penyelesaian sengketa melalui lembaga alternatif dapat lebih mudah diperkirakan hasilnya (*predictable*). Hal ini tentu saja berbeda dengan penyelesaian sengketa secara litigasi diperadilan. Di peradilan, proses persidangan berlangsung lama, apalagi dalam hal para pihak yang bersengketa melakukan upaya-upaya hukum berupa banding dan kasasi, bahkan hingga sampai ke tahap peninjauan kembali. Proses yang panjang dan lama itulah yang menyebabkan terjadinya tumpukan perkara di lembaga peradilan negara. Sementara melalui lembaga penyelesaian sengketa alternatif dengan prosedur yang fleksibel, akan memudahkan bagi pihak bersengketa untuk memperkirakan hasil penyelesaiannya.

i. Putusan cenderung bertahan lama karena penyelesaian sengketa secara kooperatif dibandingkan pendekatan adversial atau pertentangan

Pada hakikatnya putusan lembaga penyelesaian alternatif sebagaimana tersebut di atas adalah kesepakatan dari para pihak bersengketa yang bersifat *win-win solution*. Konsekuensi logis dari putusan yang sedemikian adalah pelaksanaannya juga akan berlangsung secara sukarela dan meminimalisasi konflik di belakang hari.

Beberapa alasan mengapa alternatif penyelesaian sengketa mulai mendapat perhatian di Indonesia yaitu :

1. Faktor ekonomis, alternatif penyelesaian sengketa memiliki potensi sebagai sarana untuk menyelesaikan sengketa yang lebih ekonomis, baik dari sudut pandang biaya maupun waktu yang diperlukan.
2. Faktor ruang lingkup yang dibahas, alternatif penyelesaian sengketa memiliki kemampuan untuk membahas agenda permasalahan secara lebih luas, komprehensif dan fleksibel.
3. Faktor pembinaan hubungan baik, alternatif penyelesaian sengketa yang mengandalkan cara-cara penyelesaian yang kooperatif sangat cocok bagi mereka yang menekankan pentingnya hubungan baik antar manusia, yang telah berlangsung ataupun yang akan datang.³¹

Beberapa lembaga dalam lembaga penyelesaian sengketa alternatif di luar pengadilan adalah sebagai berikut:

1. Negosiasi

Adalah proses konsensual yang digunakan para pihak untuk memperoleh kesepakatan di antara mereka yang bersengketa. Negosiasi dijadikan sarana bagi mereka yang bersengketa untuk mencari solusi pemecahan masalah yang mereka

hadapi tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah. Negosiasi biasanya digunakan dalam kasus yang tidak terlalu pelik, di mana para pihak beritikad baik untuk secara bersama-sama memecahkan persoalannya.

Negosiasi dilakukan jika komunikasi antara pihak masih terjalin dengan baik, masih ada rasa saling percaya dan ada keinginan baik untuk mencapai kesepakatan serta menjalin hubungan baik.³² Negosiasi adalah sarana paling banyak digunakan. Sarana ini, telah telah dipandang sebagai sarana yang paling efektif. Negosiasi adalah cara penyelesaian sengketa yang palng dasar dan paling tua digunakan. Penyelesaian melalui negosiasi merupakan cara yang paling penting. Banyak sengketa diselesaikan setiap hari oleh negosiasi ini tanpa adanya publisitas atau menarik perhatian publik.³³

2. Mediasi

Adalah proses negosiasi pemecahan masalah, di mana pihak luar yang tidak memihak bekerja sama dengan pihak yang bersengketa untuk mencari kesepakatan bersama. Mediator tidak berwenang untuk memutus sengketa, tetapi hanya membantu para pihak untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dikuasakan padanya.

Hampir sama dengan pengertian tersebut, menurut Gary Goodpaster, mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) dan netral tetap bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan.³⁴

³² Ibid Hal. 10

³³ Huala Adolf, "Hukum Perdagangan Internasional", Jakarta. Raja Grafindo Persada. 2011. Hal. 201

Garri Goodpaster, "Arbitrase di indonesia", Jakarta. Ghalia Indonesia, 1995. Hal. 11

Tujuan mediasi adalah tidak untuk menghakimi salah atau benar namun lebih memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menemukan jalan keluar dan pembaharuan perasaan, melenyapkan kesalahpahaman, menentukan kepentingan yang pokok, menemukan bidang-bidang yang mungkin dapat persetujuan dan menyatukan bidang-bidang tersebut menjadi solusi yang disusun sendiri oleh para pihak.³⁵ Ketika para pihak gagal menyelesaikan sengketanya melalui mediasi, mereka masih dapat menyerahkan ke forum yang mengikat yaitu penyelesaian melalui hukum, yaitu pengadilan.

3. Konsiliasi

Jika pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dari pihak ketiga yang mengajukan usulan jalan keluar sebagai penyelesaian, proses ini disebut dengan konsiliasi. Proses penyelesaian model ini mengacu pada pola penyelesaian secara konsensus, yaitu pihak netral dapat berperan secara aktif ataupun secara pasif. Pihak yang bersengketa harus menyatakan persetujuan atas usulan pihak ketiga tersebut dan menjadikannya sebagai kesepakatan dalam penyelesaian sengketa.

Konsiliasi bisa juga diselesaikan oleh seorang individu atau suatu badan yang disebut dengan komisi konsiliasi. Komisi konsiliasi bisa yang sudah terlembaga atau ad hoc (sementara) yang berfungsi untuk menetapkan persyaratan-persyaratan penyelesaian yang diterima oleh para pihak. Namun, putusannya tidaklah mengikat para pihak.³⁶

³⁵ Salim Hs, "Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak", Jakarta, Penerbit Sinar Grafika, 2011.Hal. 157

4. Arbitrase

Arbitrase adalah penyerahan sengketa secara sukarela kepada pihak ketiga yang netral. Pihak ketiga ini bisa individu, arbitrase terlembaga atau arbitrase sementara.³⁷ Para pihak sepakat menyetujui untuk menyelesaikan sengketa kepada pihak yang netral. Dalam arbitrase, para pihak memilih sendiri pihak yang bertindak sebagai hakim dan hukum yang diterapkan. Arbiter hakikatnya merupakan hakim swasta sehingga mempunyai kompetensi untuk membuat putusan terhadap sengketa yang terjadi. Putusan yang dimaksud bersifat *final and binding*, serta merupakan *win-loss solution*.

Penyelesaian sengketa yang terjadi karena wanprestasi maupun karena perbuatan melawan hukum dapat diselesaikan melalui jalur diluar pengadilan seperti yang telah dijelaskan di atas. Namun, pada kenyataannya belum tentu cara penyelesaian tersebut menghasilkan sesuatu yang baik, bisa saja para pihak tetap tidak mau berdamai menyelesaikan sengketa dan perselisihan diantara mereka, dengan kata lain maka sengketa atau permasalahan yang dihadapi masuk kepada proses hukum di Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili perkara tersebut. Karena pada kenyataannya banyak para pihak yang bersengketa menyelesaikan diluar jalur pengadilan agar tidak diketahui publik, tidak menimbulkan banyak biaya dan juga proses yang sangat panjang yang dapat meyita waktu dan tenaga bagi setiap pihak yang sedang bersengketa.



BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWA DAN HIBAH

A. Pengertian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul "*Tentang Sewa-Menyewa*" yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa: "Perjanjian 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 suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya."

Dalam perjanjian sewa menyewa dikenal dengan adanya kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan pihak yang terakhir harus membayar sewa. Jelas, bahwa barang tersebut diserahkan bukan untuk dimiliki, melainkan hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan kata lain bahwa penyerahan itu hanya penyerahan kekuasaan belaka atas barang yang disewa. Disebutkannya "waktu tertentu" dalam uraian Pasal 1548 KUH Perdata, menimbulkan pertanyaan apa yang dimaksud dengan waktu tertentu, sebab tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu hari, satu bulan atau satu tahun. Tetapi terdapat suatu petunjuk dalam Pasal 1579 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: Pihak yang menyewakan tidak dapat

menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali telah diperjanjikan sebaliknya.

Teranglah bahwa pasal ini hanya dapat ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu, dan pada hakekatnya perjanjian sewa menyewa tidak untuk berlangsung terus-menerus. Sudah selayaknya, seorang yang sudah menyewakan barangnya, misalnya untuk 10 (sepuluh) tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum lewat dari 10 (sepuluh) tahun, meskipun dengan dalih bahwa ia akan memakai sendiri barang yang disewakannya itu.

Dengan demikian, dalam hal perjanjian sewa menyewa itu bisa untuk "waktu tertentu" dan bisa untuk "waktu yang tidak ditentukan", tergantung kepada para pihak yang membuat perjanjian, hal ini sesuai dengan "*asas kebebasan berkontrak*". Yang terpenting dalam Buku III Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Menurut Yahya Harahap, "sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya".³⁸ Menurut Wiryono Projodikoro sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.³⁹

³⁸ M. Yahya Harahap, "*Segi-Segi Hukum Perjanjian*", Alumi, Bandung, 1986, Hal. 240

³⁹ Wiryono Projodikoro, "*Azas-azas Hukum Perjanjian*", Sumur Bandung, 1984, Hal.

Sewa menyewa ini merupakan suatu bentuk perjanjian yang bersifat perseorangan dan bukan perjanjian yang bersifat hak kebendaan yaitu dengan perjanjian sewa menyewa ini kepemilikan terhadap objek sewa tersebut tidaklah beralih kepada penyewa tetapi tetap menjadi hak milik dari yang menyewakan. Sewa menyewa tidak memindahkan hak milik dari si yang menyewakan kepada si penyewa. Karenanya selama berlangsungnya masa persewaan pihak yang menyewakan harus melindungi pihak penyewa dari segala gangguan dan tuntutan pihak ketiga atas benda atau barang yang disewanya agar pihak penyewa dapat menikmati barang yang disewanya dengan bebas selama masa sewa berlangsung.⁴⁰

Pada dasarnya sewa menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Persewaan tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa. Begitu juga karena barang yang disewakan dipindahtangankan. Disini berlaku asas bahwa jual beli tidak memutuskan sewa menyewa.⁴¹

Dari uraian di atas, dapatlah dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

- a. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian
- b. Adanya suatu benda yang dapat memberikan manfaat (kenikmatan)
- c. Adanya pihak yang memiliki suatu benda yang dapat memberi manfaat (pihak yang menyewakan) dan pihak yang menggunakan manfaat (pihak penyewa)
- d. Adanya imbalan pembayaran suatu harga atas manfaat tersebut

⁴⁰ M. Yahya Harahap *Op Cit* Hal.243

e. Adanya jangka waktu.

Di dalam KUHPerdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis atau lisan. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah/ bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian tersebut telah dirumuskan oleh para pihak, dan atau notaris.

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga. Di dalam KUH Perdata tidak dijelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktek khususnya sewa menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada dipihak yang lemah.

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian timbal balik sehingga ada hak dan kewajiban yang membebani para pihak yang melakukan perjanjian. Kewajiban pihak yang menyewakan dapat ditemukan di dalam Pasal 1550 KUH Perdata. Kewajiban-kewajiban tersebut, yaitu :

a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.

- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tertera dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewa untuk dinikmati kegunaan barang tersebut bukan hak milik. Tentang pemeliharaan barang yang disewakan pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewakan. Ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 1551 ayat (2) KUH Perdata yang berbunyi: "Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan kecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya si penyewa."

Pasal 1552 KUH Perdata mengatur tentang cacat dari barang yang disewakan. Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menanggung semua cacat dari barang yang dapat merinangi pemakaian barang yang disewakan walaupun sewaktu perjanjian dibuat pihak-pihak tidak mengetahui cacat tersebut. Jika cacat tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa maka pihak yang menyewakan diwajibkan untuk mengganti kerugian.

Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menjamin tentang gangguan atau rintangan yang mengganggu penyewa menikmati obyek sewa yang disebabkan suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1556 dan 1557 KUH Perdata. Jika terjadi yang demikian, maka penyewa berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbangan, asalkan gangguan dan rintangan tersebut telah di beritahukan

kepada pemilik. Akan tetapi pihak yang menyewakan tidak diwajibkan untuk menjamin sipenyewa terhadap rintangan-rintangan dalam menggunakan barang sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga dengan peristiwa yang tidak berkaitan dengan tuntutan atas hak milik atas barang sewa.⁴²

Pihak yang menyewakan disamping dibebani dengan kewajiban juga menerima hak. Hak-hak yang diperoleh pihak yang menyewakan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata, yaitu:

- a. Menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian;
- b. Menegur penyewa apabila penyewa tidak menjalankan kewajibannya dengan baik.

Pasal 1560, 1564, dan 1583 KUH Perdata menentukan bahwa pihak penyewa memiliki kewajiban-kewajiban, yaitu:

- a. Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.
- c. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa-menyewa, kecuali jika penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan si penyewa.
- d. Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa-menyewa dan adat kebiasaan setempat.

⁴² R. Subekti, "Aneka Hukum Perjanjian Cetakan Kespuluh" Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995, Hal. 42

Pihak penyewa memiliki hak, yaitu:

- a. Menerima barang yang disewa
- b. Memperoleh kenikmatan yang terteram atas barang yang disewanya selama waktu sewa.
- c. Menuntut pembetulan-pembetulan atas barag yang disewa, apabila pembetulan-pembetulan tersebut merupakan kewajiban pihak yang menyewakan.

C. Pengertian Hibah

Menurut Pasal 1666 BW penghibaan (bahasa Belanda: *schenking*, bahasa inggris: *donation*) adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Penghibahan ini digolongkan pada apa yang dinamakan: perjanjian “dengan Cuma-Cuma” (Bahasa Belanda: “*Om niet*”) dimana perkataan “dengan Cuma-Cuma” itu ditunjukkan pada hanya adanya prestasi dari satu pihak saja, sedang pihak yang lainnya tidak usah memberikan kontra-prestasi sebagai imbalan. Perjanjian yang demikian juga dinamakan perjanjian “sepihak” (*unilateral*) sebagai lawan dari perjanjian “bertimbal-balik” (*bilateral*). Perjanjian yang banyak tentunya adalah bertimbal-balik, karena yang lazim adalah bahwa orang yang menyanggupi suatu prestasi karena ia akan menerima suatu kontra-prestasi.⁴³

Perkataan “diwaktu-waktu” si penghibah, adalah untuk membedakan penghibahan ini dari pemberian-pemberian yang dilakukan dalam suatu *testament*

(surat wasiat), yang baru akan mempunyai kekuatan dan berlaku sesudah si pemberi meninggal dan setiap waktu selama si pemberi itu masih hidup, dapat dirubah atau ditarik kembali olehnya. Pemberian dalam *testament* itu dalam B.W dinamakan "*legaat*" (hibah wasiat) yang diatur dalam hukum waris, sedangkan penghibahan ini adalah suatu perjanjian. Karena penghibahan menurut B.W itu adalah suatu perjanjian, maka sudah dengan sendirinya ia tidak boleh ditarik kembali secara sepihak oleh si penghibah.

Penghibahan hanyalah dapat mengenai barang-barang yang sudah ada. Jika ia meliputi barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal (Pasal 1667). Berdasarkan ketentuan ini maka jika dihibahkan suatu barang yang sudah ada, bersama-sama dengan suatu barang lain yang baru akan ada dikemudian hari, penghibahan yang mengenai barang yang pertama adalah sah, tetapi mengenai barang yang kedua adalah tidak sah.

Si penghibah tidak boleh memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu barang yang termasuk dalam penghibahan; penghibahan yang semacam ini, sekedar mengenai barang tersebut, dianggap sebagai batal (Pasal 1668). Janji yang diminta oleh si penghibah bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan barangnya kepada orang lain, berarti bahwa hak milik atas barang tersebut tetap ada padanya karena hanya seorang pemilik dapat menjual atau memberikan barangnya kepada orang lain, hal mana dengan sendirinya bertentangan dengan sifat dan hakekat penghibahan. Sudah jelaslah bahwa janji seperti itu membuat penghibahannya batal. Apa yang terjadi sebetulnya hanyalah suatu pemberian hak nikmat hasil saja.

Suatu hibah adalah batal jika dibuat dengan syarat bahwa si penerima hibah akan melunasi utang-utang atau beban-beban lain, selainnya yang dinyatakan dengan tegas didalam akte hibah sendiri atau didalam suatu daftar yang ditempelkan padanya (Pasal 1670). Dari ketentuan ini dapat kita lihat bahwa adalah diperbolehkan untuk memperjanjikan bahwa si penerima hibah akan melunasi beberapa utang si penghibah, asal disebutkan dengan jelas utang-utang yang mana (kepada siapa dan berapa jumlahnya). Kalau itu tidak disebutkan dengan jelas maka janji seperti itu akan membuat batal penghibahnya.

Si penghibah boleh memperjanjikan bahwa ia akan memakai sejumlah uang dari harta-benda yang dihibahkan. Jika ia meninggal dengan tidak telah memakai jumlah uang tersebut, maka apa yang dihibahkan itu tetap untuk seluruhnya pada si penerima hibah (Pasal 1671).

Menurut Pasal 1672 si penghibah dapat memperjanjikan bahwa ia tetap berhak mengambil kembali barang yang telah di berikannya baik dalam halnya si penerima hibah sendiri, maupun dalam halnya si penerima hibah beserta keturunan-keturunannya akan meninggal lebih dahulu dari pada si penghibah ; tetapi ini tidak dapat diperjanjikan selainnya hanya untuk kepentingan si penghibah sendiri.

Akibat dari hak untuk mengambil kembali barang yang telah dihibahkan itu ialah bahwa segala pengasingan barang-barang yang telah dihibahkan itu dibatalkan, sedangkan barang-barang itu kembali kepada si penghibah, bebas dari segala beban dan hipotik yang telah diletakkan diatasnya sejak saat penghibahan (Pasal 1673). Pasal ini memberikan kepada suatu kekuatan berlaku terhadap pihak-pihak ketiga, sehingga menimbulkan suatu keadaan seperti yang kita telah

jumpai dalam suatu jual-beli dengan hak membeli kembali. Pihak-pihak ketiga diharuskan memperhatikan dan mentaati janji yang tercantum dalam suatu penghibahan. Sudah barang tentu Pasal 1673 ini tidak bisa diperlakukan kalau yang dihibahkan itu barang yang bergerak, karena mengenai barang semacam ini pihak pembeli selalu dilindungi oleh Pasal 1977.

Pasal 1674 menetapkan bahwa, jika terjadi suatu penghukuman untuk menyerahkan suatu barang yang telah dihibahkan, kepada seorang lain, maka si penghibah tidak diwajibkan menanggung. Ketentuan ini juga sangat wajar, karena penghibahan adalah suatu perjanjian dengan Cuma-Cuma, artinya tanpa imbalan prestasi dari pihaknya si penerima hibah. Kepada si penghibah tidak ada kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram dan terhadap cacad-cacad yang tersembunyi seperti halnya dengan seorang penjual barang.

Pasal 1675 menyatakan bahwa beberapa ketentuan dari Buku II berlaku untuk penghibahan. Jika kita melihat pada ketentuan-ketentuan tersebut, ternyata bahwa itu mengenai apa yang dinamakan: pengangkatan waris atau pemberian hibah wasiat secara "lompat-tangan". Dengan itu dimaksudkan: penunjukan seorang ahli waris atau pemberian barang dalam suatu *testamen* (wasiat) dengan ketentuan bahwa si waris atau si penerima hibah wasiat dilarang untuk memindahkan barang-barang warisan itu (seumur hidup mereka) sedangkan barang-barang tersebut, setelah mereka meninggal, harus diberikan kepada seorang atau orang-orang lain lagi yang ditunjuk di dalam *testament* tersebut.

Dimaksudkan oleh Pasal 1675 tersebut di atas, bahwa larangan-larangan itu berlaku juga terhadap penghibahan. Dengan demikian adalah terlarang pemberian hibah yang disertai penetapan bahwa si penerima hibah selama

hidupnya dilarang untuk memindah tangankan barang yang dihibahkan, sedangkan semeninggalnya si penerima hibah barang itu harus diterimakan kepada seorang lain yang ditunjuk dalam perjanjian. Oleh Pasal 879 (dalam hal pengangkatan waris atau pemberian hibah wasiat) ditetapkan bahwa bagi si waris atau sipenerima hibah wasiat penetapan-penetapan seperti yang dilarang oleh undang-undang itu adalah batal dan tak berharga. Artinya : pengangkatan waris atau pemberian hibah wasiat tetap berlaku tanpa berlakunya penetapan-penetapan yang dilarang itu. Mutatis mutandis ketentuan ini juga berlaku untuk penghibahan, sehingga penghibahan tetap berlaku tanpa berlakunya penetapan-penetapan yang terlarang itu.⁴⁴

Perkataan “penghibahan” (atau “pemberian”) dalam Pasal 1666 dan selanjutnya dipakai dalam arti yang sempit, karena hanya perbuatan-perbuatan yang memenuhi syarat-syarat yang disebutkan disitu dinamakan “penghibahan”, misalnya syarat “dengan Cuma-Cuma” yaitu tidak memakai pembayaran. Disini orang lazim mengatakan adanya suatu “*formele schenking*” yaitu suatu penghibahan formal. Disini dikatakan tentang adanya suatu “*materiele schenking*” (penghibahan dalam artikata yang luas ini dipakai dalam pasal 920 (tentang pemberian atau penghibahan yang melanggar ketentuan *tentang legitieme portie*), Pasal 1086 (tentang pemasukan atau *inbreng*, dimana ditetapkan bahwa pemberian-pemberian harus diperhitungkan dalam pembagian warisan) dan Pasal 1678 (tentang larangan memberikan benda-benda atas nama antara suami dan isteri).

Juga sudah kita lihat bahwa syarat “dengan Cuma-Cuma” tidak melarang adanya penghibahan yang disertai dengan suatu beban (bahasa Belanda : “*last*”), yaitu suatu kewajiban dari si penerima hibah untuk berbuat sesuatu, misalnya memberikan beasiswa kepada seorang mahasiswa. Apabila “beban” tersebut melampaui nilai (harga) barang yang telah dihibahkan, sebetulnya tidak lagi dapat dikatakan tentang suatu penghibahan.

D. Cara Menghibahkan Sesuatu

Pasal 1682 menetapkan: Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687, dapat atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan suatu akte notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu.

Ternyata Pasal 1687 yang ditunjuk itu berbunyi demikian: Pemberian barang-barang bergerak yang bertubuh atau surat-surat penagihan utang atas tunjuk dari tangan satu ketangan lain, tidak memerlukan suatu akte, dan adalah sah dengan penyerahan belaka kepada si penerima hibah atau kepada seorang pihak ketiga yang menerima penghibahan itu atas nama si penerima hibah.

Dari Pasal-pasal 1682 dan 1687 tersebut dapat kita lihat bahwa untuk penghibahan benda tak bergerak ditetapkan suatu formalitas dalam bentuk akte notaris, tetapi untuk penghibahan barang bergerak yang bertubuh atau surat penagihan utang atas tunjuk (“*aan toonder*”) tidak diperlukan sesuatu formalitas dan dapat dilakukan secara sah dengan penyerahan barangnya begitu saja kepada si penerima hibah atau kepada seorang pihak ketiga yang menerima pemberian hibah atas namanya.

Dalam sistem B.W yang selalu memperinci suatu proses pemindahan hak milik menjadi dua babakan atau tahapan, yaitu babakan "*obligatoir*" dan babakan "*zakelijke overeenkomst*" (yaitu leveringnya), penghibahan yang dilakukan secara "tunai" itu harus kita kontruksikan sebagai terjadinya dua babakan tersebut sekaligus pada waktu atau saat yang sama. Hal yang sama terjadi pada jual-beli kecil-kecilan yang kita lakukan sehari-hari, dimana pihak pembeli mengambil sendiri barang yang ditawarkan sambil memberikan uang harganya kepada pihak penjual.⁴⁵

Pasal 1683 menetapkan sebagai berikut :

Tiada suatu hibah mengikat si penghibah atau menerbitkan sesuatu akibat yang bagaimanapun, selainnya mulai saat penghibahan itu dengan kata-kata yang tegas diterima oleh si penerima hibah sendiri atau oleh seorang yang dengan suatu akte otentik oleh si penerima hibah itu telah dikuasakan untuk menerima penghibahan-penghibahan yang telah diberikan kepada si penerima hibah atau akan diberikan kepadanya dikemudian hari.

Jika penerimaan hibah tersebut tidak telah dilakukan di dalam suratnya hibah sendirinya, maka itu akan dapat dilakukan didalam suatu akte otentik kemudian yang aslinya harus disimpan, asal yang demikian itu dilakukan diwaktu si penghibah masih hidup; dalam hal mana penghibahan, terhadap orang yang terakhir ini hanya akan berlaku sejak saat penerimaan itu diberitahukan kepadanya.

Dari ketentuan tersebut dapat kita lihat bahwa suatu penghibahan, yang tidak secara serta-merta di-ikuti dengan penyerahan barangnya kepada si penerima

hibah (“tunai”) seperti yang dapat dilakukan menurut Pasal 1687, harus diterima dahulu oleh si penerima hibah, agar supaya ia mengikat si penghibah. Penerimaan itu dapat dilakukan oleh si penerima hibah sendiri atau orang seorang kuasa yang dikuasakan dengan akte otentik (akte notaris), surat kuasa mana harus berupa suatu kuasa khusus.

Selanjutnya harus kita perhatikan bahwa barang-barang bergerak sebagaimana dimaksudkan oleh Pasal 1687 itu dapat juga dihibahkan tanpa disertai penyerahan serta-merta (tunai), tetapi penghibahannya dilakukan dalam suatu akte sedangkan penyerahannya barang baru akan dilakukan kemudian. Dalam hal yang demikian harus diperhatikan ketentuan dalam ayat 2 Pasal 1683 tersebut yang memerintahkan dilakukannya “penerimaan” secara tertulis pula, yang dapat dilakukan didalam suratnya hibah sendiri atau didalam suatu akte otentik terkemudian sedangkan penerimaan itu harus dilakukan diwaktu si penghibah masih hidup.

Oleh Pasal 1685 ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang belum dewasa yang berada dibawah kekuasaan orangtuanya harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orangtua, sedangkan penghibahan kepada orang-orang belum dewasa yang beradda dibawah pengampuan (*curatele*) harus diterima oleh si wali atau pengampu (*curator*) yang untuk itu harus diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.

Untuk menghibahkan, seorang selainnya bahwa ia harus sehat pikirannya, harus sudah dewasa. Diadakan kekecualian dalam halnya seorang yang belum mencapai usia genap 21 tahun, menikah dan pada kesempatan itu memberikan sesuatu dalam suatu perjanjian perkawinan (Pasal 1677). Orang yang belum

mencapai usia genap 21 tahun itu diperkenankan membuat perjanjian perkawinan asal ia dibantu oleh orangtuanya atau orang yang harus memberikan ijin kepadanya untuk melangsungkan perkawinan. Dengan istilah “dibantu” dimaksudkan bahwa orang yang belum dewasa itu membuat sendiri perjanjiannya (sebagai pihak) namun ia didampingi oleh orangtuanya itu.

Untuk menerima suatu hibah, dibolehkan orang itu belum dewasa, tetapi ia harus diwakili oleh orangtua atau wali. Undang-undang hanya memberikan pembatasan dalam Pasal 1679, yaitu menetapkan orang yang menerima hibah itu harus sudah ada (artinya: sudah dilahirkan) pada saat dilakukannya penghibahan, dengan pula mengindahkan ketentuan pasal 2 B.W yang berbunyi: Anak yang ada dalam kandungan dianggap sebagai telah dilahirkan manakala kepentingan si anak itu menghendakinya.

Pasal 1678 melarang penghibahan antara suami dan isteri selama perkawinan. Namun (demikian pasal itu seterusnya) ketentuan ini tidak berlaku terhadap hadiah-hadiah atau pemberian-pemberian barang-barang bergerak yang bertubuh yang harganya tidak terlalu tinggi, mengingat kemampuan si penghibah. Ketentuan tersebut hanya mempunyai arti kalau suami-isteri itu kawin dengan (perjanjian) perpisahan kekayaan, sebab kalau mereka itu kawin dalam percampuran kekayaan (yang adalah pola normal dalam sistem B.W), maka kekayaan kedua belah pihak dicampur menjadi satu, baik kekayaan yang dibawanya kedalam perkawinan maupun kekayaan yang diperoleh masing-masing selama perkawinan. Ketentuan (larangan penghibahan antara suami-isteri) ini dimaksudkan untuk melindungi orang-orang pihak ketiga yang mengadakan transaksi-transaksi dengan si suami atau si isteri dimana mereka tentunya

menyadarkan kepercayaan mereka kepada keadaan kekayaan si suami atau isteri itu. Dalam hukum perkawinan juga kita lihat adanya suatu larangan untuk merubah suatu perjanjian perkawinan.

Penghibahan-penghibahan kepada lembaga-lembaga umum atau lembaga-lembaga keagamaan, tidak mempunyai akibat, selain sekadar oleh Presiden atau penguasa-penguasa yang ditunjuk olehnya telah diberikan kekuasaan kepada para pengurus lembaga-lembaga tersebut, untuk menerima pemberian-pemberian itu (Pasal 1680). Penguasa yang ditunjuk oleh Presiden itu sekarang adalah Menteri Kehakiman.

Pasal 1681 menyatakan berlakunya beberapa pasal dari Buku II B.W. (Pasal 904, Pasal 906, Pasal 907 dan lain-lain) terhadap penghibahan. Jika kita lihat pasal-pasal itu, ternyata bahwa ketentuan-ketentuan itu mengandung larangan memberikan hibah wasiat kepada beberapa orang tertentu dengan siapa si pemberi mempunyai hubungan yang begitu khusus sehingga dianggap tidak pantas kalau orang-orang tersebut menerima suatu pemberian darinya. Misalnya dilarang pemberian hibah wasiat kepada walinya si pemberi, kepada dokter yang merawat si pemberi sewaktu ia sakit yang mengakibatkan matinya si pemberi ini, kepada notaris yang membuat *testament* tentang hibah wasiat yang dibuat oleh si pemberi hibah itu, dan lain-lain.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Faktor-faktor yang mendasari terjadinya sengketa sewa menyewa Tanah dan Bangunan yaitu : Tidak Adanya Perjanjian Secara Tertulis, Terjadinya Pelanggaran Atas Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hubungan Sewa Menyewa.
2. Akibat hukum atas terjadinya sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan objek hibah, merugikan salah satu pihak dalam hal ini pemberi sewa yang tidak lagi menerima uang sewa dari penyewa, dan penyewa harus mengganti segala kerugian yang timbul dalam sengketa ini, bisa jadi objek yang menjadi objek sengketa sewa menyewa tanah bangunan terutama objek hibah telah rusak dan tidak ada ganti rugi dari penyewa kepada pemiliknya.
3. Cara penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan objek hibah yaitu : Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan objek hibah sebenarnya harus diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan terlebih dahulu, namun jarang mendapatkan penyelesaian maka para pihak yang bersengketa dapat melakukan penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah dengan bangunan dan objek hibah Melalui Pengadilan Negeri setempat yang berwenang dan dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Medan, karena merupakan tempat tinggal para pihak, dan tempat dimana objek yang menjadi sengketa.

B. SARAN

1. Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak, meskipun sudah benar lebih baik dalam membuat suatu perjanjian, baik itu perjanjian sewa menyewa maupun dalam bentuk perjanjian lain sebaiknya dibuat dalam akta otentik agar memudahkan penyelesaian sengketa, jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.
2. Dalam membuat perjanjian sewa menyewa maupun perjanjian yang lain terutama sewa menyewa bangunan harus jelas objek yang diperjanjikan, jangan sampai ada permasalahan tentang kepemilikan suatu bangunan dalam sewa menyewa yang akan menimbulkan sengketa atau perselisihan bagi pihak yang akan membuat perjanjian sewa menyewa bangunan.
3. Jika terjadi sengketa atau perselisihan dalam suatu perjanjian terutama perjanjian sewa menyewa bangunan, ada baiknya diselesaikan secara kekeluargaan dan di luar pengadilan, jangan sampai masuk ke pengadilan, karena akan membutuhkan banyak waktu dan juga biaya yang besar dan proses yang lama yang akan menyebabkan kerugian bagi pihak yang kalah jika sudah diputuskan.