

Analisis Hukum Mengenai Terjadinya Hak Sewa Tanah Dan Bangunan Tanpa Diketahui Oleh Pemilik Tanah.

Elsa Novitri, Mohd Alfin*, Fakultas Hukum, Universitas Pasundan
elsanvtr@gmail.com

ABSTRACT: It is common for a legal relationship to be classified as a legal act, between legal subjects and between legal entities. The position of the lease agreement in terms of other lease rights is transferred without the owner of the land and building giving his consent. This research uses descriptive and analytic research methods. Issues that have been found through data collection are then analyzed and assembled using theories. Since the tenant doesn't want to lose money if he has to leave the lease, he transfers the right to the next lease. The transfer of rental rights by the tenant to another party will cause problems for the action, the action itself is a form of violation of the agreement previously agreed upon by both parties.

Leasing can be understood as a day-to-day interaction between people who rent out goods. The form of the parties' lease agreement is not expressly determined by the Civil Code. Therefore, both written and verbal lease agreements can be made. However, the party who leases the property has the most influence in setting the terms of the contract, making the lessor the weaker party. As a result, whether the lessee agrees with the lessor's criteria or not, they still apply.

The principle of good faith contained in an agreement and the implementation of the substance of the agreement itself will certainly be seen from the trust between the parties who bind each of them in the rental agreement as intended, as well as good will and responsibility in fulfilling the contents of the agreement. . In this case, good faith means that both parties must treat each other without deceit, without deceit, without disturbing the other party, and not selfishly over the interests of both parties.

The cancellation of an agreement as a result of an act of default should ideally be based on the agreement of the parties in order to protect the interests of the parties as stipulated in article 1338 paragraph (2) of the Civil Code, where agreements cannot be withdrawn other than based on the agreement of the parties bound by the agreement. or for reasons stated sufficient by law

KEYWORDS: Lease, Transition, Legal Act.

ABSTRAK: Sudah lazim terjadi suatu hubungan hukum yang dapat digolongkan sebagai perbuatan hukum, antara subyek hukum dan antara badan hukum.

Kedudukan perjanjian sewa dalam hal hak sewa lainnya dialihkan tanpa pemilik tanah dan bangunan memberikan persetujuannya. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dan analitik. Isu-isu yang telah ditemukan melalui pengumpulan data selanjutnya dianalisis dan dirangkai dengan menggunakan teori-teori. Karena penyewa tidak ingin kehilangan uang jika ia harus meninggalkan sewa, ia mengalihkan hak sewa berikutnya. Pengalihan hak sewa oleh penyewa kepada pihak lain akan menimbulkan permasalahan atas tindakan tersebut, tindakan itu sendiri merupakan bentuk pelanggaran atas perjanjian yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua pihak.

Leasing dapat dipahami sebagai interaksi sehari-hari antara orang yang menyewakan barang. Bentuk perjanjian sewa para pihak tidak secara tegas ditentukan oleh KUHPerdara. Oleh karena itu, baik perjanjian sewa-menyewa secara tertulis maupun lisan dapat dibuat. Namun, pihak yang menyewakan properti memiliki pengaruh paling besar dalam menetapkan persyaratan kontrak, membuat pihak yang menyewakan menjadi pihak yang lebih lemah. Akibatnya, apakah lessee setuju dengan kriteria lessor atau tidak, mereka tetap berlaku.

Asas itikad baik yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dan pelaksanaan substansi perjanjian itu sendiri tentu akan tampak dari adanya kepercayaan diantara para pihak yang mengikatkan masing-masing dari dirinya di dalam perjanjian sewa-menyewa sebagaimana yang dimaksud, serta kemauan baik juga tanggungjawab dalam memenuhi isi perjanjian tersebut. Dalam hal ini, itikad baik memiliki makna bahwa kedua pihak harus memperlakukan satu sama lain tanpa adanya tipu daya, tanpa adanya tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, dan tidak mementingkan diri sendiri diatas kepentingan kedua pihak.

Batalnya sebuah perjanjian akibat dari tindakan wanprestasi secara ideal haruslah didasarkan kesepakatan para pihak demi terlindunginya kepentingan para pihak sebagaimana yang diatur dalam pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara, dimana perjanjian-perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain didasarkan pada kesepakatan para pihak yang terikat karena adanya perjanjian tersebut, atau dikarenakan alasan-alasan yang dinyatakan cukup oleh undang-undang

KATA KUNCI: Sewa-menyewa, Peralihan, Perbuatan Hukum.

I. PENDAHULUAN

Hak sewa bangunan diatur oleh Pasal 16 ayat 1 huruf e UUPA serta Pasal 44 dan 45 UUPA. Pemilik dapat menyewakan properti hak milik tanpa bangunan apa pun kepada pihak ketiga untuk jangka waktu tertentu. Hak sewa bangunan adalah hak atas tanah yang timbul dari hak milik sewa guna usaha. Hal-hal yang dapat dikaji dari uraian tersebut, yaitu konsep dan dokumentasi pendukung pembebanan hak sewa bangunan atas hak milik.

Hak atas tanah dibagi menjadi dua kategori dari awal tanah, Pertama, hak atas tanah primer adalah yang berasal dari barang milik negara. Hak atas tanah primer, yang meliputi kepemilikan, penggarapan, penggunaan bangunan atas milik negara, dan penggunaan tanah negara. Kedua, hak atas tanah sekunder adalah hak yang berasal dari milik orang lain. Hak guna tanah, hak pengelolaan, hak guna tanah, hak milik, hak sewa gedung, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa atas tanah pertanian merupakan contoh hak atas tanah sekunder. Hak atas tanah sekunder lainnya meliputi hak guna bangunan atas hak pengelolaan tanah dan hak guna bangunan atas hak milik. Karena asal usul tanah, hak sewa bangunan adalah hak tanah sekunder dan merupakan hak milik (Santoso, 2018).

Sewa adalah kontrak di mana satu pihak berkomitmen untuk memberikan pihak lain penggunaan barang tertentu untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan jumlah yang bersedia dibayar pihak lain.

Pembatalan perjanjian sewa tunduk pada batasan hukum. Persyaratan perjanjian sewa akan menentukan bagaimana perjanjian itu akan diakhiri. Definisi hukum KUHPdata dari perjanjian sewa termasuk perbedaan antara perjanjian sewa lisan dan tertulis. Akhir dari sewa dapat disebabkan oleh batasan waktu yang telah ditentukan (Harahap et al., 2018).

Syarat sahnya perjanjian sewa menyewa, maka para pihak harus memenuhi yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata, agar perjanjian tersebut diakui oleh hukum, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata yaitu:

- A. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- B. Kecakapan untuk membuat suatu Perikatan;
- C. Suatu pokok persoalan tertentu;
- D. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Orang yang menyewakan berhak memperoleh biaya sewa tertentu, dengan syarat berlaku syarat-syarat sebagai berikut (lihat Pasal 1550–1552 KUHPerdara):

- A. Barang yang disewa harus dipasok dalam keadaan baik;
- B. Barang-barang yang disewa harus dipelihara dengan baik dan, jika menjadi tanggung jawab mereka, setiap kerusakan harus diperbaiki;
- C. Asumsikan bahwa penyewa akan dapat menggunakan barang yang disewa dengan aman selama masa perjanjian sewa;

Menanggung segala kekurangan pada barang yang disewa, yaitu cacat yang dapat menghalangi penggunaan barang tersebut, meskipun ia tidak diberitahukan sejak berlakunya perjanjian.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan desain penelitian deskriptif analitis, yaitu mendefinisikan masalah terlebih dahulu sebelum menganalisisnya dengan menggunakan data yang dikumpulkan, diolah, dan disusun sesuai dengan teori dan konsep yang digunakan. Kewenangan DPR-RI dalam rekrutmen merupakan salah satu isu yang diteliti. Menurut metodenya, “hukum dipahami sebagai pranata sosial yang sebenarnya berkaitan dengan ciri-ciri sosial”, yang merupakan pendekatan sosiologis (Amiruddin, 2003). Teknik pendekatan yudisial-sosiologis mengkaji keadaan-keadaan yang berkembang dan berlangsung selama berlakunya hukum maupun negara hukum itu sendiri.

Untuk mengumpulkan data primer dan sekunder untuk penelitian ini, sebagaimana disebutkan di atas, penulis harus terlebih dahulu mendefinisikan tujuan penelitian dengan jelas. Setelah itu, ia harus

merumuskan masalah dengan menggunakan berbagai ide dan konsepsi yang sudah ada. Penelitian pada data sekunder inilah yang didefinisikan oleh Ronny Hanitijo Soemitro sebagai penelitian kepustakaan. Menurut kemampuannya mengikat, data hukum sekunder dapat dibagi menjadi 3 (tiga) kategori, yaitu:

A. Bahan hukum dasar, pelengkap, dan tersier. Penelitian ini bertujuan untuk mengumpulkan data sekunder tentang topik-topik berikut:

1. Sebuah. Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
2. UU No. 48 Tahun 2009, yang mengatur tentang kekuasaan kehakiman.
3. UU No. 14 Tahun 1985, Mahkamah Agung,
4. UU No. 5, Mahkamah Agung tahun 2004, dan
5. UU No.3 Mahkamah Agung tahun 2009.

B. Hal-hal yang menjelaskan bahan hukum dasar dianggap sebagai bahan hukum sekunder. Buku-buku tentang penulisan tesis, buku-buku yang diterbitkan oleh para ahli, artikel-artikel, karya-karya ilmiah, atau komentar-komentar para ahli hukum yang berkaitan dengan pokok bahasan yang sedang dipelajari penulis semuanya dapat dianggap sebagai literatur hukum sekunder.

C. Dokumen hukum tersier, atau teks yang menjelaskan dan memandu penerapan hukum primer dan sekunder.

Untuk keperluan penelitian, pengumpulan data merupakan proses pengadaan data. Studi dokumen, alat pengumpulan data yang menggunakan data tertulis, digunakan sebagai teknik pengumpulan data dalam penelitian ini. Untuk landasan teori dan informasi berupa ketentuan formal, lengkap dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan erat dengan judul yang dibahas, penulis melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan erat dengan subjek penelitian.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan, yaitu menginventarisasi dokumen-dokumen hukum, mencatat bahan-bahan yang berkaitan dengan kekuasaan DPR untuk memilih hakim agung, kemudian mencatat hal-hal dengan alat tulis. bahan-bahan yang diperlukan ke dalam buku catatan, kemudian menggunakan komputer atau alat elektronik lainnya untuk mengetik dan menyusun bahan-bahan yang telah diperoleh.

Pendekatan yuridis kualitatif digunakan untuk menilai informasi yang diperoleh dari temuan studi kepustakaan. Karena penelitian ini didasarkan pada hukum yang berlaku saat ini sebagai hukum positif, bersifat yuridis. Dalam analisis data kualitatif, pencarian prinsip dan pengetahuan tentang kepastian hukum merupakan langkah awal. Kepastian hukum adalah penerapan dan ketaatan terhadap hukum yang bersangkutan.

III. HASIL

Pasal 720 KUHPPerdata menyebutkan bahwa yang dimaksud hak guna usaha adalah hak kebendaan yang mana bertujuan untuk menikmati secara penuh benda tidak bergerak milik orang lain, dengan ketentuan harus membayarkan sejumlah uang dalam kurun waktu yang disepakati dengan pemilik

Dalam proses pembuatan akta perjanjian tentu para pihak haruslah memenuhi apa yang telah tercantum dalam pasal 1320 KUHPPerdata yang membahas tentang syarat-syarat suatu perjanjian dapat dikatakan sah, poin awalan yang tertera dalam perjanjian haruslah adanya persetujuan, yang mana jika merunut dari undang-undang itu sendiri definisi dari persetujuan adalah kondisi dimana seseorang atau sekelompok orang mengikatkan dirinya kepada seseorang atau sekelompok orang lainnya

Pembuatan perjanjian sendiri tidak boleh didasari dengan adanya kekhilafan, paksaan, dan/atau penipuan, dalam hal kekhilafan terdapat pengecualian sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1322 KUHPPerdata.

Perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian sewa-menyewa dapat terlaksana sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 44 dan pasal 55 UUPA, dimana seseorang atau badan hukum memiliki hak sewa atas sebuah tanah dan bangunan ketika telah membayarkan sejumlah uang kepada pemiliknya yang selanjutnya disebut sebagai uang sewa, yang mana uang sewa tersebut ditentukan oleh pemilik dan disepakatai nilai akhirnya oleh pemilik dan penyewa.

Dalam hal pembuatan perjanjian sewa-menyewa maka pada pokoknya harus memenuhi dua ketentuan yang mana tercantum dalam pasal 1320 KUHPdata dan pasal 44 ayat (2) UUPA. Oleh karena itu penguraian unsur terhadap dua pasal tersebut harus dilakukan agar dapat diketahui dalam pembuatannya tidak terdapat kekeliruan didalamnya.

Pasal 1320 KUHPdata yang membahas tentang syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian, terdapat dua unsur utama dalam pasal ini yaitu, unsur subjektif dan unsur objektif. Yang termasuk dalam unsur subjektif itu sendiri diantaranya, adanya kesepakatan dan kecakapan para pihak, sedangkan yang termasuk dalam unsur objektif itu sendiri diantaranya, pokok perseolan tertentu, dan sebab yang tidak dilarang (Hendroko, 2010).

Yang dimaksud dengan adanya kesepakatan yaitu, adanya persetujuan dari para pihak yang mana telah disebutkan juga sebelumnya terkait persetujuan sendiri diatur dalam pasal 1313 KUHPdata, dalam poin kesepakatan tentunya tidak boleh adanya intervensi yang bersifat intimidatif dan/atau adanya upaya penipuan dari salah satu atau kedua belah pihak, tentang pelarangan upaya intimidasi dan upaya penipuan dalam pembuatan perjanjian itu sendiri diatur dalam pasal 1324 KUHPdata (paksaan) dan pasal 1328 KUHPdata (penipuan) (Prasetyo, 2017).

Subyek hukum itu sendiri dalam pembuatan perjanjian harus mampu dikatakan cakap menurut perturan perundang-undangan yang berlaku. KUHPdata sendiri telah menetapkan batasan terhadap subyek hukum dapat dikatakan cakap yaitu (Sari, 2017):

1. Seseorang yang sudah dewasa atau seseorang sudah berumur 21 tahun
2. Seseorang yang tidak berada dalam pengampunan
3. Seorang istri yang telah mendapat persetujuan dari suaminya

Dalam perjanjian tentunya haruslah ada persoalan tertentu yang kemudian menjadi obyek dari perjanjian itu sendiri, dimana obyek tersebut harus ditentukan, sekurang-kurangnya jenis dari obyek perjanjian haruslah ditentukan, sedangkan tentang kuantitas tidaklah harus ditentukan selama masih dapat diperhitungkan. Obyek perjanjian sendiri telah diatur ketentuannya dalam pasal 1333 KUHPdata (Handriani, 2019).

Obyek perjanjian itu sendiri tidaklah boleh berasal dari suatu sebab yang dilarang yang merujuk bukan pada sebab seseorang atau sekelompok orang melakukan perjanjian melainkan lebih pada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1335 KUHPdata.

Keempat poin tersebut merupakan pilar dari perjanjian itu sendiri agar suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum yang tetap dan menjamin kepastian hukum untuk setiap pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Dalam hal sewa menyewa yang diatur dalam pasal 44 ayat 2 UUPA tentu harus diuraikan juga unsur-unsur yang termaktub didalamnya, hal ini perlu dilakukan karena adanya dua frasa yang saling berkaitan maka penguraian harus dilakukan secara induktif atau dalam pelaksanaan definisi dikenal dengan metode definisi menurut etimologi, hal ini dilakukan agar tidak ada penyesatan atas penamaan dan isi dari sebuah perjanjian.

Hak sewa kemudian dapat kita klasifikasikan menjadi 5 (lima) unsur yaitu, subyek, jangka waktu, dasar hukum, alasan timbulnya hak, alasan terhapusnya hak.

Pertama, subyek yang dimaksud dalam hak sewa yaitu, warga Negara Indonesia, warga Negara asing yang berdomisili di Indonesia, Badan Hukum yang alas hukumnya berdasarkan hukum yang berlaku di

Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang harus memiliki perwakilan di Indonesia

Kedua, jangka waktu yang dimaksud dalam hak sewa yaitu, jangka waktu penyewa memiliki hak sewa atas tanah dan bangunan, hal ini tidak diatur secara eksplisit karena dalam hal unsur jangka waktu merupakan ketentuan yang berasal dari kedua belah pihak (pemilik dan penyewa)

Ketiga, hak sewa sendiri secara tertulis telah diatur dalam pasal 44 dan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Keempat, alasan timbulnya hak dalam hak sewa yaitu, karena adanya produk dari perjanjian yang dibuat, disepakati, dan disahkan oleh kedua belah pihak baik menggunakan pihak ketiga ataupun hanya kedua pihak yang berkaitan langsung dalam perjanjian terkait, dalam hal ini pemilik dan penyewa terhadap tanah dan bangunan

Kelima, alasan terhapusnya hak dalam hak sewa yaitu, dimungkinkan ada beberapa kondisi diantaranya, terjadinya wanprestasi, jangka waktu perjanjian yang telah berakhir, penyewa melepaskan hak nya sebelum jangka waktu perjanjian berakhir, hak milik atas tanahnya ditarik untuk kepentingan umum, atau lenyapnya tanah yang terkait terhadap perjanjian

IV. PEMBAHASAN

Dalam bab 3 telah dibahas hal-hal terkait unsur-unsur yang termaktub dalam perjanjian sewa-menyewa dimana regulasinya difokuskan terhadap KUHPerdota dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam pembahasan kali ini akan dikaji lebih dalam dan lebih mengerucut pada dampak hukum yang timbul bila seorang penyewa mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa adanya persetujuan dari pemilik.

Definisi hukum kontrak atau perjanjian adalah *the entirety of legal norms that regulate the legal relationship between the parties or is based on*

agreement to give rise to legal consequences (Joni, n.d.) yang mana jika diartikan secara harfiah keseluruhan norma-norma hukum antara para pihak atau didasarkan pada kesepakatan yang ditimbulkan oleh akibat hukum. Hal ini mengikuti ketentuan yang termaktub dalam pasal 1320 KUHPerdara

Suatu perjanjian dapat disebut sebagai perjanjian yang baik apabila memenuhi tiga unsur yaitu, unsur esensialia yang mana berkaitan dengan unsur pokok dari perjanjian, unsur naturalia yang merupakan unsur yang dianggap harus ada dalam perjanjian sekalipun tidak dicantumkan secara tegas, dan unsur accedentialia yang merupakan unsur tambahan yang mana oleh para pihak tambahkan sebagai klausul yang menegaskan dalam hal ini disebut sebagai bentuk itikad baik (Sirait et al., 2020). Asas itikad baik yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dan pelaksanaan substansi perjanjian itu sendiri tentu akan tampak dari adanya kepercayaan diantara para pihak yang mengikatkan masing-masing dari dirinya di dalam perjanjian sewa-meyewa sebagaimana yang dimaksud, serta kemauan baik juga tanggungjawab dalam memenuhi isi perjanjian tersebut. Dalam hal ini, itikad baik memiliki makna bahwa kedua pihak harus memperlakukan satu sama lain tanpa adanya tipu daya, tanpa adanya tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, dan tidak mementingkan diri sendiri diatas kepentingan kedua pihak.

Dalam pembuatan perjanjian sendiri memang dikenal adanya prinsip bebas berkontrak, dimana hal ini menjadi sudut pandang baru bagi para pemilik benda yang ingin menyewakan barangnya untuk kemudian dinikmati oleh pihak penyewa, dalam praktik sewa-menyewa umumnya dibuat dalam bentuk tertulis, dimana klausul perjanjian sebagian besar telah ditetapkan oleh pemilik hak atas benda, sedangkan pihak penyewa berada dalam kondisi hanya bisa menyetujui apa-apa saja yang menjadi klausul dalam perjanjian tersebut, dan hanya bisa merubah sebagian dari klausul yang bukan sebagai ketentuan utama bagi pemilik. Hal tersebut disebabkan karena pihak penyewa berada dalam posisi yang lemah, dimana pihak penyewa yang terdesak membutuhkan benda dalam hal ini rumah yang dimiliki oleh pemilik itu sendiri (Sriyanto, 2016).

Jika suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah (1320 KUHPPerdata) dan ditandatangani oleh para pihak maka perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut, hal ini sesuai dengan asas dalam perjanjian yang dikenal dengan asas *pacta sunt servanda* yang termaktub dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPPerdata (Sihombing & Murni, 2021).

Tindakan atas dialihkannya hak sewa oleh penyewa kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan/atau persetujuan pemilik merupakan suatu tindakan yang melanggar ketentuan yang tertera dalam perjanjian (kecualikan dikatakan lain dalam klausul perjanjian) yang berlaku, hal ini dikarenakan yang memiliki hak untuk mengalihkan hak sewa atas tanah dan bangunan adalah pemilik.

Pengalihan hak sewa oleh penyewa kepada pihak lain akan menimbulkan permasalahan atas tindakan tersebut, tindakan itu sendiri merupakan bentuk pelanggaran atas perjanjian yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua pihak.

Dalam hal ini, perjanjian sewa-menyewa itu sendiri merupakan bentuk dari perjanjian yang bersifat konsensual yang mana perjanjian tersebut dinyatakan sah setelah terpenuhi unsur yang menjadi pokok perjanjian itu sendiri, dalam perjanjian sewa-menyewa ini yang menjadi unsur pokoknya yaitu rumah dan harga sewa yang diajukan oleh pemilik dan disepakati oleh penyewa, tujuan dari perjanjian sewa-menyewa adalah untuk memberikan hak kebendaan, yang mana hanya memberikan hak perseorangan kepada pihak yang menyewakan untuk dinikmati bukan untuk dimiliki hak atas rumah tersebut (Yusra & Noviyanti, 2010).

Tentunya atas tindakan pihak penyewa yang mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan/atau persetujuan pemilik menimbulkan akibat hukum yang mana perjanjian yang sebelumnya dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum. Perjanjian sewa-menyewa tersebut dapat dibatalkan dengan ketentuan bahwa unsur kesepakatan yang tidak terpenuhi disebabkan adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang menerima hak sewa itu dari

pemilik, sedangkan ketentuan terhadap perjanjian sewa-menyewa tersebut batal demi hukum disebabkan obyek perjanjian antara pihak yang mempunyai hak sewa dengan pihak ketiga tidak dilakukan atas sepengetahuan/persetujuan dari pemilik.

Jika merunut dari ketentuan dalam pasal 1234 KUHPdata yang menyebutkan bhawa prestasi dari sebuah perjanjian terdiri dari memberikan, berbuat, atau tidak berbuat sesuatu, jika dilihat secara objektif kondisi dimana tidak terpenuhinya ketentuan yang tercantum dalam perjanjian oleh salah satu pihak mengakibatkan pihak yang melakukan tindakan tanapa mengindahkan isi perjanjian dapat disebut telah melakukan wanprestasi.

Akibat hukum yang timbul atas tindakan wanprestasi yang mana dalam hal ini adalah pihak yang menyewa tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana ketentuan yang tercantum dalam perjanjian maka mengakibatkan tidak terpenuhinya apa yang menjadi hak dari pemilik itu sendiri.

Menurut Wirjono Prodjidikoro wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian, yang mana suatu hal harus dilakukan sebagaimana isi dari perjanjian itu sendiri. Jika ditafsirkan secara harfiah maka wanprestasi merupakan tidak dilakukannya kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian yang telah disepakati.

Akibat hukum dari wanprestasi sediri biasanya sudah diatur dalam sebuah perjanjian, namun tentunya tidak dapat dipungkiri adanya kemungkinan yang mengakibatkan prestasi tidak dapat dipenuhi oleh salah satu karena diluar kehendak para pihak yang bisa saja terjadi. Menyampingkan kemungkinan kecil tersebut kita fokuskan pada hal-hal yang paling umum hingga terjadinya tindakan wanprestasi. Telah kita bahas sebelumnya bahwa akibat hukum dari wanprestasi adalah batalnya sebuah perjanjian baik dibatalkan ataupun batal demi hukum tergantung dari penyebabnya.

Batalnya sebuah perjanjian tentunya mengakibatkan kemungkinan timbulnya kerugian, peralihan risiko, serta timbulnya

biaya perkara baik secara litigasi maupun non litigasi. Batalnya sebuah perjanjian akibat dari tindakan wanprestasi secara ideal haruslah didasarkan kesepakatan para pihak demi terlindunginya kepentingan para pihak sebagaimana yang diatur dalam pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara, dimana perjanjian-perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain didasarkan pada kesepakatan para pihak yang terikat karena adanya perjanjian tersebut, atau dikarenakan alasan-alasan yang dinyatakan cukup oleh undang-undang. Namun pembatalan sepihakpun dapat terjadi jika terdapat alasan yang menurut undang-undang dirasa cukup untuk terjadinya pembatalan sepihak tersebut. Dimana salah satu pihak dalam hal ini baik pemilik atau penyewa melakukan wanprestasi karena salah satu pihak merasa dirugikan akibat salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya yang menimbulkan konsekuensi tidak terpenuhinya hak dari pihak lainnya.

Hal tersebut tentu berbeda lagi apabila obyek dari perjanjian terkait rusak atau musnah karena suatu keadaan yang memaksa, dan hal tersebut terjadi selama jangka waktu perjanjian sewa-menyewa terjadi sehingga tidak dapat lagi digunakan seperti semula sebagaimana dari fungsinya. Jika terjadi *overmatch* maka berlaku ketentuan pasal 1553 ayat (1) KUHPerdara bahwa perjanjian sewa-menyewa dinyatakan gugur demi hukum juga secara nyata perjanjian sewa-menyewa sebagaimana yang dimaksud dianggap tidak ada atau hapus dengan sendirinya, dan sebagai ganti rugi yang dialami pihak penyewa, diperbolehkan baginya meminta sisa uang sewa terhitung sejak rusak atau musnahnya obyek perjanjian sampai akhir jangka waktu berlakunya perjanjian tersebut.

Apabila terjadi suatu keadaan memaksa yang menjadikan suatu obyek yang disewakan tidak lagi dapat dinikmati oleh pihak penyewa sebagaimana fungsinya maka menjadi risiko bagi pemilik obyek untuk menanggung segala risiko yang timbul akibat dari keadaan memaksa. Sebagaimana yang diatur dalam pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara yang menyebutkan risiko yang timbul karena keadaan memaksa selama jangka waktu perjanjian sewa-menyewa berlangsung merupakan tanggungjawab pemilik obyek. Namun lain hal apabila pihak penyewa

yang melakukan kelalaian, maka semenjak kelalaian itu terjadi risiko telah beralih menjadi tanggungjawab pihak penyewa.

Sedangkan untuk tuntutan atas kerugian yang dialami karena terjadinya wanprestasi tentunya diberikan batas tentang apa saja yang tergolong dalam ganti rugi oleh undang undang. Ganti rugi yang timbul disebabkan tindakan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa bisa terjadi apabila pihak penyewa lalai atau bahkan dengan sengaja tanpa memberitahukan dan/atau meminta persetujuan kepada pemilik bahwa ia telah mengalihkan hak sewa atas obyek perjanjian sewa-menyewa sebagaimana yang dimaksud kepada pihak lain (dalam hal ini pihak ketiga) baik dengan atau tidak melakukan tindakan menaikkan harga sewa dan/atau merubah fungsi dari obyek yang disewanya. Karena perbuatan dari pihak penyewa maka pemilik dari obyek perjanjian sewa-menyewa dapat meminta pihak penyewa untuk mengembalikan ke bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat dan disepakati.

Dapat disebutkan yang dimaksud dengan ganti rugi dalam perjanjian sewa-menyewa sebagaimana yang dimaksud adalah biaya yang dikeluarkan oleh salah satu pihak yang melakukan wanprestasi. Begitu pula ganti rugi dalam bentuk bunga yang sebelumnya sudah diperhitungkan keuntungannya oleh pemilik akan tetapi karena kelalaian atau dengan sengaja pihak penyewa, maka pemilik obyek atas perjanjian sebagaimana yang dimaksud maka tenggang waktu yang tersisa bisa dianggap sebagai kerugian bagi pemilik. Pelaksanaan ganti rugi oleh penyewa karena kelalaiannya atau dengan sengaja melakukan wanprestasi diatur dalam ketentuan pasal 1243 KUHPerdara, yang mana ganti rugi bisa dilakukan setelah salah satu pihak dinyatakan lalai bahkan setelah diberikan peringatan atau ditegur, dimana ganti rugi dapat berupa uang bukan benda kecuali dikatakan lain perjanjian sewa-menyewa sebagaimana yang dimaksud.

Pada praktiknya ganti rugi tidak selalu ditekankan pada ketiga unsur (biaya, kerugian, dan bunga) yang mana dibebankan untuk dibayarkan oleh salah satu pihak melainkan diperhitungkan berdasarkan kerugian yang nyata yang dialami oleh pemilik.

Akibat hukum yang timbul disebabkan tindakan wanprestasi yang dilakukan pihak penyewa hingga dapat menimbulkan kerugian bagi pemilik obyek dari perjanjian sewa-menyewa sebagaimana yang dimaksud, terdapat empat macam bentuk sanksi yaitu, perlaihan risiko kepada penyewa sejak saat terjadinya wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam pasal 1237 KUHPerdara, penyewa diharuskan membayar ganti rugi kepada pemilik obyek sebagaimana yang diatur dalam pasal 1243 KUHPerdara, pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi sebagaimana yang diatur dalam pasal 1267 KUHPerdara, pembebanan biaya perkara apabila diperkarakan di muka pengadilan sebagaimana yang diatur dalam pasal 181 ayat (1) HIR

Perlindungan hukum bagi pemilik secara yuridis terkait tindakan seorang penyewa yang mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain diatur dalam pasal 1559 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pihak penyewa tidak diperbolehkan untuk menyewakan kembali benda yang disewanya dari pemilik obyek sewa atau melepas sewanya kepada pihak lain. Ketentuan dari pasal 1559 KUHPerdara ini berlaku selama ketentuan ini tidak dilarang dalam perjanjian sewa-menyewa antara pemilik dan penyewa

Hal ini sejalan dengan kewajiban penyewa selaku pihak yang bertanggung jawab atas akibat yang ditimbulkan, adapun kewajiban penyewa yaitu, memakai benda yang disewa sebagaimana benda tersebut adalah miliknya, namun apabila dalam penggunaannya menimbulkan kerugian bagi pemilik maka berlaku banginya ketentuan yang diatur dalam pasal 1562 KUHPerdara, membayarkan harga sewa pada waktu yang telah disepakati dalam perjanjian sewa-menyewa sebagaimana yang dimaksud, menanggung segala kerusakan yang terjadi selama perjanjian sewa-menyewa berlaku pada dirinya kecuali penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan yang terjadi bukan disebabkan oleh pihak penyewa, mendadakan perbaikan-perbaikan kecil (perawatan), penyewa harus membayar ganti rugi apabila dalam mengelola obyek yang diperjanjikan mengalami kerusakan sebagaimana yang diatur dalam pasal 1591 KUHPerdara, tidak menyewakan kembali obyek sewa kepada pihak lain

Dalam hal perikatan yang memiliki sifat timbal balik senantiasa menimbulkan hak bagi pemilik obyek untuk menuntut pemenuhan prestasi dari penyewa, yang mana menjadi konsekuensi logis bagi penyewa untuk memenuhi prestasi tersebut (Hernoko, 2010). Pelanggaran hak-hak kontraktual yang dapat membuat timbulnya kewajiban ganti rugi berdasarkan kewajiban wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam pasal 1236 dan pasal 1239 KUHPerdara. Sebagaimana ketentuan yang diatur dalam pasal 1239 KUHPerdara yang menjelaskan tentang berbuat atau tidak berbuat sesuatu, yang mana bila salah satu pihak berhutang pada pihak lainnya dalam hal tidak memenuhi kewajibannya diharuskan untuk memberikan penggantian biaya, ganti kerugian, dan bunga (Soeroso & Tangan, 2006).

Dari uraian diatas dapat kita katakan bahwa tindakan seorang penyewa yang mengalihkan hak sewa atas suatu obyek yang mana diperuntukkan baginya untuk menikmati obyek tersebut bukan untuk menjadi milik penyewa kepada pihak lain (dalam hal ini pihak ketiga) merupakan bentuk dari tindakan wanprestasi, dimana pihak penyewa dengan kesadarannya melanggar isi dari perjanjian sewa-menyewa sebagaimana yang dimaksud yang sebelumnya telah disepakati oleh pemilik dan pihak penyewa itu sendiri.

Oleh karena itu dalam pelaksanaannya jika dilihat dalam bentuk idealnya seorang penyewa yang mendapatkan hak sewa untuk menikmati obyek terkair dan bukan untuk dimiliki tidak diperbolehkan baginya untuk menyewakan kembali atau mengalihka hak sewanya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan/atau persetujuan dari pemilik obyek. Yang mana wanprestasi merupakan kondisi dimana seseorang tidak melakukan prestasi sama sekali, terlambat melakukan prestasi, melakukan prestasi tidak sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, ditetapkan, dan disahkan oleh para pihak.

VI. KESIMPULAN

Masih terdapat pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh penyewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik di masyarakat,

sebagaimana praktik yang sebenarnya. Penyewa mengalihkan hak sewanya kepada pihak ketiga dengan menawarkan properti sewaan kepada pihak terakhir hanya sebagai ganti pembayaran sejumlah uang yang ditentukan oleh lamanya sisa masa sewa, yang akan diteruskan oleh pihak tersebut, dan dengan memberikan surat dengan dokumentasi tanda terima pembayaran penyewa dari pemilik properti. Jika pemilik rumah memintanya, pihak ketiga dapat digunakan sebagai jaminan.

Penyewa yang direlokasi ke luar daerah, penyewa yang berusaha meminimalkan kerugian, penyewa yang tidak mampu lagi melakukan pembayaran sewa, dan penyewa yang tidak memahami perjanjian sewa menyewa adalah beberapa alasan penyewa mengalihkan properti sewanya kepada pihak ketiga.

Pemilik rumah berhak untuk segera mengakhiri perjanjian yang telah dibuatnya dengan penyewa dan kemudian meminta ganti rugi jika terjadi kerusakan rumah yang disewanya yang disebabkan oleh penyewa, maupun pihak ketiga. Pemilik rumah juga berhak melakukan tindakan lain, seperti memberikan persetujuan kepada pihak ketiga untuk melanjutkan sisa sewa atau menginformasikan pihak ketiga.

Upaya kesengajaan dilakukan oleh para pihak untuk mencapai penyelesaian karena tidak ada satupun kasus yang pernah diselesaikan di pengadilan karena faktor-faktor antara lain tidak memahami proses pengajuan gugatan, memakan waktu lama, dan menghabiskan banyak uang.

DAFTAR REFERENSI

- Amiruddin, Z. A. (2003). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.
- Handriani, A. (2019). Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata. *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2).
- Harahap, M. Y., Perjanjian, S. H., & Alumni, P. (2018). *Segi-segi Hukum Perjanjian sewa menyewa*. 2.
- Hendroko, A. Y. (2010). Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil. *Surabaya: Kencana*.
- Hernoko, A. Y. (2010). *Hukum perjanjian asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. Kencana.
- Joni, M. I. S. (n.d.). *The Law Review of The Possibility of Civil Law Application in The Area Lease Agreement Against Land Occupation in Grand Forest Park of Bukit Soeharto at East Kalimantan Indonesia*.
- Prasetyo, H. (2017). Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 4(1), 66.
- Santoso, U. (2018). Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian. *Yuridika*, 33(2), 330. <https://doi.org/10.20473/ydk.v33i2.7925>
- Sari, N. R. (2017). Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam. *Jurnal Repertorium*, 4(2).
- Sihombing, A. J., & Murni, R. A. R. (2021). Konsep Dan Pengaturan Sewa Menyewa Bangunan Dalam Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Kertha Negara: Journal Ilmu Hukum*, 9(12), 1079–1088.
- Sirait, M. D., Kosasih, J. I., & Arini, D. G. D. (2020). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(2), 221–227.
- Soeroso, R., & Tangan, P. D. (2006). *Sinar Grafika*. Jakarta.
- Sriyanto, P. (2016). Legal analysis concerning redirection of the object hire purchase agreement. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4(1).
- Yusra, D., & Noviyanti, S. L. (2010). Tinjauan Hukum Atas

Perlindungan Pemilik Rumah Kontrakan. *Lex Jurnalica*, 7(3), 18059.