

**UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA TANAH
PASAR YANG DISEWAKAN KEMBALI
(STUDI PUTUSAN NO. 35/PDT.G/2019/PN.JMR)**

TESIS



Disusun oleh:

ZULKIFLI MANULLANG

NIM : 21302300157

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2025

**UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA TANAH
PASAR YANG DISEWAKAN KEMBALI
(PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG (MA))**

TESIS

Oleh:

ZULKIFLI MANULLANG

NIM : 21302300157

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal

Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 0607077601

Mengetahui,
Dean Fakultas Hukum Unissula



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA TANAH
PASAR YANG DISEWAKAN KEMBALI
(PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG (MA))**

TESIS

Oleh:

ZULKIFLI MANULLANG

NIM : 21302300157

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal : 28 Februari 2025
Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji
Ketua,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota :

Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN: 0607077601

Anggota :



Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDK: 8954100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zulkifli Manullang

NIM : 21302300157

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Tanah Pasar yang Disewakan Kembali (Studi Putusan No. 35/PDT.G/2019/PN.JMR)" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 24 Februari 2025

Yang Menyatakan



Zulkifli Manullang

21302300157

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zulkifli Manullang
NIM : 21302300157
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Tanah Pasar yang Disewakan Kembali (Studi Putusan No. 35/PDT.G/2019/PN.JMR)”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 24 Februari 2025

Yang Menyatakan

Zulkifli Manullang
21302300157

MOTTO

“Memulai dengan penuh keyakinan, menjalankan dengan penuh keikhlasan,
menyelesaikan dengan penuh kebahagiaan”

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
- Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA TANAH PASAR YANG DISEWAKAN KEMBALI (PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG (MA))”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt, M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H, selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh

karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis



ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perjanjian sewa menyewa tanah Pasar Gladak yang disewakan kembali yang dapat melindungi kepentingan para pihak dan untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah pasar Gladak berikut halaman dan pekarangannya yang disewakan kembali oleh si penyewa.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*). Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif artinya dalam penulisan tesis hanya berisi uraian-uraian dan tidak menggunakan data statistik dan angka-angka matematis. Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, akan dipergunakan metode analisis normatif-kualitatif normatif, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara hukum bentuk perjanjian sewa-menyewa secara tertulis lebih kuat dasar hukumnya, terutama jika terjadi perselisihan, sebab para pihak dapat menggunakan perjanjian tertulis tersebut sebagai dasar penyelesaian perselisihan yang kuat dasar hukumnya. Dan guna keperluan pembuktian dalam persidangan, maka bentuk yang ideal adalah perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang atau notaris, sehingga dapat merupakan akta otentik. Penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah yang disewakan kembali oleh si penyewa diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang kepemilikan Oleh Bukan Pemilik dan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 yaitu melalui badan peradilan negara atau Pengadilan Negeri dengan proses beracara yaitu Hukum Acara Perdata. Namun demikian, pada proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan, maka Majelis Hakim wajib mendamaikan terlebih dahulu para pihak. Proses perdamaian tersebut dapat dilakukan melalui lembaga mediasi baik yang berada dalam lingkungan peradilan sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, ataupun dapat dilakukan melalui lembaga mediasi diluar pengadilan yang tunduk pada Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Keberadaan PERMA No. 2 Tahun 2003 adalah merupakan pengganti dari Pasal 130 HIR/154 Rbg, dimana hakim yang mengadili wajib mendamaikan lebih dahulu pihak yang berperkara, sebelum perkaranya diperiksa secara ajudikasi.

Kata kunci: penyelesaian sengketa, sewa menyewa tanah

ABSTRACT

The purpose of this study is to determine and analyze the form of the lease agreement for the Gladak Market land that is being re-leased which can protect the interests of the parties and to determine and analyze the settlement of the lease dispute for the Gladak Market land including the yard and yard that are re-leased by the tenant.

This type of research is normative legal research. The approach method in this study is the case approach. The type and source of data in this study are secondary data. Secondary data is data obtained by researchers from the literature which is the result of research. The data analysis method used is qualitative data analysis, meaning that in writing the thesis it only contains descriptions and does not use statistical data and mathematical figures. As a way to draw conclusions from the research results that have been collected, the normative-qualitative normative analysis method will be used, because this study is based on existing regulations as positive legal norms.

The results of the study indicate that legally the form of a written lease agreement has a stronger legal basis, especially if a dispute occurs, because the parties can use the written agreement as a basis for resolving disputes that have a strong legal basis. And for the purpose of proof in court, the ideal form is an agreement made before an authorized official or notary, so that it can be an authentic deed. Settlement of land lease disputes that are re-leased by the tenant is regulated in Government Regulation Number 44 of 1994 concerning Ownership by Non-Owners and in Law Number 4 of 1992, namely through the state judicial body or District Court with a procedural process, namely Civil Procedure Law. However, in the process of resolving disputes through the courts, the Panel of Judges is required to first reconcile the parties. The peace process can be carried out through a mediation institution, either within the judicial environment as regulated in the Regulation of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 2 of 2003 concerning Mediation Procedures in Court, or can be carried out through a mediation institution outside the court that is subject to Law Number 30 of 1999 concerning Arbitration and Alternative Dispute Resolution. The existence of PERMA No. 2 of 2003 is a replacement for Article 130 HIR/154 Rbg, where the judge who adjudicates must first reconcile the parties to the case, before the case is examined by adjudication.

Keywords: *dispute resolution, land lease*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teori	14
G. Metode Penelitian	20
1. Jenis Penelitian	20
2. Metode Pendekatan	20
3. Jenis dan Sumber Data	20
4. Metode Pengumpulan Data	22
5. Metode Analisis Data	22
H. Sistematika Penulisan	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	25
A. Perjanjian	25
B. Perihal Subjek Hukum	35

C. Macam-Macam Perjanjian Dan Sebab Hapusnya Perjanjian	38
D. Perjanjian Yang Dapat Dibatalkan Dan Batal Demi Hukum.....	46
E. Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa.....	49
F. Perjanjian Sewa Menyewa Rumah	60
G. Menyewakan Kembali Objek yang Disewakan dalam Kajian Filsafat Hukum Islam.....	67
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	75
A. Hasil Penelitian	75
B. Pembahasan.....	85
BAB IV PENUTUP	101
A. Kesimpulan	101
B. Saran	102
DAFTAR PUSTAKA.....	103



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan yang primer disamping kebutuhan akan sandang dan pangan. Dengan adanya penambahan penduduk yang sangat cepat dan terutama di kota-kota besar, masalah kekurangan akan pertanahan menjadi lebih rumit lagi, sedangkan untuk membangun dengan cepat pertanahan atau tanah-tanah baru yang merupakan satu-satunya jalan yang paling efektif belum secara merata dapat dibangun oleh pemerintah karena melihat kebutuhan-kebutuhan lainnya yang masih perlu diprioritaskan.

Pertanahan merupakan salah satu kebutuhan pokok masyarakat, namun mengandung masalah yang kompleks. Hal itu sesuai dengan yang dikemukakan para ahli antara lain Sudarta Gautama, sebagai berikut :

Masalah pertanahan merupakan suatu masalah yang rumit dan sangat kompleks, karena menyangkut banyak hal seperti keadaan sosial, ekonomi masyarakat, masalah tanah, meningkatnya jumlah penduduk dan bermacam-macam masalah lagi yang kesemuanya itu tidak dapat dilepaskan satu dengan yang lainnya.¹

Sehubungan dengan itu upaya pembangunan pertanahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan pertanahan dengan harga

¹ Sudarta Gautama, 1984, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Petanahan dan Peraturan Sewa Menyewa*, Alumni, Bandung, hlm. 23.

yang terjangkau oleh masyarakat terutama untuk golongan yang berpenghasilan rendah dan dengan tetap memperhatikan persyaratan bagi pertanahan dan pemukiman yang layak dan sehat. Usaha pembangunan pertanahan yang dilakukan pemerintah dapat dilihat dengan perwujudan pertanahan Perum Perumnas. Namun demikian pertumbuhan penduduk pada kenyataannya tidak seimbang dengan penyediaan fasilitas pertanahan, sehingga masih banyak masyarakat yang hanya mampu memenuhi kebutuhan papan atau pemukiman dengan cara sewa melalui hubungan hukum sewa menyewa. Hubungan hukum ini sering menjadi pemicu persoalan yang menimbulkan sengketa baik karena penyerobotan, pengusiran, penghentian sewa-menyewa, uang sewa dan sebagainya.

Dengan adanya sengketa-sengketa itu dan akibat yang ditimbulkannya tentu saja merugikan salah satu pihak, maka setiap manusia yang merasa dilanggar haknya tentulah memerlukan tempat mengadakan permasalahannya untuk mendapat rasa aman, tenteram dan terhindar dari segala sesuatu yang merupakan bahaya bagi dirinya dalam memiliki dan memanfaatkan segala benda miliknya.

Dalam menyikapi masalah-masalah tersebut pemerintah dari waktu ke waktu telah berupaya membangun institusi-institusi atau lembaga-lembaga yang berwenang menyelesaikan masalah-masalah sengketa pertanahan baik yang murni eksekutif maupun dalam lingkup yudikatif, termasuk menyusun peraturan-peraturan yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa pertanahan.

Jika melihat akan undang-undang pokok pertanahan yang ada dan semua peraturan-peraturan pelaksanaannya, dapat dilihat bahwa dalam masalah sewa-menyewa tersebut, undang-undang terutama bersifat melindungi si-penyewa yang biasanya merupakan pihak ekonomisnya lebih lemah jika dibandingkan dengan si pemilik tanah .

Hal ini terlihat dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Pertanahan (Lembaran Negara Tahun 1962 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2476) menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611) sudah tidak sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan keadaan, dan oleh karenanya dipandang perlu untuk mengatur kembali ketentuan mengenai pertanahan dan pemukiman dalam Undang-undang yang baru.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 sebagai pengganti dari Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 berusaha untuk meningkatkan dan mengembangkan pembangunan pertanahan dan pemukiman dengan berbagai aspek permasalahannya perlu diupayakan sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya untuk mendukung ketahanan nasional, mampu menjamin kelestarian

lingkungan hidup, dan meningkatkan kualitas kehidupan manusia Indonesia dalam berkeluarga, bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.²

Ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 mengatur tentang penataan pertanahan dan pemukiman yang bertujuan untuk :

1. Memenuhi kebutuhan tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
2. Mewujudkan pertanahan dan pemukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
3. Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.
4. Menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

Namun pada kenyatannya tidak semua orang dapat memenuhi kebutuhan tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia. Semakin pesatnya perkembangan wilayah semakin sulit orang untuk mendapatkan pertanahan dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat, khususnya yang berpenghasilan menengah kebawah, hal ini yang mendorong mereka untuk hanya sekedar menyewa tanah ketimbang untuk membeli atau membangun tanah sendiri.

Dalam Pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1992 diatur mengenai sewa menyewa ini, yang berbunyi :

² Indonesia, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Petanah an Dan Permukiman, Konsideran Menimbang butir c

1. Penghunian tanah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada perjanjian atau izin pemilik.
2. Penghunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan baik dengan cara sewa menyewa maupun dengan cara bukan sewa menyewa.
3. Penghunian tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dengan cara sewa menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis, sedangkan penghunian tanah dengan cara bukan sewa-menyewa dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis.
4. Pihak penyewa wajib mentaati berakhirnya batas waktu sesuai dengan perjanjian tertulis.
5. Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak bersedia meninggalkan tanah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian tertulis, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik tanah dapat meminta bantuan instansi Pemerintah yang berwenang untuk menertibkannya.
6. Sewa-menyewa tanah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini.
7. Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), diatur dengan peraturan pemerintah.

Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian timbal balik yang bersifat khusus yaitu tidak dapat diputuskan secara sepihak tanpa ada perjanjian dari

pihak lain yang terkait dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itulah hukum tidak membenarkan kepada pemilik tanah sewa bertindak sewenang-wenang, sesuai dengan kehendaknya sendiri untuk menempati tanah yang disewanya tanpa mengindahkan kewajiban yang sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

Secara garis besar, didalam ketentuan ketentuan Pasal 1579 KUHPerdara menyebutkan sebagai berikut:

“Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya.”

Ketentuan tersebut di atas mengandung makna bahwa hubungan hukum seperti sewa menyewa yang dilakukan dengan tidak tertulis atau tidak diperjanjikan sebelumnya terdapat suatu titik kelemahan terhadap perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan secara tidak tertulis, sehingga ketentuan tersebut mensyaratkan bahwa segala sesuatunya haruslah diperjanjikan terlebih dahulu..

Hal-hal seperti inilah yang sering menimbulkan suatu sengketa, karena tidak adanya kekuatan bukti otentik. Sebaliknya terhadap perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara tertulis secara langsung dapat memberikan perlindungan hukum terhadap kedua belah pihak yaitu pemilik dan penyewa.

Namun pada kenyataan tidak sedikit masyarakat Indonesia yang kurang mengerti hal tersebut diatas, sehingga mereka melakukan perjanjian secara lisan saja dengan alasan hubungan kekeluargaan dan saling percaya diantara

para pihak. Bahkan mungkin dikarenakan suatu adat istiadat yang berlaku di daerah tertentu, dengan mengajukan beberapa orang saksi yang tidak menjamin kebenaran suatu pembuktian, karena apabila sengketa timbul kemudian hari, sedangkan para saksi telah meninggal dunia, maka penyelesaiannya akan semakin sulit.

Hal ini seperti yang terjadi dalam kasus yang akan penulis analisis dalam pembahasan tesis ini yaitu tenggugat selaku pemilik dari Separuh Pasar Traditional Geladak Pakem yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No1845/Kalurahan Kerajinan, Surat Ukur tanggal 11012007 No0007/Krajinan/2007, luas 495 M², atas nama SA, telah melaksanakan kesepakatan dengan pihak Tergugat yang dituangkan dalam bentuk perjanjian sewa menyewa tertanggal 2 Desember 2002 dan perjanjian tersebut telah diketahui oleh Kepala Lingkungan Gladak Pakem Kelurahan Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G. Bahwa, dari uraian tersebut diatas terdapat fakta yang nyata dan jelas bahwa telah terjadi Peristiwa Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dimana posisi Penggugat telah mengikat diri dengan Tergugat untuk menyerahkan lahan Separuh Pasar Tradisional Geladak Pakem sejak 2002 sampai dengan 2017, yang kemudian diikuti perpanjangan kontrak atau perjanjian sewa terhadap Objek Sengketa (Separuh Pasar Geladak Pakem) sejak tanggal 01 Januari 2018 sampai dengan tanggal 31 Desember 2042, sehingga sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa yang telah disepakati maka perjanjian tersebut adalah sebagai undang-undang bagi para pihak antara Penggugat dengan Tergugat yang harus ditaati, dan dipatuhi

dengan segala akibat hukumnya. Tetapi pada tahun 2022 pasar Gladak sudah ditempati oleh pihak ketiga yang mana pihak ketiga sudah melakukan atau membayar sewa kepada tergugat, alasan Penggugat pada posita ke1, posita ke2 dan posita ke3, pada surat gugatan Penggugat sangat tidak berdasarkan hukum sama sekali, karena alasan tersebut bukan merupakan syarat hukum untuk dapat dibatalkannya perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, selain dari pada hal tersebut adalah bukan merupakan kriteria perjanjian sewamenyewa tersebut untuk dapat dibatalkan.

Sesuai dengan bunyi Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 12 Pebruari 1995 yang sudah berakhir tanggal 12 Pebruari 1996, pada huruf (c) ditegaskan sebagai berikut : “Bahwa pihak kedua tidak berhak mengalihkan hak sewanya kepada pihak ketiga dan apabila hak sewa pihak kedua telah berakhir maka pihak kedua diharuskan menyerahkan kembali tanah tersebut diatas kepada pihak pertama. Kemudian pengoperan hak sewa setelah tergugat kepada pihak lain tanpa seizin atau sepengetahuan penggugat adalah tidak sah dan melanggar hukum”.

Entah dasar apa tiba-tiba pihak ketiga melakukan perjanjian sewa menyewa kepada pihak tergugat dengan tanpa hak atau penghuni liar telah menyewa tanah pasar gladak milik penggugat yang semula disewa oleh tergugat. Dengan demikian penempatan oleh Tergugat II atau pihak ketiga milik penggugat adalah tanpa hak atau penghuni liar atau melanggar hukum.

Adanya masalah sebagaimana yang diuraikan diatas membuat penulis tertarik untuk mengetahui mengenai prosedur perjanjian sewa-menyewa pada

umumnya dan perjanjian sewa-menyewa tanah pasar Gladak pada khususnya serta langkah-langkah yang perlu digunakan untuk menyelesaikan sengketa-sengketa atau masalah-masalah yang terjadi khususnya pada perjanjian sewa-menyewa tanah. Oleh karena itu penulis melakukan penelitian yang berjudul Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Tanah Pasar yang Disewakan Kembali (Putusan Kasasi Mahkamah Agung (MA)).

B. Perumusan Masalah

Berkaitan dengan latar belakang masalah diatas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk perjanjian sewa menyewa tanah Pasar Gladak yang disewakan kembali yang dapat melindungi kepentingan para pihak?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah Pasar Gladak berikut halaman dan pekarangannya yang disewakan kembali oleh si penyewa?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perjanjian sewa menyewa tanah Pasar Gladak yang disewakan kembali yang dapat melindungi kepentingan para pihak.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah pasar Gladak berikut halaman dan pekarangannya yang disewakan kembali oleh si penyewa.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis.

Secara teoritis hasil penelitian ini dapat digunakan untuk mengembangkan teori tentang pengembangan peraturan di bidang sewa-menyewa, khususnya sewa-menyewa pertanahan.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi pihak penyewa dan pemilik tanah sewa dapat menjadi masukan sehubungan dengan pencarian solusi penyelesaian wanprestasi dalam hal tanah disewakan kembali.
- b. Bagi pihak penyewa berikutnya dapat menjadi masukan sehubungan dengan pemenuhan haknya sebagai pihak penyewa.
- c. Bagi penulis, dapat dijadikan sebagai media pembelajaran dan penerapan ilmu pengetahuan yang terkait dengan topik penelitian.

E. Kerangka Konseptual

1. Penyelesaian Sengketa

Model penyelesaian sengketa yang masih pada tingkatan yang sederhana dapat diselesaikan dengan cara-cara negosiasi. Adapun penyelesaian perselisihan dalam perjanjian sewa menyewa tanah adat yang pada umumnya terjadi di masyarakat hukum adat, diselesaikan secara terbatas, yakni antara penyewa dan pengurus adat.

Pihak pengurus adat melakukan negosiasi dengan penyewa tanah adat. Negosiasi dilakukan dengan rapat adat, antara pengurus adat dengan

wakil dari para penyewa, yang biasanya dilakukan secara tertutup, setelah ada hasil baru disampaikan dan dibicarakan dengan masyarakat adat yang sebagian besar juga merupakan pihak penyewa. Ketua adat bertindak sebagai mediator untuk mencari penyelesaian yang terbaik sehingga tidak akan menimbulkan tindakan yang melanggar aturan dan adat setempat. Ketua adat mengarahkan dan memberikan pertimbangan yang pada intinya para pihak, yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mentaati isi perjanjian.

2. Sewa menyewa

Ketentuan membayar adalah dapat dimaksudkan dengan melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah adat tersebut, sewa sebagai suatu macam perjanjian tersendiri karena itu seharusnya dapat diartikan mengizinkan orang lain berada di tanahnya yang ia berhak atasnya supaya orang itu mengerjakannya atau mendiaminya dengan keharusan membayarnya sejumlah uang tertentu sebagai uang sewa.

Hak sewa adalah hak seseorang untuk menggunakan, mengusahakan dan menikmati hasil dari harta benda milik orang lain dengan membayar sewa. Harta benda yang dapat disewakan salah satunya adalah tanah (sawah, kebun, ladang, kolam) yang dapat memberi manfaat bagi si penyewa.

Hak sewa atas tanah dapat berlaku dengan pembayaran sewa di muka, atau di belakang bahkan pembayaran sewa dilakukan dengan hasil dari tanah yang disewa secara berangsur. Tentang hak sewa diatur dalam

Pasal 44 UUPA, adalah hak sewa untuk bangunan, sebagaimana diuraikan: Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa, pembayaran uang sewa dapat dilakukan, satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu dan bahkan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

3. Tanah

Tanah memiliki arti yang sangat penting yaitu bagi kelangsungan kehidupan masyarakat. Pertama, karena sifatnya merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga masih tetap dalam keadaannya, bahkan kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan. Kedua, karena faktanya, tanah merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan, dipandang dari segi ekonomi.

Perubahan fungsi tanah bisa terjadi karena bencana alam atau keinginan manusia dalam berbagai proyek pembangunan. Oleh karena itu telah terjadi penebangan hutan maupun penambangan sumber daya alam di bawah tanah, yang dilakukan oleh manusia secara sewenang-wenang. Penyalahgunaan tanah tersebut, dapat mempengaruhi luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia menjadi makin terbatas, padahal jumlah penduduk semakin bertambah banyak. Semakin bertambahnya

permintaan akan tanah, menjadikan tanah merupakan harta kekayaan yang mempunyai nilai ekonomis yang semakin tinggi. Ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan terhadap tanah, telah banyak menimbulkan persoalan. Persoalan tanah telah menjadi masalah klasik yang dihadapi masyarakat.

4. Pasar Gladak

Pasar Gladak beralamatkan di Jl. Puger Desa Menampu Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember. Pasar ini telah berdiri sekitar tahun 1945 yang terletak di Desa Menampu kecamatan Gumukmas, pada tahun tersebut pasar Gladak hanya tersedia tempat 2 los saja yaitu dua baris. Pada tahun itu juga pasar tersebut telah ramai didatangi oleh masyarakat sekitar untuk berdagang. Dengan berbagai macam dagangan yang dijual dalam pasar tersebut semakin hari semakin lengkap, pembeli dan pedagang pun semakin banyak berdatangan dari berbagai daerah, karena semakin hari semakin ramai pasar tersebut akhirnya menjadi perluasan lokasi.

5. Kabupaten Jember

Jember adalah sebuah wilayah kabupaten yang merupakan bagian dari wilayah Provinsi Jawa Timur. Kabupaten Jember berada di lereng Pegunungan Yang dan Gunung Argopuro membentang ke arah selatan sampai dengan Samudera Indonesia. Secara administratif, wilayah Kabupaten Jember berbatasan dengan Kabupaten Bondowoso dan Kabupaten Probolinggo di sebelah utara, Kabupaten Lumajang di sebelah

barat, Kabupaten Banyuwangi di sebelah timur, dan di sebelah selatan dibatasi oleh Samudera Indonesia.

F. Kerangka Teori

Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit* *security*, *rechtszekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dicitifkan, dan menjadi publik³. Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting dalam Negara hukum.

³ Achmad Ali, 2010. *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 (tiga) hal yaitu kepastian hukum, keadilan, daya guna dan kemanfaatan⁴. Asas kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu tentang perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah. Asas kepastian hukum ini memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap individu⁵.

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

⁴ Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, hal.33

⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal.158

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil.

Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan⁶. Mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut.

- a. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
- b. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- c. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu,

⁶ <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, diakses tanggal 19 September 2023, pukul 23.00 WIB

- perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
- d. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
 - e. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainly*, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut. Kepastian hukum yang sesungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan di atas. Hukum haruslah ditegakan oleh instansi penegak hukum yang memiliki tugas untuk dapat menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat⁷.

⁷ *Ibid*

2. Teori Perlindungan Hukum

Tujuan hukum adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan umum dari kesewangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya⁸.

Menurut Philipus M. Hadjon, sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu⁹:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Subyek hukum Pada perlindungan hukum preventif ini diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada

⁸ C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 40

⁹ Philipus M. Hadjon, 1989, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 20

kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, karena penelitian ini meneliti sumber bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan dan putusan lembaga peradilan yang berkaitan dengan sewa-menyewa dan mekanisme penyelesaian sengketa petanahan. Selanjutnya penulis menginventarisasi dan mengkaji asas-asas dan norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap . dalam arti nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan¹⁰. Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumendokumen resmi,

¹⁰ Hajar M, 2015, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, hal. 41

buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat antara lain :

- 1) Undang-undang Dasar 1945 (UUD 1945);
- 2) KUH Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Pertanahan dan Pemukiman;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Tanah Oleh Bukan Pemilik;
- 5) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1550 K/PDT/2002;
- 6) Putusan Nomor : 87/PDT/2000/PT-MDN
- 7) Putusan Nomor : 12/Pdt.G/1999/PN-Mdn

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer seperti :

- 1) Buku-buku,
- 2) Artikel majalah dan koran,
- 3) Artikel internet, maupun
- 4) Makalah-makalah yang berhubungan dengan topik penulisan ini.

c. Bahan hukum tersier, yaitu badan hukum penunjang yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti :

- 1) Kamus hukum, dan

2) Kamus bahasa

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk pengumpulan data yang diperlukan dalam penyelesaian tesis ini maka penulis dalam mengumpulkan data dengan menggunakan metode studi kepustakaan, yaitu mempelajari dokumen-dokumen yang berupa bahan hukum primer (perundang-undangan), bahan hukum sekunder (buku-buku, artikel, majalah, dan lain-lain) maupun bahan hukum tersier (kamus).

Di dalam penelitian ini alat yang digunakan adalah studi dokumen, yaitu mempelajari materi-materi yang berupa data sekunder. Untuk melengkapi data sekunder dilakukan wawancara dengan majelis hakim mengenai pokok putusan.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif artinya dalam penulisan tesis hanya berisi uraian-uraian dan tidak menggunakan data statistik dan angka-angka matematis.

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, akan dipergunakan metode analisis normatif-kualitatif normatif, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif.

Sedangkan kualitatif dimaksudkan informasi yang berhubungan dengan pokok permasalahan dan hasil analisis tersebut dilaporkan dalam bentuk tesis. Selain itu digunakan juga metode deduktif untuk

memperkuat argumentasi yang dikemukakan tanpa menggunakan rumus-rumus statistik.

Data yang diperoleh dari hasil wawancara dan semua data yang lainnya, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan, yaitu dengan menganalisis kualitas dari data yang diperoleh sehingga didapat gambaran yang jelas dan relevan tentang prosedur perjanjian sewa menyewa tanah dan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan menurut undang-undangan yang berlaku.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan Tesis dan Jadwal Penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada tinjauan pustaka ini berisi landasan teoritis hasil studi kepustakaan yang mengacu pada pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan pada Bab I. Dalam Bab II ini berisikan teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini menjelaskan mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa tanah Pasar Gladak yang disewakan kembali yang dapat melindungi kepentingan para pihak dan penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah Pasar Gladak berikut halaman dan pekarangannya yang disewakan kembali oleh si penyewa.

Bab IV Penutup

Berisi simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut ilmu pengetahuan hukum, permasalahan mengenai pengertian/istilah sangatlah penting. Setiap istilah/pengertian, oleh para ahli ilmu hukum akan menampilkan pendapat yang berbeda-beda. Hal tersebut dikarenakan adanya perbedaan sudut pandang. Namun, kenyataan demikian adalah biasa, dan bukanlah suatu hal yang buruk. Pengertian dari perjanjian dapat dilihat pada Pasal 1313 KUHPerdata, yang menyebutkan sebagai berikut:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.”

Berkaitan dengan definisi perjanjian tersebut maka perlu kiranya membedakan dengan istilah perikatan, dimana perikatan merupakan bentuk abstrak yang menggambarkan adanya hubungan hukum, sedangkan perjanjian merupakan bentuk konkrit atau implementasi dari suatu hubungan hukum (perikatan) yang didasari dengan suatu kesepakatan.

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian pada pasal tersebut adalah tidak lengkap, dan pula terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup

perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara Buku III Perjanjian. Pengaturan dalam KUHPerdara Buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain di nilai dengan uang.

Banyak pihak merasakan bahwa rumusan dalam KUHPerdara kurang lengkap, karena tidak menjelaskan adanya asas konsensualisme, yang menimbulkan akibat hukum.

Menurut R. Subekti¹¹, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa inilah, timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut dinamakan perikatan.

Menurut pendapat ahli hukum lainnya, R. Wirjono Prodjodikoro¹², bahwa perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak; dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdara hendak memperlihatkan, bahwa suatu perjanjian adalah:

- a. suatu perbuatan;
- b. antara sekurangnyanya dua orang (jadi dapat lebih dari dua orang);
- c. perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut

¹¹ R. Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, hlm. 1

¹² Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, hlm.4

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan pada pasal tersebut menjelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.¹³

Berdasarkan ketentuan dari Pasal 1313 KUHPerduta dan dibandingkan dengan pendapat menurut para ahli hukum, maka hendaknya diadakan pembedaan pengertian perjanjian dalam ruang lingkup harta benda dengan perjanjian lainnya. Misalnya perjanjian jual beli dengan perjanjian kawin (janji kawin), karena perjanjian yang termuat dalam BUKU III KUHPerduta mengenai Perikatan berada dalam ruang lingkup harta benda.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andai kata di buat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian itu. Misalnya perjanjian mendirikan perseroan terbatas harus dengan akta notaris (pasal 38 KHD).¹⁴

¹³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 7.

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, 1996, *KUHPerduta Buku III. Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, hlm. 90.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sah suatu perjanjian dapat di lihat pada Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyebutkan antara lain sebagai berikut:

“Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (kesepakatan);

Syarat ini termasuk dalam syarat subjektif. Dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.¹⁵

Kesepakatan diantara para pihak pada prinsipnya adalah merupakan perwujudan dari asas konsensualitas.¹⁶ Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.¹⁷

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa yang terjadi persesuaian adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat terindera, namun untuk dapat mengetahui persesuaian tersebut terdapat 5 (lima) cara, yaitu dengan bahasa baik tertulis maupun lisan secara sempurna, bahasa yang tidak sempurna namun dapat diterima oleh pihak lainnya, bahasa isyarat

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 73.

¹⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Pada Umumnya*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 94.

¹⁷ Salim H.S., 2006, *Hukum Kontrak. Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 33.

yang dimengerti oleh pihak lain, dan dengan diam atau membisu, tetapi dipahami atau diterima pihak lawan.

b. Cakap untuk membuat suatu perikatan (kecakapan);

Syarat yang kedua ini juga termasuk dalam syarat subjektif. Syarat ini juga diatur dalam Pasal 1329 KUHPerdara, yang menyatakan sebagai berikut:

“Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.”

Sedangkan pengertian “tidak cakap”, diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yang menyebutkan sebagai berikut:

“Tidak cakap membuat perjanjian-perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa; mereka yang ditaruh dalam pengampuan; orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu”

Berkaitan dengan pedoman mengenai kecakapan seseorang maka Pasal 330 KUHPerdara menentukan sebagai berikut:

- 1) Yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak kawin sebelumnya;
- 2) Berada di bawah perwalian

Berkaitan dengan perempuan yang dianggap tidak cakap oleh KUHPerdara, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua

Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia, yang menyebutkan bahwa kedudukan wanita yang telah bersuami diangkat ke derajat yang sama dengan pria, untuk mengadakan perbuatan hukum dan menghadap di depan pengadilan, ia tidak memerlukan bantuan lagi dari suaminya.

c. Suatu hal tertentu;

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.¹⁸

Syarat ini dapat ditemui dalam Pasal 1332 KUHPerdara, yang menentukan sebagai berikut:

“Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian-perjanjian.”

Pasal 1333 KUHPerdara, yang menentukan sebagai berikut:

“Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Pasal 1334 KUHPerdara menegaskan sebagai berikut:

“Barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan

¹⁸ Mariam Darus Badrulzaman, 2001, *Op.cit.*, hlm. 80.

sepakatnya orang yang akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu.”

Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.¹⁹

d. Suatu sebab yang halal (Causa Halal).”

Keinginan subyek hukum untuk berbuat sesuatu, kemudian mereka mengadakan negosiasi dengan pihak lain, dan sudah barang tentu keinginan itu sesuatu yang baik, atau dalam hukum perjanjian dikenal dengan istilah itikad baik. Itikad baik yang sudah mendapat kesepakatan terdapat dalam isi perjanjian untuk ditaati oleh kedua belah pihak sebagai suatu peraturan bersama. Isi perjanjian ini disebut prestasi yang berupa penyerahan suatu barang, melakukan suatu perbuatan, dan tidak melakukan suatu perbuatan.²⁰

Causa dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu perjanjian yang menyebabkan adanya perjanjian itu.²¹ Berangkat dari causa ini maka yang harus diperhatikan adalah apa yang menjadi isi dan tujuan sehingga perjanjian tersebut dapat dinyatakan sah sebagaimana yang tersebut dalam pasal 1320 KUH Perdata.

Causa dalam hukum perjanjian adalah suatu sebab yang halal. Pada saat terjadinya kesepakatan untuk menyerahkan suatu barang, maka barang yang akan diserahkan itu harus halal, atau perbuatan yang

¹⁹ Salim H.S., *Op.cit.*, hlm. 34.

²⁰ R. Subekti, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, hlm. 123.

²¹ R. Wiryono Prodjodikoro, *Op.cit.*, hlm. 17

dijanjikan untuk dilakukan itu harus halal. Jadi setiap perjanjian pasti mempunyai causa, dan causa tersebut haruslah halal. Jika causanya palsu maka persetujuan itu tidak mempunyai kekuatan.²²

Kata Causa berasal dari bahasa latin, artinya sebab. Kata sebab dalam Pasal 1320 KUHPerdara menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.

Syarat ini diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdara dan Pasal 1336 KUHPerdara. Dimana dalam Pasal 1335 KUHPerdara, menentukan sebagai berikut:

“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”

Pasal 1336 KUHPerdara, yang menentukan sebagai berikut:

“Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, atau pun jika ada suatu sebab lain dari pada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah.”

Sebab yang terlarang diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara, yang menyebutkan sebagai berikut:

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, KUHPerdara tidak menjelaskan dengan rinci terhadap apa yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal,

²² Arif Hamzah, *Keabsahan Perjanjian Tidak Tertulis Menurut KUH Perdata*, Sumber: <http://fai.uhamka.ac.id/post.php?idpost=54>, di download tanggal 15 September 2008.

namun yang dijelaskan adalah justru sebab yang terlarang, dimana termuat dalam Pasal 1337 KUHPerdara. Sehingga dalam mengartikan syarat “suatu sebab yang halal” maka, menurut penulis, dapat dilakukan penafsiran *a contrario* (Penafsiran Terbalik) terhadap Pasal 1337 KUHPerdara demi kepentingan Pasal 1320 jo Pasal 1336 KUHPerdara.

Artinya bahwa di dalam KUHPerdara melarang setiap individu melakukan suatu perjanjian bila merupakan sebab-sebab yang terlarang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1337 KUHPerdara (melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum), sehingga bila berdasarkan sebab-sebab yang lain selain 3 (tiga) hal tersebut merupakan sebab yang halal.

KUHPerdara tidak mendefinisikan secara jelas apa maksud dari perkataan sebab, sehingga para ahli hukum mempunyai pendapat yang berbeda. Menurut R. Subekti²³, bahwa yang dimaksud dengan “sebab” adalah perjanjian itu sendiri, lebih lanjut menurut beliau, “sebab” sebagai prestasi dan kontra prestasi.

Isi perjanjian yang dilarang atau bertentangan dengan undang-undang atau dengan kata lain tidak halal, dapat dilacak dari peraturan perundang-undangan, yang biasanya berupa pelanggaran atau kejahatan yang merugikan pihak lain sehingga bisa dituntut baik secara perdata maupun pidana. Adapun isi perjanjian yang bertentangan dengan kesusilaan cukup sukar ditentukan, sebab hal ini berkaitan dengan

²³ Hardijan Rusli, 1993, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 91

kebiasaan suatu masyarakat sedangkan masing-masing kelompok masyarakat mempunyai tata tertib kesusilaan yang berbeda-beda. Suatu daerah tertentu menganggap suatu perbuatan bertentangan dengan kesusilaan, sedangkan daerah lain mengatakan tidak bertentangan dengan kesusilaan. Bahkan bisa jadi kenyataan yang terjadi di masyarakat adalah sesuai dengan kesusilaan tetapi bertentangan dengan undang-undang. Dalam keadaan seperti ini harus diperhatikan secara seksama falsafah hidup dan keyakinan yang berkembang di masyarakat sehingga bisa ditentukan sebuah isi perjanjian itu halal atau tidak. Begitu pula sulit untuk menentukan apakah causa perjanjian bertentangan dengan ketertiban umum atau tidak.²⁴

Kedua syarat yang pertama, yaitu syarat kesepakatan dan kecakapan, dinamakan sebagai syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir yaitu syarat suatu hal tertentu dan causa halal disebut syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian.

Perbedaan syarat-syarat sah tersebut guna membedakan akibat hukum dari suatu perjanjian antara batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalnya.²⁵

Berkaitan dengan syarat-syarat perjanjian tersebut, Munir Fuady²⁶ menambahkan dengan syarat khusus yaitu antara lain sebagai berikut:

²⁴ Arif Hamzah, *Op.cit.*

²⁵ *Ibid*, hlm. 44.

²⁶ Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 81.

- a. Syarat itikad baik;
- b. Syarat sesuai dengan kebiasaan;
- c. Syarat sesuai dengan kepatutan;
- d. Syarat sesuai dengan kepentingan umum;
- e. Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu;
- f. Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu;
- g. Syarat akta pejabat tertentu (yang bukan notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu;
- h. Syarat izin dari yang berwenang;

Syarat-syarat yang dikemukakan oleh Munir Fuady merupakan syarat tambahan, diluar apa yang telah ditentukan secara formil oleh KUHPerdara, yang diambil menurut kesimpulan beliau dalam meneliti berbagai bentuk perjanjian.

B. Perihal Subjek Hukum

Dalam hukum dikatakan, bahwa tiap-tiap yang membawa hak dan kewajiban adalah subjek hukum. Oleh karena itu subjek hukum adalah setiap makhluk yang berwenang untuk memiliki, memperoleh, dan menggunakan hak serta kewajiban dalam lalu lintas hukum.

Subjek hukum mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam bidang hukum, khususnya hukum keperdataan karena subjek hukum itulah nantinya yang dapat mempunyai wewenang hukum. Dalam literatur

hukum, terdapat dua macam subjek hukum, yaitu manusia dan badan hukum.²⁷

Jadi setiap subjek hukum baik orang maupun badan hukum pada umumnya dapat mempunyai hak dan kewajiban. Sehingga kewenangan untuk dapat menyanggah hak dan kewajiban tersebutlah yang dinamakan kewenangan hukum.²⁸

1. Manusia

Pada prinsipnya manusia mempunyai hak sejak lahir, namun tidak semua manusia mempunyai kewenangan dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.²⁹ Hanya yang telah ditentukan oleh undang-undang saja yang tidak memiliki kewenangan dan kecakapan tersebut sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1329 KUHPerduta.

Pengakuan terhadap manusia pribadi sebagai subjek hukum dapat dilakukan sejak ia masih di dalam kandungan ibunya, asal ia dilahirkan hidup (Pasal 2 KUHPerduta).³⁰ Hal ini mempunyai arti penting apabila kepentingan anak itu menghendakinya, misalnya dalam hal menerima warisan, menerima hibah. Asas ini dapat diikuti dalam pembinaan hukum perdata nasional.

²⁷ Salim HS, 2005, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 23

²⁸ Sudikno Mertokusumo, 2002, *Mengenal Hukum. Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 67.

²⁹ Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, 2005, *Hukum Dalam Ekonomi*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, hlm. 8.

³⁰ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 28

2. Badan Hukum

Menurut Rochmat Soemitro³¹, badan hukum dalam bahasa Belanda disebut “*rechtspersoon*”. *Rechtspersoon* adalah suatu badan yang dapat mempunyai harta kekayaan, hak serta kewajiban seperti orang-orang pribadi.

Sedangkan menurut Abdul Kadir Muhammad³², bahwa badan hukum adalah subjek hukum ciptaan manusia pribadi berdasarkan hukum, yang diberi hak dan kewajiban seperti manusia pribadi. Menurut ketentuan Pasal 1653 KUHPerdara ada tiga macam klasifikasi badan hukum berdasarkan eksistensinya, yaitu:

- a. Badan hukum yang dibentuk oleh pemerintah;
- b. Badan hukum yang diakui oleh pemerintah seperti perseroan terbatas, koperasi;
- c. Badan hukum yang diperbolehkan atau untuk suatu tujuan tertentu yang bersifat ideal, seperti yayasan.

Dengan menyangandak hak dan kewajiban tersebut tidak setiap subjek hukum dapat disebut memiliki kecakapan hukum. Artinya tidak setiap subjek hukum dapat dianggap cakap dalam melaksanakan beberapa hak dan kewajiban. Hal tersebut biasanya berlaku bagi subjek hukum berupa manusia (*persoon*).

³¹ Rochmat Soemitro, 1993, *Hukum Perseroan Terbatas, Yayasan dan Wakaf*, Bandung: Eresco, hlm. 10.; Penj: bahwa banyak para sarjana menyarankan menggunakan istilah lain seperti pusura hukum, pribadi hukum, dan lain sebagainya. Namun, istilah badan hukum sudah umum dipergunakan.

³² Abdul Kadir Muhammad, *Op.cit.*, hlm. 29.

Sedangkan bagi badan hukum, antara kewenangan hukum dan kecakapan hukum diperolehnya pada saat memperoleh pengakuan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat badan hukum tersebut berdiri.

Badan hukum ini tentunya berbuat melalui perantara, yaitu pengurus, karena badan hukum hanya merupakan suatu pengertian, yang bertindak selalu orang-orang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1655 KUHPerdata.³³

Hal tersebut biasanya juga termuat dalam anggaran dasar atau undang-undangnya maupun dalam anggaran rumah tangga dari badan hukum tersebut yang mencantumkan atau menunjuk siapa saja yang dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) untuk badan hukum tersebut.

C. Macam-Macam Perjanjian Dan Sebab Hapusnya Perjanjian

1. Macam-Macam Perjanjian

Mariam Darus Badruzaman³⁴, dalam bukunya membagi macam-macam perjanjian menjadi 14 (empat belas) bentuk, antara lain sebagai berikut:

a. Perjanjian timbal balik.

Adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli

b. Perjanjian Cuma-Cuma.

³³ Chidir Ali, 1999, *Badan Hukum*, Alumni, Bandung, hlm. 185.

³⁴ Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Op.cit.*, hlm. 66.

Adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya hibah. Perjanjian ini diatur dalam Pasal 1314 KUHPerdota.

c. Perjanjian atas beban

Adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungan menurut hukum.

d. Perjanjian bernama (*benoemd*)

Adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian ini terdapat dalam Bab V sampai Bab XVIII KUHPerdota.

e. Perjanjian tidak bernama (*Onbenoemd overeekomst*)

Perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdota dan jumlahnya tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya. Lahirnya perjanjian ini adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

f. Perjanjian obligatoir

Adalah perjanjian dimana para pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain.

g. Perjanjian kebendaan

Adalah perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain. Penyerahannya itu sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

h. Perjanjian konsensual

Adalah perjanjian di mana di antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut Pasal 1338 KUHPerdato perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat.

i. Perjanjian riil

Dalam KUHPerdato ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang.

j. Perjanjian liberatoir

Perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan utang Pasal 1438 KUHPerdato.

k. Perjanjian pembuktian

Perjanjian di mana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka.

l. Perjanjian untung-untungan

Perjanjian yang objeknya ditentukan kemudian, misalnya perjanjian asuransi Pasal 1774 KUHPerdato.

m. Perjanjian publik

Perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak

lainnya swasta. Di antara keduanya terdapat hubungan atasan dan bawahan, jadi tidak berada dalam kedudukan yang sama, misalnya perjanjian ikatan dinas.

2. Sebab Hapusnya Perikatan

Menurut Pasal 1381 KUHPerduta, sebab-sebab hapusnya suatu perikatan dikarenakan, antara lain sebagai berikut:

a. Pembayaran;

Pembayaran merupakan pelaksanaan perjanjian dalam arti yang sebenarnya, yaitu bahwa dengan pembayaran ini tercapailah tujuan perjanjian secara yang tergambar dalam alam pikiran kedua belah pihak pada waktu membentuk perjanjian.³⁵

b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penitipan;

Penyataan sedia bayar dengan disertai penitipan barang atau uang (*consignatie*), yang di atur dalam Pasal 1381 KUHPerduta dapat disamakan dengan pembayaran. Namun perbedaannya terletak pada tidak bersedianya para pihak untuk menerima suatu pembayaran.³⁶

c. Pembaharuan hutang (Novasi);

Pembaharuan Hutang berarti bahwa perjanjian yang asli di ganti oleh perjanjian yang baru yang manfaatnya bagi pihak berhak dapat dianggap sama dengan yang diperoleh dari perjanjian asli.

³⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Op.cit.*, hlm. 117.

³⁶ *Ibid.*

Novasi dalam KUHPerdata di atur dalam Pasal 1413 yang dapat berbentuk dalam 3 (tiga) bentuk, yaitu:³⁷

- 1). Debitur dan kreditur mengadakan perjanjian baru, dengan mana perjanjian lama dihapuskan;
- 2). Apabila terjadi penggantian debitur, dengan penggantian mana debitur lama dibebaskan dari perikatannya;
- 3). Apabila terjadi penggantian kreditur dengan mana kreditur lama dibebaskan dari perikatannya.

Bentuk pertama dinamakan novasi objektif dan bentuk kedua dinamakan novasi subjektif pasif serta bentuk ketiga dinamakan novasi subjektif aktif.

d. Perjumpaan Hutang (*Kompensasi; Set-off*);

Perjumpaan Hutang di atur dalam Pasal 1425 KUHPerdata, yang menyebutkan sebagai berikut:

“Jika dua orang saling berutang, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan utang yang menghapuskan utang-utang kedua orang tersebut dengan cara dan dalam hal-hal berikut.”

Perjumpaan hutang terjadi apabila dua orang saling berutang satu pada yang lain dengan mana hutang-hutang antara kedua orang tersebut di hapuskan, oleh undang-undang ditentukan bahwa di antara kedua mereka telah terjadi suatu perhitungan menghapuskan perikatannya.

³⁷ Mariam Darus Badrulzaman, 2001, *Op.cit.*, hlm. 133.

Namun, bila dilihat pada Pasal 1426 KUHPerdara, maka terlihat salah satu syarat yang wajib adalah bahwa jumlah hutang antara mereka adalah sama.

e. Pembebasan Hutang;

Pembebasan Hutang tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan (Pasal 1438 KUHPerdara). Bukti adanya pembebasan hutang misalnya adalah pengembalian sepucuk tanda piutang asli secara sukarela (Pasal 1439 KUHPerdara).

Pembebasan suatu hutang untuk kepentingan salah seorang kawan berhutang secara tanggung menanggung membebaskan semua orang berhutang lainnya kecuali jika kreditur dengan tegas telah menyatakan hendak mempertahankan hak-haknya.³⁸

f. Musnahnya Barang Yang Terhutang;

Jika barang tertentu yang menjadi objek perjanjian musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang, hingga sama sekali tak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang tadi musnah atau hilang di luar kesalahan si berhutang dan sebelumnya ia lalai menyerahkannya.³⁹

g. Batal/Pembatalan;

Batal/pembatalan diatur dalam Pasal 1446 KUHPerdara, yang menyebutkan sebagai berikut:

³⁸ Hardijan Rusli, *Op.cit.*, hlm. 156.

³⁹ R. Subekti, *Op.cit.*, hlm. 74.

“Semua perikatan yang dibuat oleh anak yang belum dewasa, atau orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah batal demi hukum, dan atas tuntutan yang diajukan oleh atau dan pihak mereka, harus dinyatakan batal, semata-mata atas dasar kebelum dewasaan atau pengampuannya. Perikatan yang dibuat oleh perempuan yang bersuami dan oleh anak-anak yang belum dewasa yang telah disamakan dengan orang dewasa, tidak batal demi hukum, sejauh perikatan tersebut tidak melampaui batas kekuasaan mereka.”

Ketentuan yang diatur dalam Pasal 1446 KUHPerdara tersebut adalah pembatalan perjanjian-perjanjian yang dapat dimintakan. Sehingga dapat di lihat bahwa perjanjian-perjanjian yang kekurangan syarat objektifnya (kecakapan dan sepakat) dapat dimintakan pembatalan oleh orang tua atau wali dari pihak yang tidak cakap itu atau oleh pihak yang memberikan perizinannya secara tidak bebas karena menderita paksaan atau karena khilaf atau di tipu.⁴⁰

h. Berlakunya Syarat Batal;

Ketentuan ini di atur dalam Pasal 1265 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa:

“Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.”

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 75.

Pada dasarnya suatu syarat batal selamanya berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian. Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian.⁴¹

i. Lewatnya Waktu;

Menurut Pasal 1946 KUHPerdara yang menentukan mengenai lewat waktu atau daluwarsa, yaitu:

“Suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.”

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa Burgerlijk Weboek mengenal dua macam daluwarsa selaku cara melepaskan diri dari suatu perikatan, yaitu:⁴²

- 1). Lampau waktu selama 30 (tiga puluh) tahun segala perikatan tertentu yang disebutkan dalam undang-undang;
- 2). Lampau waktu pendek dalam beberapa macam perhubungan hukum tertentu yang disebutkan dalam undang-undang;

Menurut Pasal 1967 KUHPerdara, maka segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan adanya daluwarsa itu tidak perlu mempertunjukkan suatu atas hak, lagi pula tak

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 76.

⁴² Wirjono Prodjodikoro, *Op.cit.*, hlm. 198.

dapatlah diajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.

Dengan lewatnya waktu tersebut, hapuslah setiap perikatan hukum dan tinggallah suatu “perikatan bebas” artinya andaikata dibayar boleh tetapi tidak dapat dituntut di depan hakim.⁴³

D. Perjanjian Yang Dapat Dibatalkan Dan Batal Demi Hukum

Dengan adanya syarat-syarat tersebut, maka akan timbul suatu konsekuensi hukum apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi dengan bentuk konsekuensi yang bervariasi bergantung pada syarat sah yang mana yang dilanggar. Konsekuensi hukum tersebut antara lain berupa:

1. Perjanjian Yang Dapat Dibatalkan

Secara prinsip suatu perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya akan merugikan pihak-pihak tertentu. Pihak-pihak ini tidak hanya pihak dalam perjanjian tersebut, tetapi meliputi juga setiap individu yang merupakan pihak ketiga di luar para pihak yang mengadakan perjanjian.

Yang dimaksud dengan dapat dibatalkan, misalnya yang dilanggar adalah syarat subjektif yaitu berupa kesepakatan kehendak dan kecakapan berbuat. Dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang

⁴³ R. Subekti, *Op.cit.*, hlm. 78.

mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.⁴⁴ Namun bila perjanjian ini tidak dimintakan batal maka perjanjian ini tetap berlaku.⁴⁵

Dalam hal perjanjian yang mengandung para pihak yang tidak cakap karena keadaan tertentu, misalnya keadaan khilaf atau tertekan, atau karena telah ditentukan oleh undang-undang, misalnya salah satu pihak di bawah pengampuan, maka harus dibuktikan terlebih dahulu karena Hakim tidak akan serta merta melihat unsur tersebut.

Oleh karena itu, dalam hal adanya kekurangan mengenai syarat subjektif, undang-undang menyerahkan kepada para pihak yang berkepentingan, apakah ia menghendaki pembatalan perjanjiannya atau tidak. Jadi, perjanjian yang demikian itu, bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan.

Perjanjian kedua belah pihak yang merupakan kesepakatan itu harus diberikan secara bebas. Dalam hukum perjanjian ada tiga sebab yang membuat perjanjian tidak bebas, yaitu adanya paksaan, kekhilafan, dan penipuan.⁴⁶

2. Perjanjian Yang Batal Demi Hukum

Batal demi hukum, misalnya yang dilanggar adalah syarat objektif yaitu berupa perihal tertentu dan sebab yang halal. Perjanjian batal demi

⁴⁴ Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Op.cit.*, hlm. 73.

⁴⁵ Hardijan Rusli, *Op.cit.*, hlm. 45.

⁴⁶ R. Subekti, *Op.cit.*, hlm. 23.

hukum adalah perjanjian yang dari semula sudah batal, hal ini berarti tidak pernah ada perjanjian tersebut.⁴⁷

Dalam hal perjanjian yang mengandung sebab yang tidak halal maka jelaslah bahwa perjanjian tersebut tidak dilaksanakan karena melanggar norma hukum dan norma kesusilaan.

Terhadap asas konsensualisme yang dikandung oleh Pasal 1320 KUHPerdata, ada kekecualiannya, yaitu oleh undang-undang ditetapkan suatu formalitas untuk beberapa macam perjanjian. Misalnya untuk perjanjian penghibahan benda tak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris. Perjanjian perdamaian harus dibuat secara tertulis dan lain sebagainya. Perjanjian-perjanjian untuk mana ditetapkan suatu formalitas atau bentuk cara tertentu dinamakan perjanjian formil. Apabila perjanjian yang demikian itu tidak memenuhi formalitas yang ditetapkan oleh undang-undang, maka ia batal demi hukum.

Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi tolak ukur konkrit adalah apakah pelaksanaan prestasi dari suatu perjanjian akan melanggar undang-undang atau berlawanan dengan unsur kesusilaan dalam masyarakat ataupun melanggar ketertiban umum.

Menurut R. Subekti, alasan pembedaan antara perjanjian yang batal demi hukum dengan dapat dimintakan pembatalannya adalah tentang perjanjian yang tidak mengandung sesuatu hal tertentu dapat dikatakan bahwa perjanjian yang demikian tidak dilaksanakan karena tidak terang apa yang

⁴⁷ Hardijan Rusli, *Op.cit.*, hlm. 44

diperjanjikan oleh masing-masing pihak. Keadaan tersebut dapat seketika dilihat oleh Hakim.⁴⁸

E. Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa

1. Perjanjian Sewa-menyewa

Pengertian perjanjian sewa-menyewa itu sendiri adalah :

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.”⁴⁹

Barang dalam perjanjian sewa-menyewa adalah semua jenis barang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dapat disewakan Pasal 1548 ayat (2) KUHPerdota. Sewa-menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga.⁵⁰

Jadi dalam suatu perjanjian sewa-menyewa satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu untuk suatu waktu tertentu, sedangkan pihak yang lain diwajibkan untuk membayar sejumlah harga sebagai kontraprestasi dari barang yang diterimanya.

Dalam perjanjian sewa-menyewa barang itu diserahkan bukan untuk dimiliki, tetapi hanya dipakai untuk dinikmati kegunaannya. Dengan

⁴⁸ Hardijan Rusli, *Loc. Cit.*

⁴⁹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1548

⁵⁰ R. Subekti, *Op.cit.*, hlm. 90

demikian penyerahan yang terjadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Dalam masyarakat, perjanjian sewa-menyewa ini penting sekali disamping perjanjian jual beli. Kedua perjanjian ini sama-sama bersifat konsensual yang mengandung arti bahwa perjanjian itu sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur pokoknya, yaitu : barang dan harga. Adapun perbedaan antara kedua perjanjian ini adalah bahwa dalam jual beli yang diserahkan oleh pemilik barang adalah hak milik atas barang, sedangkan dalam sewa-menyewa pihak pemilik barang hanya menyerahkan pemakaian dan pemungutan hasil dari barang, sedangkan hak milik atas barang tetap berada pada tangan pemilik barang.

Jadi dalam perjanjian sewa-menyewa, barang itu diserahkan bukan untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.⁵¹

Kalau seseorang diserahi barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar suatu harga, maka yang terjadi itu adalah perjanjian pinjam pakai. Akan tetapi kalau si pemakai barang itu diwajibkan untuk membayar, maka bukan lagi pinjam pakai yang terjadi, melainkan sewa-menyewa.⁵²

⁵¹ A. Qiron Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 61.

⁵² R. Subekti, *Op.cit.*, hlm. 90

2. Subjek perjanjian sewa-menyewa

Perjanjian dilakukan oleh dua orang atau lebih, dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan berkewajiban untuk melakukan prestasi, mengharuskan adanya subjek dan objek perjanjian.

Subjek perjanjian adalah orang-orang yang berhak atau berkewajiban untuk melakukan suatu prestasi, sedangkan objek perjanjian adalah sesuatu yang menjadi pokok perjanjian.⁵³

Subjek perjanjian berupa para pihak yang terlibat di dalam perjanjian tersebut, dimana pihak yang berhak menuntut suatu prestasi dinamakan pihak berpiutang atau kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan prestasi tersebut dinamakan pihak berhutang atau debitur.⁵⁴

Dalam perjanjian sewa-menyewa subjek perjanjian sewa-menyewa ada dua, yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Dalam hal ini baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa mempunyai hak dan kewajiban yang saling bertimbang balik, artinya apa yang menjadi kewajiban dari pihak yang menyewakan menjadi hak dari pihak penyewa, sebaliknya apa yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa menjadi hak dari pihak-pihak yang menyewakan. Dengan demikian di dalam perjanjian sewa-menyewa kedua belah pihak dapat menjadi kreditur maupun debitur, karena

⁵³ Wirjono Prodjodikoro, 2001, *Hukum Perdata Tentang Perjanjian-Perjanjian Tertentu*, Sumur, Bandung, hlm. 40.

⁵⁴ Hartono Hadisoeparto, 1986, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 20.

kedua-duanya dapat menjadi pihak yang memiliki kewajiban dan hak satu sama lain.

Subjek hukum didalam perjanjian sewa-menyewa dapat berupa:

- a. Manusia atau badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk melakukan sesuatu.
- b. Manusia atau badan hukum yang mendapat hak atas pelaksanaan suatu kewajiban.

Subjek perjanjian sewa-menyewa yang berupa badan hukum misalnya Perseroan Terbatas (PT) dan koperasi, yang dalam kedudukannya sebagai badan hukum dianggap cakap melakukan perbuatan hukum melalui alat-alat perlengkapannya. Alat perlengkapan PT yang mewakili PT dalam melakukan perbuatan hukum adalah direksi, sedangkan pada koperasi alat perlengkapannya yang melakukan perbuatan hukum adalah pengurus.

Subjek perjanjian sewa-menyewa yang berupa orang haruslah memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu harus sudah dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi oleh peraturan hukum dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.

3. Objek perjanjian sewa-menyewa

Objek perjanjian sewa-menyewa adalah barang atau jasa yang disewakan kepada pihak lain untuk diambil kemanfaatannya. Dalam hal ini tidak semua barang dan jasa dapat dijadikan objek sewa-menyewa, akan tetapi hanya barang dan jasa yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Objeknya harus tertentu atau dapat ditentukan.

Agar perjanjian sewa-menyewa mempunyai kekuatan hukum yang sah, bernilai dan mengikat, maka objeknya harus tertentu atau dapat ditentukan baik nilai, jumlah maupun jenisnya. Apabila tidak mengindahkan syarat tersebut, maka perjanjian sewa-menyewa tidak akan mempunyai kekuatan mengikat. Sebagai contoh untuk objek sewa-menyewa tidak akan mempunyai kekuatan mengikat, dengan objek sewa-menyewa yang berupa barang misalnya mobil, tentu saja mobil yang disewakan tersebut mempunyai nilai tertentu. Di lain pihak untuk contoh objek sewa-menyewa yang berupa jasa, misalnya seorang terhukum menyewa seorang pengacara untuk membelanya di pengadilan, maka pengacara tersebut dapat menentukan seberapa besar biaya yang harus dibayar oleh terhukum tersebut atas jasanya membela terhukum di Pengadilan.

- b. Objek sewa diperkenankan

Sesuai dengan syarat yang ditetapkan dalam pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa salah satu syarat perjanjian adalah adanya suatu sebab yang halal, maka sesuatu yang menjadi objek sewa-menyewa itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, nilai-nilai manusia dan ketertiban umum (pasal 1337 KUH Perdata). Sebagai contoh yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa itu adalah jasa seorang pembunuh bayaran yang disewa untuk melakukan pembunuhan terhadap seorang pembunuh bayaran yang disewa untuk

melakukan pembunuhan terhadap seorang yang menjadi sasaran. Objek perjanjian sewa-menyewa yang seperti ini tidak diperbolehkan dan tidak sah menurut undang-undang, karena yang menjadi objek dari perjanjian sewa-menyewa itu bertentangan dengan undang-undang, nilai-nilai kemanusiaan dan ketertiban umum.

4. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan.

Dalam perjanjian sewa-menyewa pihak yang menyewakan mempunyai hak dan kewajiban sebagai berikut :

a. Hak pihak yang menyewakan.

Dari Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat diketahui bahwa hak pihak yang menyewakan adalah menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan, di samping itu pihak yang menyewakan juga berhak untuk menegur pihak penyewa apabila pihak penyewa tidak menjalankan kewajibannya memelihara rumah sewa sesuai dengan sikap Bapak yang baik.

Jika pihak penyewa memakai barang yang disewakan untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa sehingga menimbulkan suatu kerugian bagi pihak yang menyewakan, maka pihak yang menyewakan dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa (Pasal 1561 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

b. Kewajiban pihak yang menyewakan.

Pihak yang menyewakan diwajibkan karena perjanjian, dan dengan tidak perlu adanya suatu janji untuk itu, untuk :

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- 3) Memberikan kepada si penyewa kenikmatan yang tenteram dari barang yang di sewakan selama berlangsungnya sewa. Adapun yang dimaksud kenikmatan yang tenteram disini adalah bahwa pihak yang menyewakan akan menjaga ketenteraman pihak penyewa dari gangguan pihak ketiga.

Jadi pada prinsipnya sejak perjanjian sewa diadakan oleh kedua belah pihak, maka barang yang disewa itu oleh pihak yang menyewakan diserahkan kepada pihak penyewa. Barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa ini harus dalam keadaan baik, boleh juga dalam keadaan tidak baik, asalkan sebelum perjanjian sewa-menyewa dibuat, pihak penyewa sudah diberitahu tentang hal itu.

Akan tetapi biasanya sebelum barangnya disewakan, pihak yang menyewakan sudah memelihara dengan baik barang yang akan disewakan itu, sehingga pada saat perjanjian sewa-menyewa terjadi pihak penyewa mendapatkan kenikmatan dari barang yang disewanya itu.

Disamping kewajiban-kewajiban yang telah disebutkan diatas, pihak yang menyewakan diwajibkan pula untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya (Pasal 1551

Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Oleh karena itu pihak yang menyewakan wajib untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap kerusakan barang sewa selama jangka waktu sewa, kecuali apabila kerusakan yang terjadi karena akibat perbuatan si penyewa.

Dalam hal cacat tersembunyi, maka menurut pasal 1552 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, ditentukan bahwa cacat tersembunyi menjadi tanggungan pihak yang menyewakan. Dengan demikian jika cacat tersembunyi itu mengakibatkan kerugian bagi si penyewa maka pihak yang menyewakan wajib membayar ganti rugi yang diderita oleh si penyewa.

5. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Dalam perjanjian sewa-menyewa pihak penyewa mempunyai hak dan kewajiban sebagai berikut :

a. Hak Pihak Penyewa

Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian timbal balik, maka masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang saling bertimbal balik pula. Adapun hak-hak penyewa adalah :

- 1) Menerima barang yang disewa sebagai kontra prestasinya. Hal ini sudah jelas diatur di dalam Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- 2) Segala hal yang menjadi kewajiban pihak yang menyewakan menjadi hak penyewa.

b. Kewajiban Penyewa

Kewajiban dari pihak penyewa seperti yang disebutkan dalam Pasal 1560 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah :

- 1) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.
- 2) Memakai barang sewa sebagai bapak rumah tangga yang baik, sesuai dengan peruntukannya. Ini berarti bahwa si penyewa berkewajiban untuk menjaga barang yang disewanya tersebut dari kerusakan.

6. Risiko Atas Musnahnya Barang

Risiko adalah suatu ajaran yang mewajibkan seseorang untuk memikul suatu kerugian, jikalau ada suatu kejadian di luar kemampuan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian.⁵⁵

Menurut R. Subekti⁵⁶, Risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak. Beliau juga mengatakan bahwa sebenarnya hanya dapat ditemukan satu pasal yang sengaja mengatur soal Risiko ini dalam bagian umum Buku ke-III KUHPperdata, yaitu pasal 1237, antara lain adalah sebagai berikut : “Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang”. Perkataan tanggungan dalam pasal ini sama dengan “Risiko”.

Sedangkan menurut Mariam Darius Badruzaman⁵⁷, pengertian risiko dalam perkataan sehari-hari berlainan dengan pengertian Risiko di dalam hukum perikatan. Di dalam Hukum Perikatan istilah risiko mempunyai pengertian khusus. Risiko adalah suatu ajaran tentang siapakah yang harus

⁵⁵ Salim HS, *Op.cit.*, hlm. 62.

⁵⁶ R. Subekti, *Op.cit.*, hlm. 59.

⁵⁷ Mariam Darius badruzaman, 2001, *Op.cit.*, hlm. 29.

menanggung ganti rugi apabila debitur tidak memenuhi prestasi dalam keadaan *force majeure*.

Berkaitan dengan hal tersebut maka Pasal 1553 KUHPerdata menegaskan sebagai berikut:

“Jika barang yang disewakan musnah sama sekali dalam masa sewa karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum. Jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga atau akan meminta pembatalan perjanjian sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi.”

Pada dasarnya pihak penyewa dapat menuntut kedua hal itu, namun ia tidak dapat menuntut pembayaran ganti rugi kepada pihak yang menyewakan.

7. Hapusnya Perjanjian Sewa Menyewa

Sebagai suatu perjanjian, perjanjian sewa-menyewa dapat hapus. Adapun sebab hapusnya perjanjian sewa-menyewa adalah sebagai berikut:

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak.

Para pihak menentukan saat tertentu sebagai saat berakhirnya perjanjian sewa-menyewa. Dalam hal ini biasanya berupa waktu tertentu, misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa rumah maka perjanjian sewa-menyewa rumah berakhir pada tanggal yang telah ditentukan.

- b. Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian hapus.

Contoh peristiwa yang membatalkan perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian sewa-menyewa rumah. Dalam perjanjian sewa-menyewa rumah ditentukan bahwa penyewa tidak diperbolehkan menyewakan ulang rumah sewa kepada pihak lain, akan tetapi penyewa melanggar ketentuan ini, maka pemilik rumah sewa berhak untuk membatalkan perjanjian sewa-menyewa rumah yang telah dibuatnya bersama penyewa.

c. Pernyataan penghentian perjanjian sewa-menyewa oleh para pihak

Sebab yang keempat ini bertanggung sepenuhnya kepada para pihak yang membuat perjanjian. Sebagai contoh dalam perjanjian sewa-menyewa rumah, pihak penyewa akan pindah rumah sebelum waktu sewa berakhir, maka ia menghentikan perjanjian sewa-menyewa rumah walaupun waktunya belum berakhir.

d. Perjanjian sewa-menyewa hapus karena keputusan hakim

Dalam hal ini apabila terjadi sengketa antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa maka kedua belah pihak dapat meminta penyelesaian melalui pengadilan. Dalam keputusannya hakim dapat menjatuhkan putusan memutuskan perjanjian sewa-menyewa, sehingga perjanjian sewa-menyewa itu berakhir.

e. Dengan perjanjian para pihak

Pada dasarnya berakhirnya perjanjian harus ada dasar perjanjian para pihak. Oleh karena itu semua contoh perjanjian termasuk dalam kategori ini, kecuali sebab yang kelima (perjanjian hapus karena keputusan

hakim), karena putusannya perjanjian dikarenakan diputuskan oleh pihak ketiga (hakim).⁵⁸

Mengenai penempatan jangka waktu dalam perjanjian sewa-menyewa, menurut R. Subekti ada dua pendapat yang berbeda.⁵⁹

- a. Pendapat pertama mengatakan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tidak perlu disebutkan berapa lama barang akan disewa, asal sudah disetujui berapa harga sewa untuk satu hari, satu bulan, atau satu tahun.
- b. Pendapat kedua mengatakan bahwa penetapan jangka waktu dalam perjanjian sewa-menyewa perlu disebutkan, karena memang demikian maksud pembuat undang-undang memikirkan perjanjian sewa-menyewa dimana waktu sewa ditentukan. Hal ini dapat dilihat dari adanya ketentuan pasal 1579 KUHPerdara, dimana disebutkan bahwa terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu, pihak yang menyewa tidak dapat menghentikan sewa sebelum jangka waktu tersebut habis, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Ketentuan pasal ini, hanya dipakai untuk perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu.

F. Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

1. Pengertian Perjanjian Sewa-menyewa Rumah

Perjanjian sewa-menyewa rumah, adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan pemakaian sesuatu rumah, selama suatu waktu tertentu

⁵⁸ *Ibid.*, hlm 69.

⁵⁹ R. Subekti, *Op.cit.*, hlm. 92

dengan pembayaran harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.⁶⁰

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman pada Pasal 12 ayat (1), ditegaskan bahwa “penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada perjanjian atau izin pemilik.” Dan hal tersebut dapat dilakukan dengan cara sewa menyewa atau bukan sewa menyewa.⁶¹

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, menegaskan bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa rumah adalah keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa.⁶²

Dalam perjanjian sewa-menyewa rumah, satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan rumah kepada pihak lain untuk digunakan selama jangka waktu tertentu, sedangkan pihak yang lain diwajibkan membayar sejumlah harga tertentu sebagai kontraprestasi dari penyerahan tersebut.⁶³

Dalam sewa-menyewa dengan objek perumahan, maka ketentuan yang harus ditaati bukan saja ketentuan umum yang diatur dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata, tetapi ada peraturan perundang-undangan khusus yang mengatur hal itu, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

⁶⁰ Abdul Kadir Muhammad, 2002, *Hukum Perikatan*, Citra aditya Bakti, Bandung, hlm. 88.

⁶¹ Indonesia, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Pasal 12 ayat (2)

⁶² Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, Pasal 1 angka 3.

⁶³ *Ibid.*, hlm. 89

2. Bentuk Perjanjian Sewa-menyewa Rumah.

Mengenai bentuk perjanjian sewa-menyewa rumah tidak ada ketentuan yang menyatakan harus tertulis atau lisan, dalam KUH Perdata juga tidak ada ketentuan mengenai hal ini.

Perjanjian sewa-menyewa rumah yang dibuat dalam bentuk tertulis pada umumnya perjanjian sewa-menyewa untuk jangka waktu sewa yang relatif lama dan harga sewanya bernilai besar. Sedangkan perjanjian sewa-menyewa rumah yang dibuat dalam bentuk lisan pada umumnya terjadi pada perjanjian sewa-menyewa rumah untuk jangka waktu relatif pendek dan harga sewanya bernilai kecil. Perjanjian sewa-menyewa rumah yang dibuat dalam bentuk lisan juga terjadi didaerah-daerah yang masih kuat hubungan kemasyarakatannya atau para pihak masih ada hubungan darah.

Secara hukum bentuk perjanjian sewa-menyewa rumah secara tertulis lebih kuat dasar hukumnya, terutama jika terjadi perselisihan, sebab para pihak dapat menggunakan perjanjian tertulis tersebut sebagai dasar penyelesaian perselisihan yang kuat dasar hukumnya.

3. Isi Perjanjian Sewa-menyewa Rumah

Di dalam perjanjian sewa-menyewa rumah para pihak diberi kebebasan dalam menentukan isi perjanjian. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan bahwa : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam hal ini kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk

dan isi perjanjian dibatasi, yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Isi perjanjian sewa-menyewa pada umumnya mengenai jangka waktu sewa dan harga sewa. Untuk jangka waktu sewa para pihak dapat menentukan waktu tiap bulan atau tiap tahun, sedangkan mengenai harga sewa biasanya ditetapkan harus dibayar oleh penyewa pada awal jangka waktu sewa. Selain ketentuan mengenai dan harga sewa, perjanjian sewa-menyewa rumah dapat berisi pula mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa.

4. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Dalam perjanjian sewa-menyewa rumah para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang saling bertimbang balik satu sama lain. Adapun hak dan kewajiban pihak yang menyewakan adalah sebagai berikut :

Hak pihak yang menyewakan adalah :

- a. Menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.
- b. Menegur pihak penyewa apabila pihak penyewa tidak menjalankan kewajibannya memelihara rumah sewa sesuai dengan sikap Bapak rumah yang baik.
- c. Membatalkan perjanjian sewa-menyewa jika pihak penyewa memakai rumah yang disewa untuk suatu keperluan sedemikian rupa sehingga menimbulkan suatu kerugian bagi pihak yang menyewakan.

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah :

- a. Menyerahkan rumah yang disewakan kepada si penyewa
- b. Memelihara rumah yang disewakan sedemikian rupa sehingga rumah itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan yang tenteram dari rumah yang disewakan selama berlangsungnya sewa. Adapun yang dimaksud kenikmatan yang tenteram di sini adalah bahwa pihak yang menyewakan akan menjaga ketenteraman pihak penyewa dari gangguan pihak ketiga.
- d. Melakukan perbaikan-perbaikan terhadap kerusakan barang sewa selama jangka waktu sewa, kecuali apabila kerusakan yang terjadi karena akibat perbuatan si penyewa.
- e. Menanggung cacat tersembunyi. Dengan demikian jika cacat tersembunyi itu mengakibatkan kerugian bagi si penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib membayar ganti rugi yang diderita oleh sipenyewa.

5. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Pihak penyewa sebagai salah satu pihak dalam perjanjian sewa-menyewa rumah, penyewa mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian itu :

Hak pihak penyewa adalah sebagai berikut :

- a. Menerima rumah yang disewa untuk digunakan sebagaimana mestinya.
- b. Segala hal yang menjadi kewajiban pihak yang menyewakan menjadi hak penyewa.

Adapun kewajiban pihak penyewa adalah :

- a. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.
- b. Memakai rumah sewa sebagai bapak rumah tangga yang baik, sesuai dengan peruntukannya. Ini berarti bahwa si penyewa berkewajiban untuk menjaga rumah yang disewanya tersebut dari kerusakan.
- c. Memperbaiki segala kerusakan yang terjadi akibat kelalaian si penyewa.
- d. Mengembalikan rumah sewa setelah berakhirnya masa sewa.

Demikianlah hak dan kewajiban dari para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa rumah. Selanjutnya apabila dalam pelaksanaannya para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa rumah tidak mentaati kewajibannya sehingga melanggar hak yang lain, maka pihak yang dilanggar haknya tersebut dapat menuntutnya.

6. Berakhirnya Perjanjian Sewa-menyewa Rumah

Sebagai suatu perjanjian, perjanjian sewa-menyewa rumah juga dapat berakhir. Mengenai peraturan tentang berakhirnya perjanjian sewa-menyewa rumah dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata ada beberapa macam ketentuan. Hal ini ditujukan untuk memperjelas sampai dimana batas perjanjian tersebut, sehingga dapat dihindari adanya persoalan-persoalan mengenai tenggang waktu sewa di kemudian hari.

Dalam Pasal 1570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikatakan bahwa “ Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu “. Jadi kalau perjanjian sewa-menyewa itu dibuat secara tertulis, maka waktu atau jangka waktu sewa akan berakhir

dengan sendirinya apabila jangka waktu yang disebutkan dalam perjanjian itu telah terlampaui. Hal ini berlaku tanpa harus ada pemberitahuan untuk itu.

Sebaliknya, apabila perjanjian sewa-menyewa itu dibuat secara lisan, maka sewa itu berakhir apabila si penyewa memberitahukan bahwa ia ingin mengakhiri masa sewanya kepada pihak yang menyewakan, dengan mengindahkan tenggang waktu yang wajar menurut kebiasaan setempat.

Sebagai contoh, dalam kebiasaan masyarakat setempat pemberitahuan akan mengakhiri masa sewa adalah 3 bulan sebelumnya, maka si penyewa harus sudah memberitahukan keinginannya untuk mengakhiri sewa kepada pihak yang menyewakan 3 bulan sebelumnya, maka si penyewa harus sudah memberitahukan keinginannya untuk mengakhiri sewa kepada pihak yang menyewakan 3 bulan sebelum masa sewa berakhir. Demikian pula apabila si penyewa ingin memperpanjang sewa, maka 3 bulan sebelumnya ia harus sudah memberitahukan keinginannya itu kepada pihak yang menyewakan.

Dengan demikian pihak yang menyewakan dapat mempersiapkan diri menghadapi berakhirnya masa sewa, misalnya dengan menawarkan barang sewa kepada pihak lain jika penyewa lama ingin menghentikan sewa atau menolak pihak lain yang ingin menyewa barangnya jika penyewa lama masih ingin meneruskan sewa. Dengan adanya ketentuan yang demikian maka didalam perjanjian sewa-menyewa rumah para pihak diwajibkan untuk mentaati peraturan tersebut.

G. Menyewakan Kembali Objek yang Disewakan dalam Kajian Filsafat Hukum Islam

Perubahan konsep hukum Islam berasal dari pemikiran mapan maupun pemikiran spekulatif. Salah satu prinsip utama dari hukum Islam itu adalah keadilan, yang mempengaruhi banyak hubungan, baik hubungan antar individu maupun kelompok. Keberadaan hukum Islam tentunya bertujuan menciptakan kemaslahatan bagi umat manusia baik di dunia dan di akhirat, dalam kajian hukum Islam dikenal dengan istilah *maqashid al-syari'ah*⁶⁴. Juhur ulama dan para mujtahid menjadikan *maqashid al-syari'ah* salah satu teori hukum. Para Mujtahid baik kalangan ulama khalaf dan salaf telah menyepakati bahwa hukum Islam memberikan kemudahan dan meniadakan taklif yang tidak disanggupi umat⁶⁵.

Dalam mewujudkan kemaslahatan, berkaitan dengan harta yang pada hakekatnya seluruh harta merupakan milik Allah, harta yang ada pada manusia pada prinsipnya hanyalah titipan, Islam sendiri membenarkan harta yang ada pada seseorang merupakan hak pribadinya, namun terkadang manusia menjadi tamak terhadap harta yang pada akhirnya menimbulkan konflik antar sesama atau kelompok. Untuk itu hukum Islam hadir membuat aturan yang menjadi syari'at terutama berkaitan dengan bidang muamalah seperti jual beli, gadai, sewa menyewa (*ijarah*) dan lain sebagainya.

⁶⁴ Muhammad Syukri Albani Nasution dan Rahmad Hidayat Nasution, *Filsafat Hukum Islam & Maqashid Syari'ah*, Cet. 1 (Jakarta: Kencana, 2020), h. 42.

⁶⁵ Busyro, *Maqashid al Syari'ah (Pengetahuan Mendasar Memahami Masalah)*, h. 19.

Berkaitan dengan pembahasan dalam tulisan ini, adanya praktik sewa yang dilakukan oleh penyewa objek menyewakan kembali objek sewakepada pihak ketiga, sehingga sewa objek tersebut menjadi paralel, tentunya terhadap praktik seperti ada yang merasa diuntungkan dan merasa dirugikan. Terkadang praktik sewa seperti ini tanpa sepengetahuan pemilik objek (orang yang menyewakan objek), seperti contoh seseorang menyewa ruko, penyewa menyewakan halaman ruko kepada pihak ketiga untuk berjualan, atau seseorang menyewa rumah lalu membuka kost-kostsan, atau juga seseorang menyewa mobil rental, lalu penyewa merentalkan kembali mobil tersebut kepada pihak lain.

Sewa menyewa dalam bentuk perjanjian dapat dilakukan secara tertulis dan dapat pula dilakukan secara lisan. Perjanjian sewa menyewa dalam bentuk tertulis, sewa menyewa akan berhenti secara otomatis bila waktu yang telah disepakati berakhir tanpa adanya pemberitahuan pemberhentiaannya⁶⁶. Sedangkan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan kebalikan dari dari perjanjian sewa menyewa secara tertulis, sewa menyewa akan berakhir setelah penyewa memberitahukan kepada yang menyewa.

Pada pembahasan sebelumnya hukum sewa-menyewa (*ijarah*) disisi para ulama, hukumnya mubah (boleh). Dasar hukum untuk menyewa barang berpedoman kepada pendapat Imam Abu Hanifah dan para pengikutnya bahwa prosedur ini merupakan mengambil keuntungan dari

⁶⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2009), h. 385.

hal-hal yang tidak memerlukan tanggungan. Karena tanggung jawab atas benda aslinya adalah milik pemiliknya yaitu penyewanya⁶⁷. Ulama Hanabilah seperti Ibnu Qudamah Al-Maqdisi sebagaimana dalam kitab *Al-Mughni* bahwa diperbolehkan bagi penyewa untuk menyewakan kembali jika barang sewa telah diterima sebagaimana pendapat Imam Ahmad bin Hambal, dan pendapat ini diikuti oleh Sa'id bin al-Musayab, Ibnu Sirrin, Mujahid, Ikrimah, Abu Sulaiman bin Abdirrahman, Al-Nakhai'i, Al-Sya'bi, Al-Tsauri, Al-Syafi'i dan Asha bal-Ra'yi⁶⁸. Imam al-Syirazi dalam kitabnya *al-Muhazab* menjelaskan penyewa suatu objek dibolehkan menyewakan objek sewa tersebut orang lain, beliau berpendapat akad sewa sama halnya dengan akad jual beli. Dalam jual beli pembeli dibolehkan menjual kembali objek setelah diterima, begitu juga dengan objek sewa, penyewa boleh menyewakan objek sewa⁶⁹.

Imam Nawawi menjelaskan menyewakan kembali atau mengalihkan objek sewa hukumnya boleh sesuai dengan perjanjian sewanya⁷⁰. Hendi Suhendi dalam bukunya *Fiqh Muamalah* menjelaskan penyewa diperbolehkan menyewakan kembali objek sewa kepada pihak lain dengan ketentuan penggunaan objek sewa sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam akadnya⁷¹.

⁶⁷ Rahmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2011), h. 122.

⁶⁸ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Cet. III, Juz. 8 (Riyadh: Dar 'Alam al-Kutb, 1997), h.54.

⁶⁹ Abu Ishaq Ibrahim bin Ali bin Yusuf Al-Syirazi, *Al-Muhazab fi Fiqh al-Imam al-Syafi'i*, Juz II (Bairut: Dar al Kutub al-Ilmiyah, 1995), h. 258.

⁷⁰ Muh Soleh Aminullah, "Peralihan Hak Sewa Tanah Perspektif Fiqh Mu'amalah Dan Hukum Positif Di Indonesia," *Indonesian Journal of Law and Islamic Law* 3, no. 1 (25 Juni 2021): 70–105, <https://doi.org/10.35719/ijl.v3i1.113>.

⁷¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Ed. 1, vol. Cet. 11 (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2017), h. 121.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pasal 1559 dijelaskan pengalihan atau menyewakan objek sewa harus mendapat izin dari pemilik objek, dan dalam KHES (Kompilasi Ekonomi Syari'ah) pasal 310 dijelaskan larangan terhadap penyewa untuk menyewakan kembali objek sewa kecuali atas seizin pemilik objek⁷². Dikalangan Hanafiyah, menyewakan kembali atau mengalihkan objek sewa kepada pihak lain dikelompokkan sebagai akad rusak (fasid), yang artinya secara akad menurut syarat sah pokonya namun menurut sifatnya tidak sah⁷³.

Praktik menyewakan kembali objek sewa oleh penyewa, beranjak dari penjelasan diatas tentunya dapat dipahami bahwa sewa menyewa (*ijarah*) adalah bentuk kegiatan muamalah yang dianjurkan dalam Islam. Islam selalu menghadirkan kemaslahatan dikalangan umat manusia, tentunya dalam kegiatan sewa menyewa perlu adanya perjanjian (akad) sehingga dengan adanya perjanjian (akad) dikemudian harinya tidak ada pihak yang dirugikan. Dalam sewa menyewa ketika objek sewa sudah diterima oleh penyewa, penyewa dapat memanfaatkan langsung atau mengambil manfaat dari objek tersebut, seperti penyewa dapat menempati rumah yang telah disewa, atau seseorang dapat memanfaatkan jasa seseorang setelah di beri upah atau bayaran.

Perlunya kesepakatan dalam suatu akad atau perjanjian dalam sewa menyewa yang bertujuan mengikat yang menyewakan objek dengan

⁷² Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Peradilan Agama, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, h. 83.

⁷³ Aminullah, Muh Soleh. "Pengalihan Hak Sewa Tanah Perspektif Fiqih Mu'amalah Dan Hukum Positif Di Indonesia." *Indonesian Journal of Law and Islamic Law* 3, no. 1 (25 Juni 2021): 70–105. <https://doi.org/10.35719/ijl.v3i1.113>.

penyewa objek, dengan tujuan salah satu pihak tidak melanggar atau menyimpang dari perjanjian tersebut, bila mana dalam salah satu pihak melanggar perjanjian tersebut tentunya lebih mudah untuk menyelesaikannya baik penyelesaian secara kekeluargaan atau secara hukum melalui lembaga peradilan. Bilamana dalam sewa menyewa tanpa perjanjian tertulis tentu dalam sewa menyewa tersebut tetap dijelaskan disaat akad atau dikemudian hari penyewa mengalihkan atau memanfaatkan objek sewa tersebut dengan menyewakan kepada pihak lain, penyewa harus menyampaikan atau minta izin kepada pemilik objek.

Sekarang yang menjadi permasalahan menyewakan kembali objek sewa tersebut tanpa sepengetahuan pemilik asal objek tersebut, dan hal ini sering ditemukan di lapangan, sebagai contoh seseorang menyewa rumah yang dalam akadnya rumah tersebut untuk ditempati oleh penyewa namun kenyataan di samping ditempati ternyata belakangan penyewamemanfaatkan kamar yang kosong dirumah tersebut dijadikan kos-kosan, contoh lain seseorang menyewa ruko kemudian halaman ruko di malam hari dipergunakan oleh pedagang lain untuk berjualan, lalu penyewa menyewakan halaman tersebut untuk para pedagang di malam hari, dan masih banyak contoh lainnya tetapi permasalahan ini yang sering dilakukan. Dalam permasalahan ini yang sering merasa dirugikan adalah pemilik objek sewa, sedang penyewa justru lebih sering diuntungkan dan bahkan penyewa di samping modal sewanya kembali justru mendapatkan keuntungan lebih dari praktik sewa seperti ini.

Objek atau barang sewa merupakan bagian dari harta, harta merupakan bagian dari *dharuriyatu al-khams* yang perlu dijaga dan dipelihara. Dalam rangka memelihara dan menjaga objek barang sewa yang merupakan bentuk dari *hifdz al-maal*, aspek *murū'ah min jani bal-'adam* sangatlah penting. *Murū'ah min jani bal-'adam* disini tentunya bagaimana objek atau barang sewa tersebut dapat terjaga dan terpelihara. Dalam konteks ini filsafat hukum Islam tentunya akan memberikan jawaban persoalan hukum dari menyewakan kembali objek sewa tanpa sepengetahuan atau seizin pemilik objek, apakah memberikan dampak masalah dan mudharatnya. Kaidah ini setidaknya dapat menjawab permasalahan atas menyewakan kembali objek barang sewa tanpa sepengetahuan atau seizin pemilik objek sewa. Tentu dalam permasalahan ini yang diuntungkan itu adalah penyewa ketimbang yang menyewakan objek atau barang, sehingga akhirnya menimbulkan persoalan dan konflik antara pemilik objek atau barang dengan penyewa dan penyewa selanjutnya. Banyaknya muncul persoalan dan konflik dalam praktek sewa seperti ini tentu tidak memberikan kemaslahatan kepada kedua belah pihak begitu juga kepada pihak ketiga (penyewa berikutnya). Kondisi seperti ini dapat kita contohkan: A menyewakan rumah kepada B selama 2 (satu) tahun Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), lalu tanpa sepengetahuan atau seizin A, B menyewakan kembali kepada C dengan nilai sewa Rp. 9.000.000,00 (sembilan juta rupiah), dalam kasus ini tentunya yang merasa dirugikan adalah A dan C.

Contoh lain A menyewakan ruko kepada B selama 1 (satu) tahun Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta), lalu B tanpa sepengetahuan dan seizin A menyewakan halaman kepada pedagang makanan untuk berjualan malam hari dengan sewa permalam Rp. 100.000,00 untuk satu orang pedagang, halaman ruko dapat menampung dua tempat bagi pedagang malam. Hasil sewa yang didapat oleh B dalam setahun lebih kurang Rp. 72.000.000,00 (tujuh puluh dua juta rupiah), dan setidaknya B mendapatkan keuntungan Rp. 42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah), dalam kasus ini yang dirugikan adalah A selaku pemilik objek.

Berangkat dari kasus seperti diatas tentunya untuk menghindari dan mencegah akan munculnya konflik atau permasalahan antara pemilik objek dengan penyewa untuk mencapai maslahatnya penyewa harus meminta terlebih dahulu persetujuan kepada pemilik objek, bila hal ini tidak dilakukan tentu tindakan penyewa tersebut dilarang, karena ada mudharat yang ditimbulkan yaitu konflik dan ketidak nyamanan yang didapatkan oleh penyewa kedua dan seterusnya.

Dari sisi lain objek atau barang sewa dalam rangka *hifdz al-maal* tentu tidak akan terjaga dengan baik. Maka untuk tercapainya kemaslahatan dalam permasalahan ini, dalam mencapai tujuan syara' mencapai maslahat dan menghindari mudharat, tingkatannya adalah *al-hajiyyat* dalam rangka *hifzd al-maal* (memelihara harta) sehingga objek atau barang sewa tersebut tidak disalah gunakan oleh penyewa, oleh karena itu menyewakan kembali objek

atau barang sewa tanpa sepengetahuan atau seizin pemilik sewa haram hukumnya.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Kasus Posisi

Separuh Pasar Traditional Geladak Pakem yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No1845/Kalurahan Kerajingan, Surat Ukur tanggal 11012007 No0007/Krajingan/2007, luas 495 M2, atas nama SA, telah melaksanakan kesepakatan dengan pihak Tergugat yang dituangkan dalam bentuk perjanjian sewa menyewa tertanggal 2 Desember 2002 dan perjanjian tersebut telah diketahui oleh Kepala Lingkungan Gladak Pakem Kelurahan Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G. Keterkaitan antara sewa menyewa dengan menyewakan kembali yaitu sama-sama suatu bentuk perjanjian dalam menyewa atas manfaat suatu benda yang disewa dalam waktu tertentu dengan pembayaran.

SA selaku pemilik tanah di pasar tradisional Geladak Pakem, menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa dilakukan sesuai kebiasaan yang ada di masyarakat, yaitu dengan cara bertemu langsung dan membicarakan perjanjian sewa menyewa. Namun, dalam perjanjian sewa menyewa ada beberapa yang dilakukan secara tertulis, salah satunya dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh SA selaku pemilik.

Penggugat adalah pemilik tanah atau kios di Pasar berikut dengan pertapakannya yang sekarang sebagian dibuat kios atau toko yang ditandai

dengan tanah atau kios di Pasar. Semula tanah pasar atau kios tersebut penggugat sewakan selama 1 (satu) tahun, sesuai dengan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal, dengan demikian sekarang sewa menyewa tersebut telah berakhir.

Bahwa dengan bunyi surat Perjanjian sewa menyewa yang sudah berakhir, pada huruf (c) ditegaskan sebagai berikut .:

“bahwa pihak kedua tidak berhak mengalihkan hak sewanya kepada pihak ketiga dan apabila Pihak kedua telah berakhir maka diharuskan menyerahkan kembali tanah pasar atau kios tersebut di atas kepada Pihak Pertama”

Kemudian entah dasar apa tiba-tiba Tergugat II dan Tergugat III dengan tanpa hak atau penghuni liar menempati tanah atau kios milik penggugat yang semula disewa dengan demikian penempatan oleh Tergugat II dan Tergugat III atas tanah atau kios milik penggugat adalah tanpa hak atau penghuni liar atau melanggar hukum.

Bahwa setelah penggugat selidiki ternyata Tergugat II dan Tergugat III adalah menantu Tergugat I. Dan penggugat telah berusaha meminta tanah pasar dan kios tersebut supaya dikosongkan, karena penggugat sangat membutuhkan dan mau dipakai sendiri untuk berjualan, ternyata digubris oleh Tergugat II dan Tergugat III .

Bahwa penggugat telah berulang-ulang mengatakan agar kios No. 2 sekarang ini agar diserahkan karena penggugat sangat membutuhkan ingin berusaha atau berjualan sendiri, ternyata tidak digubris ; Dan Tergugat II dan

Tergugat III sampai sekarang menikmati kios tersebut dengan tidak membayar apapun kepada penggugat, dan penggugat sangat dirugikan oleh Tergugat II.

Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah menempati atau menguasai rumah atau kios milik penggugat secara tanpa hak atau penghuni liar atau melanggar hukum maka penggugat telah mengalami kerugian baik moril dan materiel, jika ditaksir sebesar Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah).

2. Pertimbangan Dan Putusan Pengadilan Negeri Medan

Adapun Majelis Hakim sebelum mengeluarkan putusan atau vonis memberikan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan/permasalahan antara penggugat dan pihak tergugat-tergugat adalah mengenai sewa-menyewa No. 35/PDT.G/2019/PN.JMR mengenai tanah pasar dan kios/toko seharusnya sudah di kembalikan oleh pihak tergugat-tergugat pada saat berakhirnya perjanjian sewa menyewa seperti terurai diatas;
- b. Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan memeriksa secara seksama, isi gugatan penggugat, jawaban, replik dan duplik tergugat-tergugat serta mempertimbangkan eksepsi pihak tergugat-tergugat, ternyata bawa gugatan penggugat tidak lengkap dan seharusnya, ahli waris lain dari pihak tergugat harus dijadikan menjadi tergugat, dan tergugat II adalah salah nama dan alamat;

- c. Menimbang, bahwa oleh karenanya pengadilan berpendapat, bahwa gugatan penggugat tidak lengkap dan tidak sempurna, oleh karenanya gugatan penggugat tidak dapat diterima;
- d. Menimbang, bahwa eksepsi tergugat-tergugat (ternyata pengadilan dapat mengabulkannya, maka tidak perlu lagi Majelis mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi perkara/pokok perkara dari pihak penggugat dan selanjutnya gugatan penggugat dinyatakan tidak diterima;
- e. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat tidak dapat diterima, maka segala biaya yang timbul dalam perkara itu dibebankan kepada penggugat;

Berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim mengeluarkan putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :

Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima

DALAM REKONPENSI :

- a. Menyatakan gugatan penggugat dr/tergugat-tergugat dk tidak dapat diterima
- b. Menghukum penggugat dr/tergugat-tergugat dk untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar: NIHIL

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum penggugat dk/tergugat-tergugat dr untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.178.000,-(seratus tujuh puluh delapan ribu rupiah)

3. Pertimbangan Dan Putusan Pengadilan Tinggi

Menimbang, bahwa permohonan banding untuk pemeriksaan ulang yang diajukan oleh penggugat/Pembanding dalam tingkat banding, masih dalam tenggang waktu menurut cara-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari dan memperhatikan berita acara persidangan, surat-surat bukti dan pertimbangan hukum serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Nomor : No. 35/PDT.G/2019/PN.JMR, yang dimohonkan banding ;

Bahwa demikian juga Pengadilan Tinggi setelah mempelajari dan memperhatikan alasan keberatan penggugat yang dimuat dalam Memori Bandingnya, terdaftar di kepaniteraanan Pengadilan Negeri, serta bantahan Tergugat-tergugat yang tertera dalam Kontra memori Banding mereka, terdaftar di Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan maupun pertimbangan hukum Pengadilan Negeri No. 35/PDT.G/2019/PN.JMR, dan akan memberi pertimbangan sendiri ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri dalam pertimbangannya dengan mengabulkan eksepsi dari Tergugat-Tergugat dengan alasan penggugat seharusnya menggugat keseluruhan ahli waris dari penggugat dan juga seharusnya menggugat keseluruhan ahli waris yaitu sebanyak sembilan orang, bahwa dalam surat gugatannya penggugat tidak menggugat ke sembilan ahli

waris tersebut juga salah menulis alamat mereka atau keliru (berubah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III ;

Bahwa dengan alasan tersebut diatas Pengadilan Negeri mengambil kesimpulan bahwa penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan yang diuraikan oleh Hakim tingkat Pertama tersebut, menurut hemat Pengadilan Tinggi tidak tepat ;

Bahwa dalam kasus perkara ini objek sengketa bukan merupakan tuntutan terhadap harta pusaka dari penggugat yang belum dipecah atau dibagi diantara para ahli waris, melainkan objek yang dipersengketakan adalah meliputi hubungan hukum sewa menyewa atas sebuah bangunan yaitu antara penggugat dengan suami dengan orang tua mereka ;

Bahwa dari alasan yang dikemukakan diatas ternyata :

- a. Objek perkara adalah milik dari penggugat ;
- b. Objek perkara disewakan kepada Tergugat I, ;
- c. Dengan meninggalnya tergugat, sedangkan perjanjian sewa menyewa, seharusnya sebelum meninggalnya tergugat objek perkara sudah harus dikembalikan kepada penggugat, karena perjanjian sudah berakhir ;
- d. Bahwa sesudah tanggal 12 Februari 1996 atau orang lain yang merupakan objek perkara tanpa hak ;
- e. Bahwa oleh karena itu penggugat tidak perlu menggugat keseluruhan ahli waris yang sudah meninggal dunia, dan juga perjanjian sewa menyewa sudah berakhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas putusan No. 35/PDT.G/2019/PN.JMR, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya akan diuraikan selanjutnya ;

Bahwa Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan tentang posita dari penggugat;

- 1) Bahwa tentang Sita Jaminan terhadap tanah + tanah dan kios tidak ada urgensinya harus ditolak ;
- 2) Bahwa tentang Perjanjian Sewa Menyewa sewa menyewa tanah Pasar karena tidak berakhir dinyatakan batal demi hukum ;
- 3) Bahwa tentang Tergugat II dan Tergugat III yang menempati atas penguasaan atas rumah atau kios milik penggugat tersebut diatas adalah tanpa hak dan melawan hukum ;
- 4) Bahwa tentang Tergugat I, II, III untuk membayar ganti rugi penggugat ;
- 5) Kerugian moril, penggugat tidak dapat membuktikannya oleh karena itu harus ditolak ;
- 6) Kerugian Materil penggugat juga tidak dapat mempertahankannya, harus ditolak juga ;
- 7) Bahwa tentang Tergugat I, II dan III untuk membayar ganti rugi setiap bulannya Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per bulan, tidak dijelaskan tentang ganti rugi yaitu kerugian dari penggugat sejak perkara didaftarkan sampai perkara ini berkekuatan tetap tidak jelas dan oleh karena itu harus ditolak ;

- 8) Point No. 7 dapat diterima ;
- 9) Point No. 8 dan 9 bahwa hal ini tidak ada relevansinya dan juga tidak mendesak oleh karena penggugat masih mempunyai rumah tempat tinggal lainnya ;
- 10) Bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan diatas, gugatan penggugat dapat dikabulkan sebagian, oleh karena itu putusan Pengadilan negeri NO. 35/PDT.G/2019/PN.JMR, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara yang amarnya akan diuraikan selanjutnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat-tergugat (dinyatakan kalah dalam perkara ini, dihukum juga untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan ;

Mengingat pasal-pasal yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- 1) Menerima permohonan banding dari penggugat/Pembanding ;
- 2) Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Nomor : 35/PDT.G/2019/PN.JMR. Yang dimohonkan banding dan Pengadilan Tinggi

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi dari Tergugat-Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menerima gugatan Tuan penggugat untuk sebagian ;

- 1) Menyatakan batal demi hukum Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanah pasar yang disewakan kembali Putusan No. 35/PDT.G/2019/PN.JMR) ;
- 2) Menyatakan demi hukum penempatan atau penguasaan atas rumah atau kios penggugat oleh Tergugat II, tergugat III adalah tanpa hak dan melawan hukum ;
- 3) Menghukum Tergugat II dan Tergugat III (segera mengosongkan tanah, rumah atau kios dan menyerahkannya (penggugat) dalam keadaan kosong dan baik ;
- 4) Menghukum Tergugat I, II dan III ini untuk membayar biaya perkara ini dikedua tingkat peradilan, dalam tingkat banding sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh ribu rupiah);
- 5) Menolak gugatan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

- 1) Menolak gugatan (penggugat) dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi untuk seluruhnya ;
- 2) Menghukum penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya perkara : N I H I L ;

4. Pertimbangan Dan Putusan Mahkamah Agung RI

Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi/Judex facti tidak salah menerapkan hukum lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat

kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon kasasi tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi ditolak, maka Pemohon kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Pasal-pasal dari Undang-undang No.4 Tahun 2004, Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang No. 5 Tahun 2004 dan Undang-undang serta peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- 1). Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon kasasi tersebut ;
- 2). Menghukum para Pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) ;

B. Pembahasan

1. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pasar Gladak yang Disewakan Kembali yang Dapat Melindungi Kepentingan Para Pihak

Mengenai bentuk perjanjian sewa-menyewa rumah tidak ada ketentuan yang menyatakan harus tertulis atau lisan, dalam KUH Perdata juga tidak ada ketentuan mengenai hal ini.

Secara hukum bentuk perjanjian sewa-menyewa rumah secara tertulis lebih kuat dasar hukumnya, terutama jika terjadi perselisihan, sebab para pihak dapat menggunakan perjanjian tertulis tersebut sebagai dasar penyelesaian perselisihan yang kuat dasar hukumnya. Dan guna keperluan pembuktian dalam persidangan, maka bentuk yang ideal adalah perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang atau notaris, sehingga dapat merupakan akta otentik.

Adapun sebagai tambahan berkaitan dengan isi perjanjian maka hendaknya memuat hal-hal yang diperjanjikan secara jelas dan tertulis adalah mengenai objek perjanjian, harga yang diperjanjikan, dan jangka waktu perjanjian sewa menyewa tersebut.

Dalam hukum perdata, objek perjanjian sewa menyewa yang disewakan kembali dikenal dengan istilah “mengulang-sewakan”. Menurut R. Subekti,⁷⁴ bahwa yang dimaksud dengan “mengulang-sewakan” adalah jika si penyewa menyewakan lagi barangnya, kepada orang lain, tetapi perjanjian sewa masih tetap dipertahankan, sehingga penyewa itu berada dalam hubungan sewa dengan pemilik. Melepaskan sewa ditujukan pada perbuatan menyerahkan barang yang

⁷⁴ R. Subekti, *Op.cit.*, hlm. 93

disewa kepada pihak ketiga yang sama sekali menggantikan kedudukan si penyewa, sehingga orang baru itu langsung berhubungan sendiri dengan pemilik.

Berkaitan dengan objek perjanjian sewa menyewa yang disewakan kembali, dalam KUHPerdara telah ditentukan dalam Pasal 1559 sebagai berikut:

“Penyewa, jika tidak diizinkan, tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak wajib mentaati perjanjian ulang sewa itu. Jika yang disewa itu berupa sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain jika hak itu tidak dilarang dalam perjanjian.”

Menurut ketentuan tersebut, maka penyewa tidak boleh mengulang sewakan benda yang disewanya ataupun menyerahkan/mengoperkahkan hak sewanya kepada orang lain, apabila kewenangan itu tidak diberikan kepadanya oleh yang menyewakan, maka apabila penyewa berbuat demikian, yang menyewakan dapat menuntut pembatalan perjanjian sewa menyewa ditambah dengan ganti rugi, biaya dan bunga berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara.⁷⁵

Adapun Pasal 1267 KUHPerdara menyebutkan sebagai berikut:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan perjanjian, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

⁷⁵ R.M. Suryodiningrat, 1991, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, hlm. 37.

Dan setelah putusan pengadilan mengenai pembatalan perjanjian sewa menyewa itu yang menyewakan tidak diwajibkan untuk meneruskan karena tidak ada alas-hukumnya (*rechts grond*).

Dalam hal mengulang-sewakan (menyewakan kembali) dalam KUHPerdara dibagi dalam 2 bentuk, yaitu menyewakan kembali secara keseluruhan atau menyewakan sebahagian dari objek tersebut. Berkaitan dengan ini, maka KUHPerdara dalam Pasal 1559 menegaskan bahwa jika yang disewakan itu sebuah rumah yang didiami sendiri oleh si penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri, menyewakan sebagian kepada orang lain, kecuali apabila kekuasaan tersebut telah dilarang dalam perjanjian sewa.⁷⁶

Hal tersebut pula ditegaskan dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1963 tentang Hubungan sewa Menyewa Perumahan⁷⁷ yang menegaskan bahwa “Hanya dengan izin pemilik dan selama waktu sewa penyewa dapat menyewakan sebagian dari perumahan kepada pihak ketiga.”

a. Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam pergaulan di masyarakat, dimana kita hidup di tengah orang yang berbeda tabiat dan kepentingan, kita pasti tidak akan bisa sama sekali tidak berhadapan dengan perselisihan. Perselisihan itu bisa disebabkan oleh hal yang sepele, dan tidak mempunyai akibat hukum apapun, seperti perbedaan pendapat dengan isteri/suami tentang penentuan waktu keberangkatan ke luar kota atau bisa pula merupakan persoalan serius dan

⁷⁶ R. Subekti, *Loc.cit.*

⁷⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan telah dinyatakan tidak berlaku oleh Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik, kecuali Pasal 5 dalam peraturan tersebut tetap berlaku, Lihat. Pasal 24 PP No. 44 Tahun 1994.

mempunyai akibat hukum, misalnya tentang batas tanah dengan tetangga atau perselisihan atas perjanjian yang telah dibuat sebelumnya.

Suatu perselisihan itu muncul kepermukaan, antara lain disebabkan karena masing-masing merasa benar, merasa berhak atas apa yang diperselisihkan. Sebab kalau salah satu pihak dari yang berselisih merasa bersalah dan tahu tidak berhak atas sesuatu yang diperselisihkan, perselisihan itu tidak ada atau berakhir tatkala ketidak benaran dan ketidak berhaknya disadari.

Di dalam pergaulan masyarakat, kedamaian adalah merupakan idaman setiap anggota masyarakat. Kedamaian akan terwujud antara lain kalau aneka kepentingan yang berbeda dari masing-masing anggota masyarakat tidak saling bertabrakan/bertentangan. Pertentangan kepentingan itulah yang menimbulkan perselisihan/persengketaan dan untuk menghindari gejala tersebut, mereka mencari jalan untuk mengadakan tata tertib, yaitu dengan membuat ketentuan atau kaedah hukum, yang harus ditaati oleh setiap anggota masyarakat, agar dapat mempertahankan hidup bermasyarakat. Dalam kaedah hukum yang ditentukan itu, setiap orang diharuskan untuk bertingkah laku sedemikian rupa, sehingga kepentingan anggota masyarakat lainnya akan terjaga dan dilindungi. Apabila kaedah hukum itu dilanggar, maka kepada yang bersangkutan akan dikenakan sanksi atau hukuman.

Di dalam pergaulan masyarakat, kedamaian adalah merupakan idaman setiap anggota masyarakat. Kedamaian akan terwujud antara lain kalau aneka kepentingan yang berbeda dari masing-masing anggota masyarakat tidak

saling bertabrakan/bertentangan. Pertentangan kepentingan itulah yang menimbulkan perselisihan/persengketaan dan untuk menghindari gejala tersebut, mereka mencari jalan untuk mengadakan tata tertib, yaitu dengan membuat ketentuan atau kaedah hukum, yang harus ditaati oleh setiap anggota masyarakat, agar dapat mempertahankan hidup bermasyarakat. Dalam kaedah hukum yang ditentukan itu, setiap orang diharuskan untuk bertingkah laku sedemikian rupa, sehingga kepentingan anggota masyarakat lainnya akan terjaga dan dilindungi. Apabila kaedah hukum itu dilanggar, maka kepada yang bersangkutan akan dikenakan sanksi atau hukuman.

Adapun yang dimaksudkan dengan kepentingan seperti disebut di atas adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban perdata yang diatur dalam hukum perdata materil. Hukum Perdata (materil) itu menjelma dalam undang-undang atau ketentuan yang tidak tertulis, merupakan pedoman bagi masyarakat tentang bagaimana orang selayaknya berbuat atau tidak berbuat di dalam masyarakat. Ketentuan-ketentuan seperti: "Siapa yang mengambil barang milik orang lain dengan niat untuk dimiliki sendiri secara melawan hukum....dan sebagainya", "siapa yang karena salahnya menimbulkan kerugian kepada orang lain diwajibkan mengganti kerugian kepada orang lain tersebut", itu semuanya merupakan pedoman atau kaedah yang pada hakekatnya bertujuan untuk melindungi kepentingan orang.⁷⁸

Bentuk sengketa beraneka ragam dan keanekaragamannya menentukan inti permasalahan; setiap permasalahan memiliki sekian banyak liku-liku

⁷⁸ Budhy Budiman, *Mencari Model Ideal Penyelesaian Sengketa, Kajian Terhadap Praktek Peradilan Perdata Dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999*, tersedia (On-Line) di WWW: <http://www.uika-bogor.ac.id/jur05.htm> .

akan tetapi pada akhirnya intinya akan muncul ke permukaan. Berbagai faktor individual maupun pengaruh lingkungan dapat menguasai emosi para pihak yang bersengketa melalui pertentangan tertentu kadang-kadang tidak dapat diselesaikan dalam waktu yang singkat. Oleh karena itu akan lebih efektif kalau dapat diselesaikan dengan putusan yang final dan mengikat melalui alternatif penyelesaian sengketa, baik melalui bentuk-bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) tertentu maupun arbitrase.⁷⁹

Penyelesaian sengketa yang muncul dewasa ini lebih banyak diarahkan kepada penyelesaian sengketa non litigasi baik dalam bentuk negosiasi, mediasi, konsiliasi ataupun melalui arbitrase. Penyelesaian sengketa melalui litigasi bukan merupakan suatu cara yang menjadi pilihan utama.

Penyelesaian sengketa melalui proses litigasi - berperkara di pengadilan - seringkali tak memenuhi harapan pencari keadilan. Sebab pengadilan di negara mana pun, tidak hanya di Indonesia, tak efektif dan efisien untuk menyelesaikan sengketa. Hal tersebut dikarenakan pengadilan sering kali tidak memecahkan masalah, melainkan justru menambah persoalan.

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan amat mahal dan hanya membuang waktu. Pengadilan membuka alternatif kepada pihak-pihak yang bersengketa untuk mempersoalkan tiap putusan yang ditetapkan majelis hakim di tingkat tertentu, misalnya melalui mekanisme banding, kasasi dan peninjauan kembali (PK). Bahkan, pihak yang berperkara yang merasa

⁷⁹ Priyatna Abdurrasyid, 2002, *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, hlm. 1.

dirugikan masih dapat mengajukan perkara atau gugatan lagi, kalau tidak puas dengan putusan majelis hakim.⁸⁰

Proses peradilan pada umumnya merupakan langkah terakhir (*the last resort*). Masyarakat berusaha memecahkan perselisihan di antara mereka dengan berbagai metode negosiasi, dan hanya jika gagal baru memanfaatkan proses peradilan.

Bahkan, sering kali penyelesaian melalui sistem peradilan menjadi amat mahal dan hasilnya tidak memuaskan kedua pihak. Aspek hubungan yang sudah berjalan lama yang saling percaya dan dilakukan secara berulang-ulang (*repeated games*), dan arbitrase (penyelesaian perselisihan melalui negosiasi) menjadi cara yang amat umum dalam menyelesaikan persoalan bisnis.⁸¹

Berkaitan dengan penyelesaian sengketa sewa menyewa di Indonesia terdapat beberapa pengaturan. Penulis mencoba membagi menjadi beberapa tahap untuk lebih memahami penyelesaian sengketa sewa menyewa rumah menjadi beberapa bagian, yaitu sebagai berikut:

1). Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Rumah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

Berdasarkan Pasal 24 PP No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik menegaskan bahwa

⁸⁰ “M. Yahya Harahap: *Pengadilan Tak Efektif Selesaikan Perkara*”, tersedia (On-Line) di : <http://kompas.com/kompas-cetak/9907/16/utama/peng01.htm>, Jumat, 16 Juli 1999.

⁸¹ Rachmadi Usman, 2002, *Hukum Arbitrase Nasional*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, hlm. 4.

“Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, seluruh ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Perumahan kecuali ketentuan Pasal 5 dan Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 serta segala peraturan pelaksanaannya, sepanjang yang mengatur sewa menyewa rumah, dinyatakan tidak berlaku.”

Penyelesaian sengketa baik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981, beserta perangkatnya dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dan penyelesaian sengketa sewa menyewa perumahan ditegaskan dalam Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman sebagai berikut:

“Sengketa yang berkaitan dengan pemilikan dan pemanfaatan rumah diselesaikan melalui badan peradilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Sitem penyelesaian sengketa sewa menyewa perumahan kemudian dipertegas kembali dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 sebagaimana termuat dalam Pasal 22, yang menegaskan sebagai berikut:

“Penyelesaian sengketa penghuni rumah oleh bukan pemilik dilakukan melalui Pengadilan Negeri.”

Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, maka diketahui bahwa :

“Badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, dan peradilan tata usaha negara.”

Bila melihat substansi dari suatu sengketa sewa menyewa perumahan maka perselisihan tersebut masuk dalam kompetensi peradilan umum dengan Hukum Acara Perdata.

Dalam pemeriksaan di depan persidangan, sesuai asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan, maka Majelis Hakim wajib mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa sebelum pemeriksaan perkara diteruskan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, Mahkamah Agung RI mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Pada Pasal 2 PERMA No. 2 Tahun 2003 ditegaskan bahwa “semua perkara perdata yang diajukan ke pengadilan tingkat pertama wajib untuk lebih dahulu diselesaikan melalui perdamaian dengan bantuan mediator.”

Sehingga pihak-pihak yang bersengketa sebelum masuk dalam tahap pemeriksaan pokok perkara di depan persidangan, akan diusahakan perdamaian oleh Majelis Hakim. Dengan memberikan tenggang waktu untuk melakukan pembicaraan perdamaian.

Perlu diketahui, bahwa keberadaan PERMA No. 2 Tahun 2003 adalah merupakan pengganti dari Pasal 130 HIR/154 Rbg, dimana hakim yang mengadili wajib mendamaikan lebih dahulu pihak yang berperkara, sebelum perkaranya diperiksa secara ajudikasi. Keluarnya PERMA tersebut dilatar belakangi dengan keluarnya SEMA No. 1 Tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama Menerapkan Lembaga Damai (Eks. Pasal 130 HIR/154 RBg), dimana dalam SEMA tersebut Ketua MA RI menegaskan bahwa agar semua Hakim (Majelis) yang menyidangkan perkara dengan sungguh-sungguh mengusahakan perdamaian dengan menerapkan ketentuan Pasal 130 HIR/154 RBg, tidak hanya sekedar formalitas menganjurkan perdamaian.

2). Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Rumah Melalui Lembaga Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan

Penyelesaian sengketa sewa menyewa rumah dapat pula diselesaikan melalui lembaga mediasi atau lembaga penyelesaian alternatif lainnya di luar Pengadilan Negeri, sepanjang diatur dalam perjanjian atau kesepakatan para pihak. Adapun pengaturan mengenai penyelesaian sengketa melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan di atur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Adapun penyelesaian sengketa melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) ataupun lembaga Arbitrase, hendaknya didasarkan pada

perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Alternatif Penyelesaian Sengketa yang dimaksud adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.⁸²

Dengan adanya klausula yang menyatakan bahwa sengketa sewa menyewa diselesaikan baik melalui Arbitrase ataupun APS, maka penyelesaian sengketa sewa menyewa perumahan melalui litigasi di Pengadilan Negeri dapat di kesampingkan.⁸³

b. Analisis Putusan Pengadilan

Ada beberapa hal yang patut dicermati sebelum meneliti dan membahas putusan dari pengadilan baik tingkat pertama maupun tingkat kasasi, bahwa kios atau toko tersebut disewakan kepada seseorang (sekarang sudah meninggal) selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 12 Februari 1995 s/d tanggal 12 Februari 1996, sesuai dengan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 12 Februari 1995, dengan demikian sekarang sewa menyewa tersebut telah berakhir.

Hal tersebut diketahui melalui bunyi surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 12 Februari 1995 yang sudah berakhir tanggal 12 Februari 1996, pada huruf (c) yang menegaskan sebagai berikut :

⁸² Indonesia, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 angka 10.

⁸³ *Ibid*, Pasal 6 ayat 1.

“bahwa pihak kedua tidak berhak mengalihkan hak sewanya kepada pihak ketiga dan apabila Pihak kedua telah berakhir maka diharuskan menyerahkan kembali kios atau toko tersebut di atas kepada Pihak Pertama”

Bahwa kemudian mengadakan perjanjian tidak tertulis atau lisan kepada pemilik kios, agar kios tersebut dapat digunakan ataupun ahli warisnya sepanjang masih diperlukan untuk berjualan.

Dalam hal ini perlu kiranya penulis mengingatkan akan ketentuan pembuktian dalam Hukum Acara Perdata, bahwa menurut Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUHPerdata yang menegaskan bahwa alat-alat pembuktian adalah :

- 1). Bukti tertulis;
- 2). Bukti saksi;
- 3). Persangkaan;
- 4). Pengakuan;
- 5). Sumpah.

Dalam pembuktian perdata salah satu Majelis Hakim, bahwa bukti tertulis mempunyai kekuatan pembuktian lebih tinggi dari pada alat-alat bukti lainnya. Namun, alat bukti tertulis atau dalam hal ini adalah surat perjanjian sewa menyewa berbeda-beda kekuatannya pula bergantung pada proses pembuatannya. Surat sebagai akta otentik mempunyai posisi pembuktian lebih tinggi dibandingkan dengan surat sebagai akta di bawah tangan.

Surat perjanjian sewa menyewa antara pemiliki kios dengan penyewa merupakan akta di bawah tangan, karena tidak buat dihadapan pejabat

pegawai umum (seperti notaris atau pencatatan sipil). Menurut Pasal 1875 KUHPerdata, jika akta dibawah tangan tanda tangannya diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris & PPAT, bahwa ahli waris dari pihak penyewa dalam proses pemeriksaan di depan persidangan, jika secara langsung mengakui adanya perjanjian tertulis tersebut. Sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut menjadi sempurna sebagai alat bukti. Sehingga konsekuensi hukumnya adalah bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut mengikat kedua belah pihak beserta ahli warisnya, dikarenakan meninggalnya salah satu pihak tidak membatalkan suatu perjanjian sewa menyewa.

Untuk menghindari perselisihan mengenai kekuatan pembuktian atas suatu perjanjian, hendaknya bukan hanya sekedar dalam bentuk tertulis semata, namun hendaknya perjanjian tersebut di buat dihadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Sehingga tidak perlu adanya suatu pengakuan terhadap suatu perjanjian dari para pihak karena perjanjian yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris adalah merupakan akta otentik dan merupakan bukti yang sempurna serta merupakan bentuk perjanjian yang ideal.

Dalam hal ini, Notaris sebagai pejabat yang ditunjuk berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah pihak yang berwenang dalam membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2004, yang menyebutkan sebagai berikut:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Berkaitan dengan hal tersebut, maka kedua belah pihak terikat dengan jangka waktu yang diperjanjikan dalam surat perjanjian tersebut, dimana adanya ketentuan Pasal 1570 KUHPerdara yang menegaskan sebagai berikut

“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pihak penyewa berkewajiban menunaikan kewajibannya untuk mengosongkan kios tersebut sebelum jatuh tempo dari waktu yang telah diperjanjikan.

Permasalahan yang lain muncul adalah bahwa ternyata pihak penyewa menyewakan kembali kepada pihak ketiga untuk dipergunakan sebagai

tempat berjualan. Pihak ketiga tersebut walaupun adalah menantu dari pihak penyewa namun berada di luar garis ahli waris dari pihak penyewa.

Berdasarkan Pasal 1559 KUHPerdara menegaskan sebagai berikut:

“Penyewa, jika tidak diizinkan, tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak wajib mentaati perjanjian ulang sewa itu. Jika yang disewa itu berupa sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain jika hak itu tidak dilarang dalam perjanjian.”

Menurut ketentuan tersebut, maka penyewa tidak boleh mengulangsewakan benda yang disewanya ataupun menyerahkan/mengoperkah hak sewanya kepada orang lain, apabila kewenangan itu tidak diberikan kepadanya oleh yang menyewakan, maka apabila penyewa berbuat demikian, yang menyewakan dapat menuntut pembatalan perjanjian sewa menyewa ditambah dengan ganti rugi, biaya dan bunga berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara.

Sehingga penulis sependapat dengan putusan dari Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung bahwa pihak ketiga adalah penghuni yang melawan hukum dan wajib mengosongkan kios tersebut.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka penulis berkesimpulan sebagai berikut:

1. Secara hukum bentuk perjanjian sewa-menyewa secara tertulis lebih kuat dasar hukumnya, terutama jika terjadi perselisihan, sebab para pihak dapat menggunakan perjanjian tertulis tersebut sebagai dasar penyelesaian perselisihan yang kuat dasar hukumnya. Dan guna keperluan pembuktian dalam persidangan, maka bentuk yang ideal adalah perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang atau notaris, sehingga dapat merupakan akta otentik.
2. Penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah yang disewakan kembali oleh si penyewa diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang kepemilikan Oleh Bukan Pemilik dan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 yaitu melalui badan peradilan negara atau Pengadilan Negeri dengan proses beracara yaitu Hukum Acara Perdata. Namun demikian, pada proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan, maka Majelis Hakim wajib mendamaikan terlebih dahulu para pihak. Proses perdamaian tersebut dapat dilakukan melalu lembaga mediasi baik yang berada dalam lingkungan peradilan sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2003 tentang Prosedur

Mediasi di Pengadilan, ataupun dapat dilakukan melalui lembaga mediasi diluar pengadilan yang tunduk pada Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Keberadaan PERMA No. 2 Tahun 2003 adalah merupakan pengganti dari Pasal 130 HIR/154 Rbg, dimana hakim yang mengadili wajib mendamaikan lebih dahulu pihak yang berperkara, sebelum perkaranya diperiksa secara ajudikasi.

B. Saran

1. Bahwa mencermati perkembangan kebutuhan masyarakat, agar Pemerintah mengeluarkan suatu peraturan tentang sewa menyewa tanah terbaru yang melindungi kepentingan para pihak.
2. Perlu diadakan sosialisasi atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris kepada seluruh lapisan masyarakat, sehingga masyarakat mengetahui betapa pentingnya pembuatan perjanjian dalam bentuk akta otentik/akta notaris.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdurrasyid, P. (2002). *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Fikahati Aneska.
- Ali, A. (2010). *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Makasar: Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia.
- Badruzaman, M. D. (1996). *KUHPerdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni.
- Badruzaman, M. D. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2001). *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Gautama, S. (1984). *Komentar atas Undang-Undang Pokok Pertanahan dan Peraturan Sewa Menyewa*. Bandung: Alumni.
- Hadisoepipto, H. (1986). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Hadjon, P. M. (1989). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Hajar, M. (2015). *Model-Model Pendekatan dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*. Pekanbaru: UIN Suska Riau.
- Kansil, C. S. T. (1989). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Marzuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- Mertokusumo, S. (2002). *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, A. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, A. K. (2002). *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Muljadi, K. & Widjaja, G. (2003). *Perikatan pada Umumnya*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Muljadi, K. & Widjaja, G. (2004). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Notohamidjojo, A. (2011). *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*. Salatiga: Griya Media.
- Prodjodikoro, W. (2000). *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- Prodjodikoro, W. (2001). *Hukum Perdata Tentang Perjanjian-Perjanjian Tertentu*. Bandung: Sumur.
- Rusli, H. (1993). *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Salim, H. S. (2005). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H. S. (2006). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sari, E. K. & Simangunsong, A. (2005). *Hukum dalam Ekonomi*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Soemitro, R. (1993). *Hukum Perseroan Terbatas, Yayasan dan Wakaf*. Bandung: Eresco.
- Subekti, R. (1987). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Subekti, R. (2004). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Suryodiningrat, R. M. (1991). *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito.
- Syamsudin Meliala, A. Q. (1985). *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Usman, R. (2002). *Hukum Arbitrase Nasional*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.

B. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan telah dinyatakan tidak berlaku oleh Peraturan

Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik, kecuali Pasal 5 dalam peraturan tersebut tetap berlaku, Lihat. Pasal 24 PP No. 44 Tahun 1994.

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Tanah Oleh Bukan Pemilik, Pasal 1 angka 3.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 angka 10.

Indonesia, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Pertanahan dan Pemukiman, Pasal 12 ayat (2)

C. Internet dan lain-lain

Arif Hamzah, *Keabsahan Perjanjian Tidak Tertulis Menurut KUH Perdata*, Sumber: <http://fai.uhamka.ac.id/post.php?idpost=54>, di download tanggal 15 September 2023.

Budhy Budiman, *Mencari Model Ideal Penyelesaian Sengketa, Kajian Terhadap Praktek Peradilan Perdata Dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999*, tersedia (On-Line) di www: <http://www.uika-bogor.ac.id/jur05.htm>.

<https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, diakses tanggal 19 September 2023, pukul 23.00 WIB

M. Yahya Harahap, *Pengadilan Tak Efektif Selesaikan Perkara*, tersedia (On-Line) di : <http://kompas.com/kompas-cetak/9907/16/utama/peng01.htm>, Jumat, 16 September 2023.