PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN APARTEMEN YANG TERIKAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA

I Gusti Ayu Ngurah Gayatri Widyani Putri, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, e-mail: gayatriwid@gmail.com
I Nyoman Putu Budiartha, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, e-mail: budiarthaputu59@gmail.com
I Nyoman Alit Puspadma, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, e-mail: alitnotarisbadung@yahoo.com

doi: https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i08.p12

ABSTRAK

Penelitian ini mengulas persoalan hukum yang muncul dalam praktik peralihan hak atas apartemen yang terikat perjanjian sewa menyewa. Fokus kajian diarahkan pada dua hal utama sejauh mana kewenangan pemilik untuk mengalihkan hak milik atas apartemen yang tengah disewakan, serta bagaimana akibat hukum penggantian perjanjian sewa yang dilakukan pembeli tanah dan bangunan apartemen tanpa disetujui para penyewa yang masa sewanya masih berlangsung. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan landasan pada peraturan perundang-undangan, teori hukum perjanjian, dan studi kasus yang relevan. Temuan penelitian menunjukkan bahwa Kewenangan pemilik tanah dan bangunan apartemen untuk menjual unit yang masih terikat dalam perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan, namun kewenangan tersebut tidak bersifat mutlak, melainkan tunduk pada berbagai batasan hukum yang melekat pada objek hak serta hubungan hukum dengan pihak ketiga yaitu dalam hal ini penyewa. Adanya transaksi jual beli tidak menghapuskan hubungan sewa menyewa yang telah terjadi sebelumnya sehingga pembeli hanya baru dapat menggunakannya setelah berakhir jangka waktu sewa menyewa yang dimiliki oleh para penyewa. Akibat hukum yang timbul dari penggantian atau pengakhiran perjanjian sewa menyewa oleh pembeli baru apartemen tanpa persetujuan penyewa yang masa sewanya masih berlangsung merupakan bentuk pelanggaran hukum yang dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Tindakan sepihak tersebut menyebabkan perjanjian baru tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, karena unsur kesepakatan dari para pihak khususnya penyewa tidak terpenuhi dan dapat dibatalkan.

Kata Kunci: Peralihan Hak Milik, Perjanjian Sewa Menyewa, Apartemen

ABSTRACT

This study examines the legal issues arising from the transfer of ownership of apartments currently under existing lease agreements. The research focuses on two main aspects first, the extent of the owner's authority to transfer ownership of a leased apartment; and second, the legal consequences when the purchaser of the land and apartment building replaces or terminates the lease agreement without the consent of the existing tenants whose lease terms are still ongoing. This research employs a normative legal approach, drawing upon statutory regulations, contract law theories, and relevant case studies. The findings indicate that the owner of the land and apartment building generally possesses the authority to sell units encumbered by current lease agreements. However, this authority is not absolute; it is subject to various legal limitations inherent to the property itself and the established legal relationship with third parties, specifically the tenants. The sale and purchase transaction does not extinguish the pre-existing lease agreement, meaning the purchaser can only occupy or utilize the apartment after the expiration of the current tenants' lease terms. Furthermore, any unilateral replacement or termination of the lease agreement by the new apartment purchaser without the consent of the existing tenants constitutes a legal

breach, which may be classified as a default (wanprestasi) or an unlawful act (perbuatan melawan hukum). Such unilateral action renders the new agreement voidable, as it fails to satisfy the essential element of mutual consent from all parties, particularly the tenants.

Keywords: Transfer of Ownership, Lease Agreement, Apartment

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah dan bangunan, termasuk dalam bentuk apartemen, merupakan objek vital dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat modern. Dalam menjalankan kegiatan ekonomi, bangsa Indonesia berpegang pada Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 selanjutnya disebut sebagai UUD NRI 1945. Pasal 33 ayat (3) disebutkan "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Seiring dengan pertumbuhan populasi yang terus meningkat, kebutuhan akan tanah pun semakin besar, terutama untuk dijadikan lahan perumahan. Keterbatasan lahan di kota-kota besar, pembangunan rumah susun atau apartemen menjadi solusi hunian yang krusial.

Apartemen adalah salah satu jenis bangunan bertingkat yang dibangun dengan sedemikian rupa sehingga menjadi beberapa fungsional baik secara vertikal maupun horizontal.[1] Apartemen dikatagorikan sebagai rumah susun sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Kepemilikan apartemen tidak hanya terbatas pada unit fisik yang dihuni secara pribadi, tetapi juga mencakup bagian bersama seperti fasilitas umum, tanah bersama, dan benda bersama. Dengan semakin berkembangnya sektor properti, banyak pemilik yang menyewakan unit apartemennya kepada pihak ketiga sebagai bentuk pemanfaatan ekonomis atas hak miliknya.

Namun, masalah hukum muncul ketika unit apartemen yang masih dalam masa sewa dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain melalui jual beli. Fenomena ini menimbulkan pertanyaan penting dalam aspek hukum perjanjian dan perlindungan pihak ketiga yakni penyewa. Dalam praktik jual beli tanah dan bangunan apartemen, tidak jarang pembeli baru mengubah atau bahkan memutuskan sepihak hubungan hukum yang telah ada sebelumnya, dengan dalih telah memperoleh hak kepemilikan penuh atas objek apartemen. Hal ini memunculkan konflik antara hak kepemilikan dan keberlakuan perjanjian sewa menyewa yang sah.

Dalam hukum perdata, perjanjian sewa menyewa dianggap sah apabila memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dalam praktiknya, muncul persoalan ketika terjadi peralihan kepemilikan, di mana hak pemilik baru dan hak penyewa kerap berbenturan dan mencerminkan adanya celah hukum dalam sistem perlindungan terhadap perjanjian sewa menyewa.[2] Padahal, menurut asas *pacta sunt servanda* dalam hukum perdata Indonesia, setiap perjanjian yang dibuat secara sah

---

[1] Rubiati, Betty, Yani Pujiwati, dan Mulyani Djakaria. "Asas Pemisahan Horizontal dalam Kepemilikan Hak atas Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)." *Sosiohumaniora* 17, no. 2 (2015): 94–99. ISSN 1411-0911.

[2] Dalimunthe, Siti Nurul Intan Sari, dan Wardani Rizkianti. "Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)." *ADIL: Jurnal Hukum* 11, no. 1 (Juli 2020): 74 P-ISSN 2086-6054. DOI: 10.33476/ajl.v11i1.1445.

mengikat para pihak dan harus dihormati, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Apabila pemilik baru tidak menghormati perjanjian yang telah dibuat oleh pemilik sebelumnya dengan penyewa, maka hal tersebut dapat dikualifikasikan sebagai bentuk wanprestasi, atau bahkan perbuatan melawan hukum.

Dengan adanya hal tersebut, dapat dikatakan tindakan ini bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dan prinsip *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Padahal dalam Pasal 1576 KUHPer menjelaskan bahwa penjualan objek sewa tidak menghapuskan perjanjian kecuali telah disepakati sebelumnya. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis.[3] Kondisi ini menunjukan bahwa norma hukum yang berlaku belum mampu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para penyewa. Sehingga adanya kebutuhan mendesak untuk memperkuat penegakan hukum dan perlindungan hukum terhadap hak-hak penyewa yang masa sewanya masih berlaku.

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah pemilik apartemen berwenang untuk menjual tanah dan bangunan apartemen yang masih terikat sewa menyewa?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap penggantian perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pembeli tanah dan bangunan apartemen tanpa disetujui para penyewa yang masa sewanya masih berlangsung?

1.3. Tujuan Penulisan

1. Untuk menganalisis kewenangan hukum pemilik apartemen dalam menjual tanah dan seluruh bangunan apartemen yang masih terikat perjanjian sewa.
2. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap penggantian perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pembeli tanah dan bangunan apartemen tanpa disetujui para penyewa yang masa sewanya masih berlangsung.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, yaitu pendekatan yang menempatkan hukum sebagai norma yang hidup dalam masyarakat dan menjadi acuan dalam menyelesaikan persoalan hukum. Jenis penelitian ini dipilih karena fokus kajian adalah untuk menelaah norma hukum yang berlaku, baik yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan maupun dalam doktrin dan putusan hakim.

Penelitian hukum normatif berfungsi untuk memberikan argumentasi yuridis terhadap adanya kekosongan, ketidakjelasan, atau konflik norma dalam praktik hukum.[4] Dalam konteks penelitian ini, problematika hukum yang diangkat berakar dari peralihan hak atas tanah dan bangunan apartemen yang masih terikat perjanjian sewa menyewa, yang belum diatur secara eksplisit.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan perundang-undangan (statute approach) yang dilakukan dengan menelaah secara menyeluruh ketentuan hukum positif yang relevan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

---

[3] Budiartha, I Nyoman Putu. *Hukum Outsourcing: Konsep Alih Daya, Bentuk Perlindungan, dan Kepastian Hukum* (Malang: Setara Press, 2016), 35.

[4] Atmadja, I Dewa Gede dan Budiartha, I Nyoman Putu. *Teori-Teori Hukum* (Malang: Setara Press, 2018), 2.

(KUHPer), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pendekatan kasus (case approach) yakni dengan menganalisis putusan pengadilan yang memiliki relevansi dengan isu peralihan hak dan perjanjian sewa menyewa, guna memahami bagaimana norma hukum diterapkan oleh hakim dalam praktik.

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari: Bahan hukum primer: peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan. Bahan hukum sekunder: doktrin dari para ahli hukum, literatur akademik, jurnal hukum, dan buku-buku terkait. Bahan hukum tersier: kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang mendukung pemahaman terhadap istilah dan konsep hukum.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), dengan menelusuri dokumen hukum, peraturan, serta kajian literatur yang relevan. Seluruh bahan hukum yang diperoleh kemudian dianalisis dengan pendekatan deduktif yang menjelaskan suatu hal yang bersifat umum kemudian menariknya menjadi kesimpulan yang lebih khusus untuk membangun argumentasi dan kesimpulan yang logis, koheren, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Kewenangan Pemilik Apartemen dalam Menjual Unit yang Masih Terikat Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam sistem hukum Indonesia, apartemen digolongkan sebagai rumah susun dan tunduk pada pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pemilik apartemen memiliki hak atas satuan rumah susun yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Dalam setiap proses pembangunan apartemen, terdapat sejumlah perizinan yang wajib dipenuhi oleh pelaku usaha atau pengembang. Kewajiban ini tidak hanya mencakup aspek teknis konstruksi semata, tetapi juga menyentuh dimensi hukum yang lebih luas, seperti legalitas usaha, kesesuaian dengan tata ruang, perlindungan lingkungan hidup, serta aspek administrasi yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan bangunan. Secara umum izin-izin atau persetujuan yang harus dipenuhi, antara lain[5]:

a. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)
b. Perizinan Berusaha Terintegrasi OSS (Online Single Submission)
c. Persetujuan Lingkungan seperti AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan) dan UKL-UPL (Upaya Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan)
d. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).
e. Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
f. Perizinan dari Badan Pertanahan Nasional (jika ada perubahan status hak atas tanah).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menetapkan berbagai jenis hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, dan lainnya. Ketentuan ini diperjelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang merinci subjek pemegang hak, jangka waktu, serta kewajiban dan larangan yang menyertainya, sebagai bentuk pengaturan yang lebih operasional atas hak-hak tersebut. Dalam konteks kepemilikan

[5] *"Memahami Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) dalam Proses Perizinan,"* https://tarubali.baliprov.go.id/memahami-kesesuaian-kegiatan-pemanfaatan-ruang-kkpr-dalam-proses-perizinan-, diakses 18 Juni 2025.

satuan rumah susun (sarusun), hukum Indonesia mengakui kepemilikan oleh individu maupun badan hukum, baik warga negara Indonesia maupun asing, sepanjang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Kepemilikan ini terbagi menjadi dua bentuk, yakni kepemilikan individual atas unit hunian dan kepemilikan bersama atas bagian komunal seperti tanah, bangunan, dan fasilitas umum.

Kewenangan untuk menjual tanah dan bangunan apartemen bersumber dari ketentuan Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal tersebut menegaskan bahwa hak milik memberikan kewenangan penuh kepada pemilik untuk memakai, menikmati, dan mengalihkan benda miliknya, termasuk menjualnya, sepanjang tindakan tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku atau perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum atas unit miliknya, termasuk untuk menjual atau mengalihkan hak kepada pihak lain dapat dilakukan.[6] Namun demikian, kewenangan tersebut tidak bersifat mutlak. Apabila apartemen yang akan dijual sedang dalam masa perjanjian sewa menyewa dengan pihak ketiga, maka hak penyewa yang telah timbul berdasarkan perjanjian yang sah dan mengikat harus tetap dihormati. Hak ini dibatasi oleh keberadaan perjanjian sewa yang sah dan prinsip-prinsip hukum perdata, khususnya asas *huur gaat voor koop* sebagaimana dimuat dalam Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang menyatakan bahwa penjualan barang yang sedang disewa tidak mengakhiri hubungan sewa yang telah ada, dan perjanjian tetap berlaku terhadap pembeli baru.

Berdasarkan Teori Kewenangan menurut pandangan Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa setiap tindakan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah.[7] Dengan demikian, walaupun pemilik memiliki hak atas apartemen tersebut, ia tetap terikat pada perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat. Pembeli baru, setelah memperoleh hak atas apartemen, tidak dapat serta-merta mengusir penyewa atau memaksakan perubahan ketentuan dalam perjanjian, kecuali penyewa secara sukarela menyetujui hal tersebut. Dalam konteks ini, kewenangan pemilik diimbangi oleh kewajiban hukum untuk menghormati hak penyewa.[8]

Kepastian hukum dalam konteks kepemilikan satuan rumah susun tercermin dalam ketentuan undang-undang yang secara tegas mengakui hak pemilik untuk mengalihkan atau menjual unit miliknya, bahkan ketika unit tersebut sedang disewakan, selama tindakan tersebut tidak melanggar hak-hak pihak ketiga. Namun, praktik di lapangan menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara norma hukum yang telah ditetapkan dan pelaksanaannya, khususnya ketika terjadi peralihan kepemilikan tanpa memperhatikan status perjanjian sewa yang sah. Dalam kerangka ini, teori kepastian hukum menjadi penting sebagai landasan dalam perumusan kebijakan negara, karena hukum tidak hanya bertujuan mengatur, tetapi juga melindungi dan memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat.

---

[6] Gaol, Selamat Lumban. "Tinjauan Hukum Pemilikan Apartemen (Satuan Rumah Susun) oleh Orang Asing/Warga Negara Asing di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 9, no. 1 (2014): 61–84.

[7] Puasa, Rafly Rilandi, Johny Lumolos, dan Neni Kumayas. "Kewenangan Pemerintah Desa dalam Peningkatan Perekonomian di Desa Mahangiang Kecamatan Tagulandang Kabupaten Kepulauan Sitaro." *Jurnal Eksekutif* 1, no. 1 (2018): 4.

[8] El Chidtian, Rizky Ayu Nataria. "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk Pertokoan yang Berasal dari Perjanjian Bangun Guna Serah atas Tanah Hak Pengelolaan." *Yuridika* 28, no. 1 (2013): 59–74.

Pembeli yang mengambil alih kepemilikan unit yang sedang disewakan tidak dapat serta-merta menggunakan atau menguasai unit tersebut sebelum masa sewa berakhir. Transaksi jual beli atas unit tersebut tidak secara otomatis menghapuskan hubungan hukum antara penyewa dan pemilik sebelumnya, dengan kata lain hak penyewa tetap berlaku sampai jangka waktu sewanya selesai dan pembeli baru dapat memanfaatkan unit tersebut setelah masa sewa berakhir. Meskipun hukum positif Indonesia belum secara rinci mengatur mekanisme perlindungan penyewa dalam konteks peralihan kepemilikan apartemen, asas kepastian hukum tetap menjamin keberlangsungan hak penyewa sebagai bentuk perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik. Oleh karena itu, penting bagi seluruh pihak yang terlibat dalam proses jual beli untuk memahami batas-batas kewenangan hukum dan memperhatikan hak-hak hukum yang melekat, guna mencegah potensi konflik serta memastikan keadilan substantif bagi semua pihak.

3.2. Akibat Hukum Penggantian Perjanjian Sewa oleh Pembeli Baru Tanpa Persetujuan Penyewa

Perjanjian sewa menyewa dalam konteks hukum perdata Indonesia dipahami sebagai salah satu bentuk perikatan yang diakui secara hukum. Dasar hukum perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1313, yang mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri terhadap pihak lain. Pandangan ini sejalan dengan pemikiran Sudikno Mertokusumo, yang menegaskan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang didasarkan pada kesepakatan bersama dan bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.[9] Dengan demikian, perjanjian sewa menyewa bukan sekadar hubungan faktual, tetapi merupakan suatu konstruksi hukum yang mengikat dan menimbulkan hak serta kewajiban bagi para pihak yang terlibat.

Perjanjian sewa menyewa memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dilindungi oleh berbagai asas hukum seperti asas konsensualisme, pacta sunt servanda, dan itikad baik, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata. Penggantian perjanjian sewa menyewa secara sepihak tidak serta merta mengugurkan hak dan kewajiban dalam perjanjian sebelumnya. Hal ini diperkuat oleh asas *huur gaat voor koop* dalam Pasal 1576 KUH Perdata, yang secara eksplisit menyatakan bahwa perjanjian sewa tetap berlaku dan mengikat pemilik baru, kecuali terdapat perjanjian yang disepakati lain oleh para pihak. Berdasarkan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon dan Satjipto Rahardjo, penyewa sebagai pihak yang lebih lemah dalam struktur kekuasaan kontraktual perlu mendapatkan jaminan hukum terhadap kemungkinan tindakan sepihak dari pemilik baru[10].

Dalam konteks ini, kehadiran hukum menjadi sangat penting untuk menyeimbangkan kedudukan para pihak. Hukum harus berperan aktif dalam menjamin bahwa penyewa sebagai pihak yang lebih lemah tetap mendapatkan perlakuan yang adil, perlindungan atas hak-haknya yang sah, dan akses terhadap mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat diandalkan. Menurut Philipus M.

---

[9] Rahim, A. *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik* (Yogyakarta, Humanities Genius, 2022), 127.

[10] Basyarudin. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah dan Bangunan yang Telah Dibebani Hak Tanggungan* (Surabaya, CV. Jakad Media Publishing, 2021), 8.

Hadjon membedakan Perlindungan hukum tersebut mencakup dua dimensi utama yaitu Perlindungan hukum Preventif dan Perlindungan hukum Represif.[11]Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa tindakan pembeli unit apartemen yang secara sepihak mengganti atau mengakhiri perjanjian sewa tidak memiliki dasar hukum yang kuat, dan bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum perdata Indonesia.

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4/Yur/Pdt/2008 memperkuat pandangan dengan menegaskan bahwa pemutusan atau perubahan sepihak terhadap kontrak tanpa persetujuan para pihak adalah tidak sah dan menimbulkan tanggung jawab hukum. Kemudian dalam Putusan MA No. 2647/K/Pdt/2014 ditegaskan bahwa pemilik baru terikat oleh perjanjian sewa yang dibuat oleh pemilik sebelumnya dan tidak boleh mengingkari isi perjanjian dengan alasan peralihan kepemilikan.[12] Dalam hukum perdata, perjanjian mengikat para pihak layaknya undang-undang (Pasal 1338 KUHPer), sehingga perubahan atau pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan apabila seluruh pihak yang terkait menyetujui perubahan tersebut.[13] Ketika pembeli baru memaksakan pengakhiran sewa tanpa persetujuan penyewa, hal tersebut dapat dianggap sebagai wanprestasi dan dapat menimbulkan gugatan hukum oleh pihak penyewa.

Perlindungan terhadap penyewa mencerminkan asas keadilan dan kepastian hukum. Penyewa yang telah memenuhi kewajibannya secara patut berdasarkan perjanjian yang sah berhak atas rasa aman dan perlindungan terhadap gangguan pihak ketiga, termasuk pemilik baru.[14] perjanjian baru yang dibuat tanpa adanya kesepakatan dari semua pihak yang berkepentingan dapat dinyatakan tidak sah dan dibatalkan oleh pengadilan, sementara perjanjian sebelumnya yang sah tetap mengikat dan berlaku penuh. Dalam hal ini, pemilik baru unit apartemen dapat dimintai pertanggungjawaban hukum untuk memulihkan hak penyewa ke posisi semula baik dengan mengembalikan hak penggunaan unit maupun memberikan ganti rugi atas sisa masa sewa yang belum terpakai. Tindakan sepihak dalam menggantikan perjanjian yang masih berlaku tidak hanya bertentangan dengan asas *pacta sunt servanda* yang menuntut penghormatan terhadap perjanjian yang sah, tetapi juga mengabaikan prinsip perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik. Dengan demikian, dalam sistem hukum nasional, penggantian perjanjian sewa secara sepihak oleh pembeli baru tanpa persetujuan penyewa tidak hanya tidak sah secara hukum, tetapi juga bertentangan dengan prinsip dasar keadilan kontraktual yang menjadi landasan utama dalam hubungan hukum keperdataan.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian, pemilik apartemen memang memiliki hak untuk mengalihkan kepemilikan unitnya, termasuk saat unit tersebut sedang disewakan,

---

[11] Thoif, Mokh. *Tinjauan Yuridis Pendidik Nonformal dalam Sistem Pendidikan Nasional di Indonesia*, ed. Tutik Asmorowati, SH., M.H. (Surabaya, Scopindo Media Pustaka, 2021), 42.

[12] Mahkamah Agung Republik Indonesia. "Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4/Yur/Pdt/2008." *Direktorat Putusan MA*, https://putusan3.mahkamahagung.go.id/yurisprudensi/detail/11e93a5d81af6c1c9b74313430313239.html, diakses 29 Juni 2025.

[13] Salim, H.S. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 80.

[14] Puspadanti, Ni Luh Yulia, dan I Nengah Suantra. "Peralihan Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Apabila Penyewa Mengulang Sewakan Rumah Sebelum Berakhirnya Jangka Waktu." *Jurnal Kertha Semaya* 4, no. 3 (2018): 5.

namun hak tersebut tidak bersifat mutlak karena terikat oleh perjanjian sewa menyewa yang sah dengan penyewa. Sesuai Pasal 1576 KUH Perdata, peralihan hak atas objek sewa tidak menghapuskan hak-hak penyewa yang masih berlaku, sehingga pemilik baru wajib menghormati dan tunduk pada perjanjian yang ada, serta tidak dapat menguasai atau menggunakan unit sebelum masa sewa berakhir. Jika pembeli baru mengubah atau mengakhiri perjanjian sewa secara sepihak tanpa persetujuan penyewa, tindakan tersebut dapat dianggap sebagai wanprestasi atau bahkan perbuatan melawan hukum, khususnya jika menimbulkan kerugian atau dilakukan dengan itikad buruk. Hal ini melanggar asas konsensualisme dan pacta sunt servanda yang menjadi dasar hukum perjanjian, sehingga diperlukan kejelasan norma dan penguatan perlindungan hukum bagi penyewa dalam peralihan hak atas apartemen untuk menjamin kepastian dan keadilan dalam hubungan keperdataan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Atmadja, I Dewa Gede dan Budiartha, I Nyoman Putu. *Teori-Teori Hukum* (Malang: Setara Press, 2018), 2.

Basyarudin. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah dan Bangunan yang Telah Dibebani Hak Tanggungan* (Surabaya, CV. Jakad Media Publishing, 2021), 8.

Budiartha, I Nyoman Putu. *Hukum Outsourcing: Konsep Alih Daya, Bentuk Perlindungan, dan Kepastian Hukum* (Malang: Setara Press, 2016), 35.

Rahim, A. *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik* (Yogyakarta, Humanities Genius, 2022), 127.

Rahim, A. *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik* (Yogyakarta: Humanities Genius, 2022), 127.

Salim, H.S. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 80.

Thoif, Mokh. *Tinjauan Yuridis Pendidik Nonformal dalam Sistem Pendidikan Nasional di Indonesia*, ed. Tutik Asmorowati, SH., M.H. (Surabaya, Scopindo Media Pustaka, 2021), 42.

Jurnal

Dalimunthe, Siti Nurul Intan Sari, dan Wardani Rizkianti. "Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)." *ADIL: Jurnal Hukum* 11, no. 1 (Juli 2020): 74 P-ISSN 2086-6054. DOI: 10.33476/ajl.v11i1.1445.

El Chidtian, Rizky Ayu Nataria. "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk Pertokoan yang Berasal dari Perjanjian Bangun Guna Serah atas Tanah Hak Pengelolaan." *Yuridika* 28, no. 1 (2013): 59–74.

Gaol, Selamat Lumban. "Tinjauan Hukum Pemilikan Apartemen (Satuan Rumah Susun) oleh Orang Asing/Warga Negara Asing di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 9, no. 1 (2014): 61–84.

Puasa, Rafly Rilandi, Johny Lumolos, dan Neni Kumayas. "Kewenangan Pemerintah Desa dalam Peningkatan Perekonomian di Desa Mahangiang Kecamatan Tagulandang Kabupaten Kepulauan Sitaro." *Jurnal Eksekutif* 1, no. 1 (2018): 4.

Puspadanti, Ni Luh Yulia, dan I Nengah Suantra. "Peralihan Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Apabila Penyewa Mengulang Sewakan

Rumah Sebelum Berakhirnya Jangka Waktu." *Jurnal Kertha Semaya* 4, no. 3 (2018): 5.

Rubiati, Betty, Yani Pujiwati, dan Mulyani Djakaria. "Asas Pemisahan Horizontal dalam Kepemilikan Hak atas Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)." *Sosiohumaniora* 17, no. 2 (2015): 94–99. ISSN 1411-0911.

Website

"*Memahami Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) dalam Proses Perizinan,*" https://tarubali.baliprov.go.id/memahami-kesesuaian-kegiatan-pemanfaatan-ruang-kkpr-dalam-proses-perizinan-, diakses 18 Juni 2025.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. "Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4/Yur/Pdt/2008." *Direktorat Putusan MA*, https://putusan3.mahkamahagung.go.id/yurisprudensi/detail/11e93a5d81af6c1c9b74313430313239.html, diakses 29 Juni 2025.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Pasal 1320.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Pasal 1338.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Pasal 1550

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Pasal 1576

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung