

PERALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH APABILA PENYEWA MENGULANG SEWAKAN RUMAH SEBELUM BERAKHIRNYA JANGKA WAKTU

Oleh:
Ni Luh Yulia Puspadanti
I Nengah Suantra

Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

This article is entitled "Liability In Lease Agreement Tenant House If Repeating Rent Houses Before End of Period". Background of writing this article is sometimes a lot of people who do not know about anybody parties have responsibilities in the event of legal events repeat the rental home. The purpose of this paper is to determine the condition of the lease agreement legitimate home based on existing law and to investigate the relationship between the law, home owners with tenants, and tenants with third parties. The method used is a normative study, which is based on legislation and literature. The conclusion of this paper is the treaty will be binding and valid if it qualifies a legal contract in Article 1320 of the Civil Code and those who have a legal responsibility in case of a repeat incident is a tenant rented house with a third party.

Keywords : Agreement, Lease, Rent Repeating

ABSTRAK

Penulisan karya ilmiah ini berjudul “Peralihan Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Apabila Penyewa Mengulang Sewakan Rumah Sebelum Berakhirnya Jangka Waktu”. Latar belakang penulisan tulisan ini adalah terkadang banyak orang yang belum mengetahui tentang siapa saja pihak yang memiliki tanggung jawab apabila terjadi peristiwa hukum mengulang sewakan rumah. Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui syarat sah terjadinya perjanjian sewa menyewa rumah berdasarkan aturan hukum yang ada serta untuk mengetahui peralihan hak dan kewajiban antara pemilik rumah dengan penyewa rumah, dan penyewa rumah dengan pihak ketiga. Metode yang digunakan adalah penelitian secara normatif, yang bertumpu pada peraturan perundang-undangan dan literatur. Kesimpulan dalam tulisan ini adalah perjanjian akan mengikat dan sah jika memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dalam pasal 1320 KUHPperdata dan pihak yang memiliki hak dan kewajiban apabila terjadi peristiwa mengulang sewakan rumah adalah penyewa dengan pihak ketiga.

Kata Kunci : Perjanjian, Sewa Menyewa, Mengulang Sewakan

I. PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin meningkat membuat tidak mencukupinya lahan yang ada untuk digunakan sebagai tempat tinggal. Untuk dapat

terpenuhinya kebutuhan tersebut, maka dilakukan hubungan hukum sewa-menyewa rumah antara penyewa dan pemilik rumah. “Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.¹ Perjanjian tentang sewa-menyewa rumah dan tanah diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang Perikatan, Bab VII tentang Sewa Menyewa dari pasal 1547-pasal1600 dan secara khusus juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

Dalam perjanjian sewa-menyewa rumah, pemilik dan penyewa tentunya sudah membuat klausula mengenai hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, dimana nantinya perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. “Namun seiring berjalannya waktu, sering dijumpai adanya masalah seperti pemutusan perjanjian secara sepihak sebelum masa perjanjian berakhir”.² Apabila di dalam perjanjian tersebut diatur dengan jelas klausula mengenai persetujuan pemilik rumah tentang mengulang sewakan rumah yang dilakukan oleh penyewa kepada pihak ketiga, maka hubungan hukum antara pemilik dan penyewa rumah sebagai pihak kedua dianggap berakhir, dan digantikan dengan hubungan hukum baru antara penyewa rumah dengan pihak ketiga, yang jangka waktunya ditentukan berdasarkan perjanjian awal antara pemilik dan penyewa rumah.

1.2 TUJUAN

Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui syarat sah terjadinya perjanjian sewa menyewa rumah berdasarkan aturan hukum yang ada serta untuk mengetahui peralihan hak dan kewajiban antara, pemilik rumah dengan penyewa rumah, dan penyewa rumah dengan pihak ketiga.

II. ISI MAKALAH

¹ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 21, Intermasa, Jakarta, hal. 90.

² Rantika Andreani, I Wayan Wiryawan, dan Dewa Gde Rudy, 2015, “Akibat Hukum Pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa Global Positioning System (GPS) Oleh Konsumen PT. Kreasi Sejahtera Teknologi Dalam Masa Perjanjian Belum Berakhir”, *Kertha Semaya*, Vol. 03, No. 03, Mei 2015, hal.2, ojs.unud.ac.id, URL : <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/13160/8842>, diakses tanggal 26 November 2016 jam 15:20.

2.1 METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian secara normatif, yaitu penelitian yang berdasarkan kepada bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier, yang bertumpu pada peraturan perundang-undangan untuk memecahkan permasalahan yang ada.

2.2 HASIL PEMBAHASAN

2.2.1 Syarat Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Berdasarkan Aturan Hukum

Setiap perjanjian apapun pada dasarnya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPdata, dalam hal ini termasuk juga perjanjian sewa-menyewa rumah, perjanjian ini termasuk dalam perjanjian timbal balik. “Perjanjian timbal-balik ialah persetujuan yang memberi kewajiban dan hak kepada kedua belahpihak”.³ Aturan hukum tentang sewa menyewa rumah diatur dalam pasal 1547-pasal 1600 KUHPdata dan secara khusus juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. Terjadinya perjanjian sewa-menyewa tentunya dimulai dengan adanya kesepakatan dari para pihak, yakni pemilik rumah dan penyewa sebagai pihak kedua yang mempunyai kepentingan masing-masing, para pihak yang sepakat ini tentunya harus memiliki kecakapan dalam membuat suatu perjanjian. Kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif, apabila kedua syarat tersebut tidak dipenuhi maka akan membuat perjanjian tersebut dapat dibatalkan, atau masih dapat berlaku sepanjang tidak ada pihak yang melakukan pembatalan. “Akibat pembatalan perjanjian dapat di lihat dari dua aspek”.⁴ Didalam perjanjian sewa menyewa, harus terdapat suatu objek yang menjadi pokok persoalan dari lahirnya kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian oleh para pihak. Menurut pasal 1333 KUHPdata, suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung. “Agar suatu perjanjian itu memenuhi kekuatan hukum yang sah, bernilai, dan

³ Suryodiningrat, 1995, *Azas-Azas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, hal. 76.

⁴ Yulia Dewitasari dan Putu Tuni Cakabawa Landra, 2015, “Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian”, *Kertha Semaya*, Vol. 03, No. 02, Januari, 2015, hal. 4, ojs.unud.ac.id, URL : <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/11967/8272>, diakses tanggal 26 November 2016 jam 16:40.

mempunyai kekuatan yang mengikat, prestasi yang jadi objek perjanjian harus tertentu, sekurang-kurangnya jenis objek itu harus tertentu”.⁵ Dalam hal ini objek perjanjian adalah rumah, objek tersebut dapat ditentukan dan perjanjian sewa-menyewa rumah merupakan perjanjian yang sah dan mengikat para pihak. Dan syarat yang terakhir yaitu, suatu sebab yang tidak terlarang. Menurut pasal 1337 KUHPerdara, suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak dilarang adalah syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian, apabila kedua syarat ini dilanggar, maka akibat hukumnya adalah batal demi hukum, yang artinya dari awal perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Dan menurut pasal 1338 KUHPerdara, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

2.2.2 Peralihan Hak dan Kewajiban Dalam Mengulang Sewakan Rumah

Terdapat perbedaan pada perjanjian jual-beli dan sewa-menyewa. “Dalam perjanjian sewa menyewa, barang yang diserahkan itu tidaklah dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya”.⁶ Mengulang sewakan rumah, berarti penyewa semula mempersewakan lagi barang yang disewanya atas namanya sendiri kepada pihak ketiga.⁷ Di dalam pasal 1559 KUHPerdara tercantum bahwa, Penyewa jika tidak diizinkan, tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga; sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak wajib menaati persetujuan ulang sewa itu. Sedangkan dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, juga disebutkan bahwa Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik. Pasal 1559 dan Pasal 9 tersebut merupakan

⁵ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 11.

⁶ Anak Agung Indah Kusuma Dewi dan Made Suksma Prijandhini Devi Salain, 2016, “Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Pihak Menyewakan Dan Pihak Penyewa Di Kota Denpasar”, *Kertha Semaya*, Vol. 04, No. 04, Juli, 2016, hal.2, ojs.unud.ac.id, URL : <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/21821/14446>, diakses tanggal 26 November 2016 jam 15:50.

⁷ M. Yahya Harahap, *op.cit*, hal. 227.

larangan bagi penyewa untuk mengulang sewakan rumah kepada pihak ketiga bila tidak terdapat didalam klausula perjanjian. Menurut pasal 1338 KUHPerdara, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bila pemilik rumah dan penyewa membuat suatu perjanjian yang didalamnya terdapat klausula-klausula tentang sewa-menyewa rumah, maka isi perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi pemilik rumah dan penyewa.

Jadi mengulang sewakan rumah diperbolehkan, apabila didalam perjanjian secara tegas tercantum dan mendapat persetujuan dari pemilik rumah. Apabila penyewa mengulang sewakan rumah yang disewanya sebelum jangka waktunya berakhir kepada pihak ketiga dan mendapat persetujuan dari pemilik rumah yang tercantum dalam perjanjian, maka kewajiban maupun hak yang melekat pada pemilik rumah dan penyewa dianggap berakhir. Dan perjanjian baru yang dilakukan oleh penyewa atas nama diri sendiri dengan pihak ketiga berlaku sampai jangka waktu berakhirnya sewa rumah antara pemilik dengan penyewa. Jadi kewajiban dan hak tersebut selanjutnya terletak pada penyewa dan pihak ketiga, karena berdasarkan pasal 1340 KUHPerdara, persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Didalam perjanjian yang baru, pihak yang membuat perjanjian adalah penyewa dan pihak ketiga, sedangkan pemilik rumah tidak menjadi pihak dalam perjanjian tersebut.

III. KESIMPULAN

Perjanjian sewa-menyewa rumah agar mengikat dan sah secara hukum, harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian didalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang. Apabila salah satu dari keempat syarat tersebut tidak dipenuhi maka akibat hukumnya adalah dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Jika penyewa mengulang sewakan rumah sewa tersebut kepada pihak ketiga sebelum jangka waktu sewa antara pemilik dan penyewa berakhir, maka kewajiban dan hak pemilik dengan penyewa rumah dianggap berakhir, dan digantikan dengan kewajiban dan hak baru yang terletak pada penyewa dan pihak ketiga, dengan syarat tidak boleh melebihi waktu berakhirnya sewa antara pemilik dan penyewa.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU :

Harahap , M. Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.

Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 21, Intermedia, Jakarta.

Suryodiningrat, 1995, *Azas-Azas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung.

JURNAL :

Anak Agung Indah Kusuma Dewi dan Made Suksma Prijandhini Devi Salain, 2016, “Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Pihak Menyewakan Dan Pihak Penyewa Di Kota Denpasar”, *Kertha Semaya*, Vol. 04, No. 04, Juli, 2016, hal.2, ojs.unud.ac.id, URL : <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/21821/14446>, diakses tanggal 26 November 2016 jam 15:50.

Rantika Andreani, I Wayan Wiryawan, dan Dewa Gde Rudy, 2015, “Akibat Hukum Pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa Global Positioning System (GPS) Oleh Konsumen PT. Kreasi Sejahtera Teknologi Dalam Masa Perjanjian Belum Berakhir”, *Kertha Semaya*, Vol. 03, No. 03 , Mei 2015, hal.2, ojs.unud.ac.id, URL : <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/13160/8842>, diakses tanggal 26 November 2016 jam 15:20.

Yulia Dewitasari dan Putu Tuni Cakabawa Landra, 2015, “Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian”, *Kertha Semaya*, Vol. 03, No. 02 , Januari, 2015, hal. 4, ojs.unud.ac.id, URL : <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/11967/8272>, diakses tanggal 26 November 2016 jam 16:40.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 1995, diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, Sinar Grafika, Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.