

# **Akibat Hukum Dari Perjanjian Menyewakan Kembali Tanpasepengetahuan Pemilik Indekos (Pada Ciputra House)\***

Oleh:  
Adik Ciputri Arya Permata\*\*  
I Ketutu Markeling\*\*\*  
I Made Dedy Priyanto\*\*\*\*

Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum  
Universitas Udayana

## **ABSTRAK**

Skripsi ini berjudul Akibat Hukum dari Perjanjian Menyewakan Kembali Tanpa Sepengetahuan Pemilik Indekos (Pada Ciputra House). Seiring dengan perkembangan dan pola hidup masyarakat saat ini, semakin menikat pula kebutuhan akan hidupnya untuk memiliki tempat tinggal. Hal ini yang banyak menyebabkan masyarakat yang kurang mengetahui bila menyewakan kembali tidak di perbolehkan oleh Undang-Undang. Permasalahan adalah Bagaimana akibat hukum menyewakan kembali serta faktor-faktor penyebab pihak ketiga menyepakati perjanjian. Metode penelitian jurnal ini menggunakan metode penelitian empiris, dimana penelitian dilakukan berdasar fakta-fakta yang terdapat dilapangan yang mengkaji pelaksanaan dan implementasi dari ketentuan perundang-undangan di masyarakat. Hasil penelitian di lapangan akibat hukum perjanjian menyewakan kembali tanpa sepengetahuan pemilik tidak sah berdasarkan Undang-

---

\* Karya Ilmiah ini merupakan inti sari skripsi.

\*\* Adik Ciputri Arya Permata adalah mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana.

\*\*\* I Ketut Markeling adalah dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana.

\*\*\*\* I Made Dedy Priyanto adalah dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Undang No 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman serta factor-faktor penyebab penyewa menyewakan kembali kepada pihak ketiga kamar di Ciputra House karena kurangnya ke sadar baik dari pihak penyewa atau pihak ketiga bahwa tindakan yang dilakukan pihak penyewa menyewakan kembali dilarang oleh Undang-Undang apabila tanpa persetujuan tertulis dari pemilik. Di sarankan bagi pemilik lebih berhati-hati dalam menyewakan kamar kos agar tidak terjadi peristiwa yang tidak di inginkan dan pihak penyewapun dalam menyewa harus menanyakan mengenai objek sewa tersebut secara langsung kepada pemilik.

**Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Akibat Hukum**

#### **ABSTRACT**

*This thesis is titled as the legal result of a Rent Back Agreement without the owner's knowledge of Indekos (at Ciputra House). Along with the development and pattern of life of today's society, it also increasingly binds the need for his life to have a place to live. This causes many people who do not know if renting back is not permitted by law. The problem is what is the result of the law of leasing back and the causes of third parties agreeing to the agreement. The research method used is an empirical research method, where research is carried out based on facts in the field that reviews the implementation and implementation of statutory provisions in the field. The results of the research in the field due to the legal lease agreement without the knowledge of unauthorized owners based on Law No. 4 of 1992 concerning Housing and Settlements as well as factors that caused tenants to rent back to third parties rooms at Ciputra House due to lack of awareness from the tenants or a third party that actions taken by the lessee to rent it back are prohibited by*

*law if without the written consent of the owner. It is recommended for owners to be more careful in renting out boarding rooms so that there are no unwanted events and the hire party must ask about the object of the lease directly to the owner.*

**Keywords: Agreement, Lease, Legal Effects**

## **I. PENDAHULUAN**

### **I.1 Latal Belakang Penulisan**

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat saat ini semakin tinggi pula pola kebutuhan diaman kebutuhan utama tidak mengenai sadang, pangan dan papan saja tetapi kebutuhan yang sangat dibutuhkan di kota-kota besar untuk saat ini adalah papan, kebutuhan papan adalah kebutuhan masyarakat untuk bertempat tinggal. Namun pada umumnya masyarakat yang bekerja diperkotaan yang memiliki perekonomian yang menengah keatas akan memilih untuk tinggal di sebuah apartemen atau rumah kontrakan, akan tetapi bagi masyarakat menengah akan memilih tinggal disebuah penyewaan kamar atau yang biasa masyarakat sebut adalah kos-kosan.

Kos-kosan atau yang disebut Indekos menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah tinggal di rumah atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulannya). adanya indikos ini masyarakat menengah bisa memenuhi kebutuhannya untuk bertempat tinggal karena dalam sebuah kamar kos-kosan ini masyarakat bisa mendapatkan harga yang sesuai dengan kondisi perekonomian mereka, berbeda dengan yang memiliki perekonomian yang menengah keatas yang cenderung memiliki

Pada umumnya dalam usaha sewa-menyewa ini ada dua pihak yang terlibat antara penyewa dan yang menyewakan yang mana

dimasinh-masing pihak sudah mencapai kata sepakat yakni pihak pemilik sewa dengan pihak penyewa yang ditanda tangani surat Perjanjian sewa, dengan demikian telah terjadi kesepakatan antara pemilik sewa dengan penyewa untuk mengikatkan diri. Sewa menyewa ialah merupakan perjanjian guna menyerahkan suatu barang yang akan digunakan dalam kurun waktu yang tertentu serta dengan sewa tertentu.<sup>1</sup>

Berdasarkan keterangan dari wawancara dengan pemilik kos Ciputra House yang terjadi dalam sewa menyewa kamar kos di Ciputra House ini pemilik sewa tidak menduga bahwa penyewa telah menyewakan kembali kamarnya kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan atau izin terlebih dahulu kepada pemilik Ciputra House. pada pelaksanaan ini menyebabkan terjadinya permasalahan dimana seharusnya penyewa meminta izin terlebih dahulu apabila ingin menyewakan kembali kamar kos tersebut dan apabila pemilik menyetujuinya dan memberikan izin dari pemilik maka penyewa dapat menyewakan kembali kamar tersebut kepada pihak ketiga, namun pada pelaksanaannya yang terjadi penyewa menyewakan kembali kamar kos yang ada di Ciputra House ini antara penyewa dengan Pihak ketiga dan pelaksanaannyapun masih berlangsung sampai saat ini.

Hasil wawancara penulis dengan pihak ketiga bahwa pihak ketiga tidak mengetahui apabila tindakan yang dilakukan oleh penyewa tersebut tidak di perbolehkan oleh undang-undang hal inilah yang menyebabkan pihak ketiga melaksanakan perjanjian yang dilakukan tersbut.

---

<sup>1</sup> C.S.T Kansil, 1991, *Modul Hukum Perdata I ( Termasuk Asas-asas Hukum Perdata)*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, h.241

Dari sinilah menimbulkan kebingungan pada peristiwa ini karena selaku penyewa memiliki hak sewa yaitu menguasai dari benda sewaan tersebut dan memiliki hak untuk menikmati kegunaan dari barang yang disewanya. Pemilik sewapun merasa bahwa penyewa telah menyalahgunakan kekuasaan yang di berikan kepada pemberi sewa yang dimana pemberi sewa memiliki hak memiliki dan menguasai.

### **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana akibat hukum dari perjanjian sewa menyewa kamar kos antara penyewa dengan pihak ketiga di Ciputra House?
2. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan dilaksanakannya perjanjian sewa menyewa kamar kos antara penyewa dengan pihak ketiga di Ciputra House?

### **1.3 Tujuan Penulisan**

Penulisan ini bertujuan untuk memahami akibat hukum dari menyewakan kembali tanpa sepengetahuan pemilik dan mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan dilaksankannya perjanjian antara penyewa dengan pihak ketiga.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 Metode**

Penulisan jurnal, menggunakan penelitian hukum empiris. Berdasarkan penelitian hukum empiris pada penulisan ini menggunakan dan dan hasil wawancara dengan pemilik Ciputra House dengan Pendekatan Fakta (*The Fact Approach*), Pendekatan Perundang-undangan (*The Statute Approach*). Penelitian hukum

empiris lebih menitik beratkan pada penelitian data primer yaitu wawancara.<sup>2</sup>

Data primer pada penelitian ini bersumber pada hasil wawancara dengan pemilik Ciputra House, sedangkan data sekunder dari penelitian ini berasal dari bahan hukum sebagai berikut:

A. Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Pemukiman.
- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik.

B. Bahan Hukum Sekunder yang digunakan pada pembahasan ini berupa buku teks, makalah, pendapat para ahli hukum dan artikel ataupun berita yang diperoleh dari internet.

## **2.2 Hasil dan Pembahasan**

### **2.2.1 Akibat hukum dari perjanjian sewa menyewa kamar kos antara penyewa dengan pihak ketiga di Ciputra House**

Menurut Salim H.S, perjanjian yang tercantum pada pasal 1319 KUHPerduta dan artikel 1355 NBW. Disebutkan dua macam kontrak menurut namanya, yakni kontrak nominaat dan innominaat. Kedua perjanjian tersebut yang membuat ahirnya perjanjian-perjanjian jenis lainnya, seperti segi bentuknya, sumber, maupun aspek hak dan kewajiban didalamnya. Misalnya, yang terdapat pada perjanjian jual

---

<sup>2</sup> Amiruddin dan Zaenal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 13.

beli sehingga lahirnya suatu perjanjian konsensual, obligator dan lain-lain.<sup>3</sup>

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa ini dilakukan antara penyewa dengan pemilik sewa memiliki hubungan hukum, yakni adanya hak dan kewajiban bagi para pihak.<sup>4</sup> Namun tidak menutup kemungkinan perjanjian sewa menyewa ini bisa dilakukan kepada pihak ketiga tetapi perjanjian sewa tersebut sebelumnya sudah disepakati atau pihak penyewa sudah meminta izin terlebih dahulu kepada pemilik sewa untuk menyewakan kembali kepada pihak ketiga. Ketentuan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1992 Tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghuni atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik. Apabila dalam sewa menyewa kamar kos penyewa menyewakan kembali kepada pihak ketiga tanpa izin maka perjanjian sewa menyewa tersebut akibat hukumnya perjanjian tersebut tidak sah.

Menurut Syarifin akibat hukum merupakan seluruh akibat yang terjadi dalam perbuatan hukum yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum atau disebabkan karena kejadian tertentu oleh hukum.<sup>5</sup> Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo menyatakan perbuatan hukum merupakan suatu perbuatan oleh subjek hukum yang menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki oleh subjek

---

<sup>3</sup> Salim H.S, 2010, *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 28.

<sup>4</sup> A.A Dalem Jagat Krisno, Ni Ketut Supasti, A. A Sagung Wiratni Darmadi, 2015, *Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah*, Jurnal Kerta Semaya, Vol. 03, No. 04, Mei 2015, Udayana, Denpasar.

<sup>5</sup> Pipin Syarifin, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, CV Pustaka Setia, Bandung, h.56.

hukum. Pada dasarnya akibat hukum ini ditentukan juga oleh hukum. Meskipun seseorang tidak berbuat, tetapi apabila dilihat dari sikapnya yang pasif dapat ditafsirkan mengandung pernyataan kehendak untuk menimbulkan suatu akibat hukum, maka perbuatan hukum yang pasif tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan hukum.<sup>6</sup> Perjanjian yang tidak memenuhi syarat tidak dapat diakui oleh hukum, walaupun perjanjian tersebut diakui oleh pihak yang bersangkutan, maka dapat berakibat hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian tersebut batal.<sup>7</sup>

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum dalam ketentuan PP No. 44 Tahun 1992 Tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik Pasal 11 ayat (1) huruf b jika salah satu pihak tidak menaati ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, pasal 7, pasal 8, pasal 9, pasal 10, maka hubungan sewa menyewa dapat dipituskan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa menyewa dengan ketentuan: b. jika yang dirugikan pihak penyewa berkewajiban mengembalikan rumah dengan baik seperti keadaan semula dan tidak dapat meminta kembali uang sewa yang telah dibayarkan. Dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan pemukiman di pasal 12 menjelaskan mengenai sahnya penghuni rumah apabila ada persetujuan atau izin pemilik. Bila ketentuan tersebut di langgar maka sanksi yang harus di tempuh penyewa adalah dapat di penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun dan denda setinggi-tingginya Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (4) Undang-undang Nomor 4

---

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, 1985, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Jakarta, h.51.

<sup>7</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 89.



Tahun 1992 Tentang Perumahan dan pemukiman setiap orang atau badan dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 12 ayat (1) didenda pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) taun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).

### **2.2.2 Faktor-faktor yang menyebabkan dilaksanakannya perjanjian sewa menyewa kamar kos antara penyewa dengan pihak ketiga di Ciputra House**

Pihak yang dimaksud adalah para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri pemilik sewa dan penyewa. Pihak yang menyewa kamar kos dari pihak kedua disebut pihak ketiga. Dalam perjanjian Pasal 1317 KUHPerdara memberi kesempatan kepada meminta ditetapkan suatu janji terhadap pihak ketiga. Jadi, ada perjanjian dua pihak, bukan pihak ketiga yang minta diperjanjikan suatu hak untuk dirinya, melainkan salah satu pihak dalam perjanjian itu. Demikian itu disebut janji pihak ketiga.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik I Gede Ciputra bahwa perjanjian sewa menyewa kamar kos yang terjadi di Ciputra House ini pihak ketiga menyewa kamar kos dari penyewa kamar kos sebelumnya karena ketidaktahuannya pihak ketiga mengenai kamar kos yang tidak boleh di sewakan kembali, perbuatan yang dilakukan oleh penyewa tersebut yakni menyewakan kembali kamar kos yang ditempati sebelumnya tidak diperbolehkan oleh undang-undang apabila dilakukan tanpa sepengetahuan pemilik. Dalam kehidupan masyarakatpun banyak yang tidak mengetahui bahwa menyewakan kembali tidak diperbolehkan atau dilarang oleh undang-undang apabila dilakukan tanpa persetujuan pemilik. Ketidaktahuan masyarakat mengenai kurangnya kesadaran hukum inilah yang

menjadi faktor pihak ketiga menyewa kamar kos tersebut. (Wawancara tanggal 31 Desember 2018)

Faktor lainnya dari hasil wawancara bahwa Mustika Arti sebagai pihak ketiga yang menyewa kamar kos ini karena jarak tempat bekerja dengan jarak kos di Ciputra House yang berdekatan. Hal inilah yang menyebabkan pihak ketiga berfikir bahwa untuk menyewa kamar kepada penyewa yang sebelumnya telah menyewa kamar di Ciputra House. Kemudian faktor lainnya adalah Suasana serta tempat kos di Ciputra House ini sangat strategis. Kemudian fasilitas yang ada di Ciputra House yang di sediakan sangat lengkap dan tersedia halaman yang luas untuk parker dan kolam renang. (Wawancara pada tanggal 31 Desember 2018)

Faktor-faktor inilah yang menyebabkan pihak ketiga menyepakati perjanjian sewa menyewa kamar kos yang dilakukan antara pihak penyewa dengan pihak ketiga tentang menyewakan kemabali kamar kos yang telah di tempati sebelumnya oleh pihak penyewa. Tak heran terkadang banyak terjadi peristiwa-peristiwa hal serupa dalam sewa menyewa karena kurangnya kesadaran masyarakat mengenai hukum dalam begitu pula oleh pemilik yang kurang mengetahui bahwa perbuatan yang dilakukan oleh penyewa, menyewakan kembali kepada pihak ketiga tersebut tidak diperbolehkan oleh undang-undang dan dilakukan tanpa sepengetahuan pemilik. Peristiwa yang serupan pun banyak yang tidak di tindak lanjuti oleh pemilik karena faktor kurangnya kesadaran hukum pada masyarakat.

### **III. SARAN**

#### **3.1 Simpulan**

Dari uraian dan pembahasan skripsi yang telah dipaparkan diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Akibat hukum dari perjanjian menyewakan kembali yang dilakukan oleh penyewa dengan pihak ketiga tidak sah dan batal demi hukum karena perbuatan tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, PP nomor 44 tahun 1994 Pasal 9 dan pihak ketiga tidak dapat meminta kembali uang sewa yang telah dibayar sebelumnya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 11 huruf (b) PP Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik.
2. Faktor-faktor yang menyebabkan dilaksanakannya perjanjian sewa menyewa kamar kos antara penyewa dengan pihak ketiga di Ciputra House yakni karena kurangnya kesadaran hukum antara penyewa dan pihak ketiga mengenai kamar kos yang tidak boleh di sewakan kembali oleh Undang-Undang dan kemudian menimbulkan perjanjian baru antara pihak ketiga dengan pemilik.

#### **3.2 Saran**

- 1 Disarankan bagi pemilik sewa selaku pelaku usaha harus berhati-hati dalam menyewakan kamar kos agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, dan pemilik sewa pun disarankan untuk tidak lagi menerima perjanjian baru apabila ada pihak ketiga yang menyewa kamar kosnya tersebut karena itu menimbulkan kerugian bagi pemilik sewa kamar tersebut. Dan kemudian pemilik sewa kamar kos harus lebih tegas kepada penyewa untuk bisa patuh dan taat dalam menaati aturan-aturan yang

telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos tersebut. Pemilikpun harus sering melakukan pengawasan dan pengontrolan di kos-kosan tersebut agar tidak terjadi lagi penyewa menyewakan kembali kamar yang sudah di sewanya.

- 2 Disarankan bagi penyewa ataupun pihak ketiga menanyakan mengenai setiap tempat yang ingin disewanya apakah tempat ingin disewa tersebut langsung kepada pemilik atau apakah tempat yang ingin disewa tersebut bermasalah atau tidak, dan penyewa selaku konsumen disarankan selalu menanyakan rincian dari perjanjian tersebut dan hal-hal yang terkait objek sewa tersebut.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku-buku**

C.S.T Kansil, 1991, *Modul Hukum Perdata I ( Termasuk Asas-asas Hukum Perdata)*, PT Pradnya Paramita, Jakarta

Amiruddin dan Zaenal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Salim H.S, 2010, *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta

Pipin Syarifin, 2009, *Penghantar Ilmu Hukum*, CV Pustaka Setia, Bandung

Sudikno Mertokusumo, 1985, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Jakarta,

Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

### **Jurnal**

A.A Dalem Jagat Krisno, Ni Ketut Supasti, A. A Sagung Wiratni Darmadi, 2015, *Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi*

Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah, Jurnal Kerta Semaya, Vol. 03, No. 04, Mei 2015, Udayana, Denpasar.

**Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Diterjemahkan dari

Burgelijk Wetboek Diterjemahkan Oleh. Subekti dan

R.Tjitrosudibio, 1992, PradnyaParamita, Jakarta.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan

Dan Pemukiman, Lembaran Negara Tahun 1962 No 40,

Tambahan Lembaran Negara 2476 menjadi Undang-Undang,

Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran

Negara Nomor 2611.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 44

Tahun 1994 Tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik,

Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23,

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469