

# PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA TANAH YANG OBJEK SEWANYA DIJUAL OLEH YANG MENYEWAKAN

Ni Kadek Ari Novita Sari, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [arinovita23@gmail.com](mailto:arinovita23@gmail.com)

I Made Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [made\\_sarjana@unud.ac.id](mailto:made_sarjana@unud.ac.id)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i11.p16>

## ABSTRAK

*Tujuan penulisan penelitian ini untuk mengkaji kedudukan perjanjian sewa menyewa tanah serta perlindungan hukum terhadap penyewa tanah apabila objek sewanya dijual oleh pihak yang menyewakan sebelum masa sewanya berakhir. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konsep, dan kasus. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak berakhir dengan dijualnya objek sewa kecuali dalam perjanjian ditentukan bahwa sewa menyewa berakhir setelah objek sewa terjual, hal ini diatur pada Pasal 1576 KUH Perdata. Hukum memberikan dua bentuk perlindungan hukum terhadap penyewa yang objek sewanya dijual yaitu perlindungan hukum preventif melalui musyawarah antara para pihak dan perlindungan hukum represif melalui pengajuan gugatan wanprestasi ke pengadilan.*

**Kata Kunci :** *Perlindungan Hukum, Perjanjian Sewa Menyewa, Wanprestasi.*

## ABSTRACT

*The purpose of this study is to review the position of the lease agreement and legal protections against landowners when the lease items were sold before the lease ended. This study uses a normative legal method with a statute approach, concept and case approach. The study shows that the lease agreement does not end with the rent object sold unless the agreement is determined that the lease agreement ends after the rent object is sold, this is arranged in Article 1576 BW. The law provides two forms of legal protection against tenants whose rent object is sold, and it protects preventive law through deliberation between parties and repressive legal protection through filing a default lawsuit to the court.*

**Key Words:** *Legal Protection, Lease Agreement, Default.*

## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Menurut Pasal 32 ayat 3 UUD NRI 1945 “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Salah satunya adalah tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau sering disingkat dengan UUPA ditentukan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.” Dari bunyi pasal tersebut maka secara langsung tanah yang berada di Indonesia dikuasai oleh negara dan dapat diberikan kepada setiap warga negara Indonesia secara individual sesuai dengan hak-hak atas tanah

yang bersifat pribadi atau perorangan.<sup>1</sup> Tanah sangat berarti penting terhadap keberlangsungan kehidupan di masyarakat, hal ini dikarenakan tanah memiliki sifat yang merupakan satu-satunya benda yang keadaannya utuh atau tidak berubah, yang nantinya akan dapat menguntungkan apabila dilihat dari segi ekonominya, hal ini yang menyebabkan tanah menjadi suatu aset yang sangat penting yang memiliki fungsi sosial, serta tanah merupakan akar sosio kultural, sehingga sering menyebabkan konflik, sengketa, maupun perselisihan terkait permasalahan pertanahan.<sup>2</sup> Kehidupan orang-orang dan komunitas hukum umum memiliki ketergantungan yang tinggi terhadap tanah, hal ini dikarenakan tanah merupakan tempat untuk berpijak, tempat untuk mencari nafkah, dan juga tempat di mana peristirahatan terakhir setiap orang setelah meninggal.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA hak-hak atas tanah dapat dibedakan menjadi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak lainnya yang ditentukan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara. Salah satu hak atas tanah yang menarik untuk dikaji adalah hak sewa. Dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknyanya sejumlah uang sebagai sewa. Hak sewa sendiri lahir dari adanya suatu perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam ketentuan Pasal 1548 KUHperdata yang menentukan bahwa "Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak". Dalam perjanjian sewa menyewa tanah tentu objek sewanya adalah tanah itu sendiri.

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Kewajiban pokok dari pihak yang menyewakan sebagai pemilik objek adalah menyerahkan barang atau objek sewa yang dalam hal ini berupa tanah dan berhak atas harga sewa, sedangkan penyewa berkewajiban membayar harga sewa yang telah ditentukan dan berhak menguasai objek sewa.<sup>3</sup> Dalam hal ini masing-masing pihak sama-sama mempunyai hak dan kewajiban satu terhadap yang lain yang saling terkait. Oleh karena itu perjanjian sewa menyewa dapat digolongkan sebagai perjanjian timbal balik.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Simarmata, Yustisia Setiarini. "Kedudukan Hukum Pihak Yang Menguasai Objek Hak Atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak Yang Belum Sempurna." *Indonesian Notary* 3, No. 2 (2021): 4.

<sup>2</sup> Utami, Putu Mahaesa Surya Putri, and I Nyoman Suyatna. "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/PDT/2017)." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 7, no. 3 (2019) : 3

<sup>3</sup> Parartha, Gede, I Wayan Wiryawan, and Dewa gde Rudy. "Iventarisasi Masalah Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Di Desa Singakerta Kecamatan Unud" *Jurnal Kertha Semaya Universitas Udayana* 4, no. 1 (2016) : 2

<sup>4</sup> Graciano, Johannes Maria Vianney. "Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 9, No. 2 (2020): 320.

Kenyataannya, meskipun telah ditentukan secara tegas dalam klausul-klausul perjanjian sewa menyewa terkait hak dan kewajiban masing-masing pihak, ternyata tidak jarang perjanjian tersebut tidak berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Salah satunya yaitu pihak yang menyewakan ternyata menjual objek sewa kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari pihak penyewa padahal masa sewanya masih panjang. Penyewa adalah seseorang yang menyewa suatu objek tanah milik orang lain. Yang menyewakan adalah seseorang yang memiliki hak milik atas objek tanah tertentu namun memberikan sewa kepada orang lain. Kejadian seperti ini tentu menimbulkan suatu permasalahan diantara para pihak termasuk pembeli objek sewa tersebut. Karya ilmiah ini merupakan pengembangan dari karya ilmiah A.A Dalem Jagat Krisno yang berjudul "akibat hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi dalam perjanjian autentik sewa-menyewa tanah" Dalam penelitian tersebut membahas tentang pihak yang merasa dirugikan dengan adanya wanprestasi dari salah satu pihak yang membuat perjanjian sewa menyewa dapat melakukan upaya hukum melalui non litigasi dan atau secara litigasi untuk meminta pembayaran ganti rugi.<sup>5</sup> Namun pada karya ilmiah ini lebih memfokuskan kepada perlindungan hukum terhadap penyewa apabila dalam jangka waktu sewa menyewa, objek tanah tersebut dijual oleh pihak yang menyewakan. Tentunya adanya suatu perlindungan hukum bagi pihak penyewa sangat penting agar pihak yang menyewakan tidak semena-mena atau arogan dengan kehendak sendirinya menjual tanah yang masih dalam proses sewa menyewa kepada pihak ketiga.

## 1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian sewa menyewa setelah obyek sewa beralih ke pemilik baru?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap penyewa apabila objek sewanya dijual?

## 1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui kedudukan perjanjian sewa menyewa apabila objek yang disewakan telah beralih kepada pemilik yang baru dan untuk mengetahui perlindungan hukum yang didapatkan oleh penyewa apabila objek sewanya dijual.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Dalam Penelitian ini telah terjadinya kekaburan norma terhadap perlindungan hukum terhadap penyewa apabila objek tanah tersebut dijual oleh yang menyewakan kepada orang lain. Adapun pendekatan masalah yang digunakan untuk memecah masalah dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Digunakan pendekatan perundang-undangan artinya memperhatikan semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan topik ini.<sup>6</sup> Digunakan pendekatan

---

<sup>5</sup> Krisno, AA Dalem Jagat, Dalem Jagat, Ni Ketut Supasti Dharmawan, and AA Sagung Wiratni Darmadi. "Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 4 (2015).

<sup>6</sup> Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta, Prana Media Group 2017) h.158

konsep dimaksudkan konsep hukum berupa doktrin/asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang di bahas dalam penelitian ini, dan digunakan pendekatan kasus dimaksudkan membantu peneliti untuk menemukan masalah-masalah serupa dalam penelitian ini<sup>7</sup>. Sumber bahan hukum yang digunakan oleh penulis yakni mulai dari bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang membantu untuk menganalisis bahan hukum primer seperti litelatur buku dan jurnal-jurnal hukum. Teknik analisis bahan hukum yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Setelah Objek Sewa Beralih ke Pemilik Baru

Menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa, "Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu". Sewa menyewa dapat dilakukan terhadap berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.<sup>8</sup> Diatur juga secara khusus didalam Pasal 1550 KUHPerdata yang menentukan bahwa, "Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk; 1. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa; 2. memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud; 3. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenang selama berlangsungnya sewa". Kewajiban penyewa diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdata yang menentukan bahwa, "Penyewa harus menepati dua kewajiban utama: 1. memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan; 2. membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan".

Sewa-menyewa didasari oleh adanya suatu kesepakatan oleh para pihak untuk melakukan sewa menyewa yang dituangkan dalam bentuk perjanjian. Definisi perjanjian sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata yaitu "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Sejalan dengan ketentuan tersebut Subekti mengemukakan bahwa "perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang atau lebih itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."<sup>9</sup> Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat dikatakan bahwa yang menjadi dasar perjanjian sewa menyewa adalah pada kesepakatan antara Penyewa dengan yang menyewakan. Hal penting yang perlu diperhatikan pula dalam suatu perjanjian, disamping harus ada kesepakatan, juga harus memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian, hal ini diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menentukan bahwa :

---

<sup>7</sup> *Ibid* h.95.

<sup>8</sup> Simanjuntak, P. N. H., *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta : Kencana Prenadamedia Grup, 2015), 308.

<sup>9</sup> Pertiwi, Dian. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa". *Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya* 2, No. 2 (2013): 8.

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal.

Sepakat dan kecakapan merupakan persyaratan subjektif suatu perjanjian yang berhubungan dengan subyek suatu perjanjian, sedangkan hal tertentu dan sebab yang halal adalah syarat objektif suatu perjanjian yang berkaitan dengan obyek perjanjian yang disepakati dan akan dilaksanakan sebagai hutang dari para pihak atau disebut dengan prestasi.<sup>10</sup> Adapun yang dimaksud prestasi dalam perjanjian adalah sesuatu yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam suatu perjanjian.<sup>11</sup>

Dalam membuat suatu perjanjian sewa khususnya sewa menyewa tanah biasanya dituangkan dalam bentuk akta. Akta sendiri terbagi menjadi 2 bentuk yaitu otentik dan dibawah tangan. Dalam Pasal 1868 KUHPerdara disebutkan bahwa: "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat." Akta otentik merupakan suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang atau dibentuk oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu.<sup>12</sup> Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna secara lahiriah baik formal maupun materiil. Akta dibawah tangan merupakan akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, jadi hanya antara para pihak yang berkepentingan saja, hal ini diatur dalam Pasal 1875 KUH Perdata. Mengenai kekuatan pembuktiannya, suatu akta dibawah tangan akan mempunyai kekuatan pembuktian baik lahir, formil maupun materiil apabila tanda tangan didalam akta tersebut diakui oleh para pihak, sedangkan akta otentik kekuatan pembuktiannya adalah sempurna.<sup>13</sup>

Dalam perjanjian sewa menyewa baik yang dilakukan melalui perjanjian otentik maupun perjanjian dibawah tangan, keduanya sah dimata undang-undang apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perjanjian juga berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, hal ini biasanya dikenal dengan istilah *pacta sun seroanda*. Namun kenyataannya tidak jarang perjanjian sewa menyewa tersebut tidak berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Salah satunya yaitu pihak yang menyewakan ternyata menjual objek sewa kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari pihak penyewanya. Tentu hal ini menimbulkan suatu keberatan dari pihak penyewa yang masa sewanya masih panjang. Pihak penyewa tentu khawatir bagaimana kelanjutan dari masa sewanya, apakah perbuatan hukum tersebut memutus perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat.

Membahas mengenai putusnya perjanjian sewa menyewa, Pasal 1381 KUH Perdata telah menentukan secara umum mengenai hapusnya perjanjian yaitu "perikatan hapus karena pembayaran; karena penawaran pembayaran tunai, diikuti

---

<sup>10</sup> Kusuma, I Komang Gede Jaya Artha, dan I Nyoman Bagiastra. "Keabsahan Addendum Dalam E-Statement Antara Perusahaan Layanan Pesan Antar Dengan Merchant" *Jurnal Kertha Semaya Universitas Udayana* 10, no. 6 (2022) : 1330

<sup>11</sup> Simanjuntak, P. N. H., *Op. Cit.*

<sup>12</sup> Lestari, Anak Agung Istri Laksmi, dan Desak Putu Dewi Kasih. "Hak Opsi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa" *Jurnal Kertha Wicara Universitas Udayana* 10, no. 7 (2021) : 8

<sup>13</sup> Cisanto Richard. "Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan." *Lex Privatum* 3, No. 2 (2015): 137.

dengan penyimpanan atau penitipan; karena pembaruan utang; karena perjumpaan utang atau kompensasi; karena percampuran utang; karena pembebasan utang; karena musnahnya barang yang terutang; karena kebatalan atau pembatalan; karena berlakunya syarat pembatalan yang diatur dalam Buku I KUH Perdata ini; dan karena lewat waktu". Secara khusus perjanjian sewa menyewa hapus atau berakhir dikarenakan dua hal. Pertama dalam Pasal 1570 KUH Perdata ditentukan bahwa "Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu", kemudian pada Pasal 1571 KUH Perdata ditentukan bahwa "apabila sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat". Kedua masa sewa berakhir yaitu apabila terpenuhinya syarat tertentu dalam perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat. Suatu syarat perjanjian sewa menyewa pada umumnya dapat mencantumkan syarat batal maupun syarat tangguh terhadap perjanjian apabila dipenuhi suatu syarat yang diperjanjikan tersebut.<sup>14</sup>

Apabila kita kaji secara hukum dijualnya objek sewa tidak memutus perjanjian sewa menyewa yang telah dilakukan.<sup>15</sup> Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1576 KUH Perdata yang menentukan bahwa, "Dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian demikian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada perjanjian demikian, maka ia tidak wajib mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi". Berdasarkan ketentuan pasal tersebut jelaslah bahwa kedudukan sewa menyewa masih tetap meskipun objek sewa telah beralih kepada pihak lain. Lain halnya jika dalam perjanjian sewa menyewa telah diperjanjikan secara tegas bahwa sewa menyewa berakhir apabila objek sewa telah dijual.

Penyewa dapat menuntut haknya apabila objek sewa dijual oleh pemilik yang mana sebelumnya dalam perjanjian sewa menyewa tidak ada klausul memutus sewa menyewa akibat dijualnya objek sewa. Hak yang dimaksud di sini yaitu, pemenuhan hak untuk tetap menempati bangunan tersebut sampai berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa. Selain itu penyewa juga dapat meminta ganti rugi, hal ini diatur dalam pasal 1246 KUH Perdata menyatakan: "Biaya, ganti rugi, dan bunga yang boleh dituntut kreditur terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut dibawah ini". Berdasarkan pasal tersebut penghitungan ganti rugi harus diatur berdasarkan jenis dan jumlahnya secara rinci seperti kerugian kreditur, keuntungan yang akan diperoleh apabila perjanjian tersebut dipenuhi dan ganti rugi bunga (*interest*), maka ganti kerugian yang diterima oleh kreditur terdiri atas:<sup>16</sup>

- 1) Biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata atau tegas telah dikeluarkan oleh pihak kreditur.

---

<sup>14</sup> Sie, Paul, "Perlindungan Hukum Penyewa Bangunan Objek Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan", *Tesis Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin*, (2021) : 24.

<sup>15</sup> Simanjuntak, P. N. H., *Op. Cit.*, 309.

<sup>16</sup> Adati, Medika Andarika. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana." *Lex Privatum* 6, no. 4 (2018): 8.

- 2) Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan atau kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.
- 3) Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai dalam melaksanakannya

Apabila pihak penyewa tidak mengganti kerugian yang diderita oleh penyewa akibat objek sewa dijual, maka penyewa bisa menempuh jalur hukum untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Karena pihak penyewa tidak beritikad baik dalam memberikan ganti rugi.

### 3.2 Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Apabila Objek Sewanya Dijual

Sewa menyewa ialah suatu perjanjian yang dilakukan oleh yang menyewakan dengan penyewa. Pasal 1313 KUH Perdata, menentukan bahwa, "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban yang ditimbulkan dari suatu perjanjian yang dibuat, maka apabila perjanjian tersebut sampai menimbulkan kerugian pada pihak lain atau salah satu pihak, dapat dikatakan bahwa pihak tersebut telah ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi menurut Abdulkadir Muhammad diartikan sebagai berikut, "Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan". Wanprestasi berdasarkan Pasal 1239 KUH Perdata yaitu "Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga". Dalam perjanjian sewa menyewa, yang terikat didalamnya adalah penyewa dan yang menyewakan sebagaimana mengikatnya undang-undang selama perjanjian sewa menyewa dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata *jo.* Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Secara teoritik dalam melakukan sebuah perjanjian dilakukan dengan itikad baik, itikad baik dibedakan menjadi 2 yaitu itikad baik subjektif dan objektif. Itikad baik subjektif yaitu sebelum perjanjian dilaksanakan para pihak harus menunjukkan kejujuran, sedangkan itikad baik objektif para pihak pada saat pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan dan keadilan terhadap apa yang telah diperjanjikan.<sup>17</sup> Pada tahap pelaksanaan perjanjian, para pihak harus melaksanakan apa yang telah dijanjikan atau apa yang telah menjadi kewajibannya dalam perjanjian tersebut. Kewajiban memenuhi apa yang dijanjikan dengan itikad baik objektif itulah yang disebut sebagai prestasi.<sup>18</sup> Prestasi itu terdiri atas memberikan, melakukan atau tidak melakukan. Kesepakatan yang dibuat para pihak akan menimbulkan kepercayaan

---

<sup>17</sup> Innaka, Antari, and Mr Sularto. "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan." *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 24, no. 3 (2012): 505.

<sup>18</sup> Turagan, Aditya Fadli. "Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik Menurut Pasal 1338 KUHPerdata." *Lex Privatum* 7, no. 1 (2019): 48.

bahwa para pihak akan melakukan prestasi, dan dalam perjanjian tertentu pihak lain harus memberikan kontraprestasi terhadap prestasi yang diberikan pihak lainnya.<sup>19</sup>

Wanprestasi sendiri dapat terjadi karena 2 hal yaitu, yang pertama karena adanya kesengajaan atau kelalaian dan yang kedua adanya keadaan yang memaksa. Seseorang dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi apabila : tidak memenuhi prestasi sama sekali; memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya; memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya; atau memenuhi prestasi tetapi melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian.<sup>20</sup> Dalam sewa menyewa yang objek sewanya dijual oleh yang menyewakan yang mana kemudian pemilik baru tidak mau melanjutkan masa sewa yang belum selesai, tentu hal ini membawa kerugian bagi pihak penyewa. Dengan demikian telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tersebut yaitu tidak dipenuhinya ketepatan waktu sewa yang seharusnya diperoleh oleh penyewa. Hal ini menimbulkan kerugian bagi pihak penyewa. Akibat hukum apabila terjadi wanprestasi maka pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut ganti rugi. Hal ini diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata, pasal tersebut secara tegas menentukan bahwa apabila terjadi wanprestasi maka pihak yang dirugikan berhak menuntut haknya berupa: pemenuhan perjanjian; pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi; ganti rugi saja; pembatalan perjanjian; atau pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Ketentuan-ketentuan tersebut sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat dari terjadinya wanprestasi.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>21</sup> Menurut Philipus M. Hardjon, perlindungan hukum bagi rakyat ada dua yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Pada perlindungan hukum preventif, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada 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. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. 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.

Jika kita kaitkan dengan perjanjian sewa menyewa yang objek sewanya dijual maka penyewa dapat menuntut pelaksanaan masa sewa sesuai perjanjian sewa menyewa. Namun apabila hal tersebut tidak dilaksanakan maka pihak penyewa dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang menyewakan karena telah melakukan wanprestasi. Namun sebelum itu seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, langkah

---

<sup>19</sup> Butar-Butar, Magnis Florencia, R. Suharto, and Ery Agus Priyono. "Penerapan Doktrin Promissory Estoppel Dalam Pemenuhan Prestasi Sebagai Akibat Adanya Perjanjian Anjak Piutang Di Indonesia." *Diponegoro Law Journal* 6, no. 2 (2017): 14.

<sup>20</sup> Simanjuntak, P. N. H., *Op. Cit.*, 292.

<sup>21</sup> Rahardjo Satjipto, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia* (Jakarta, Kompas, 2006), 121.



preventif yang dapat dilakukan oleh penyewa apabila terjadi hal demikian yaitu pihak penyewa dapat melakukan upaya musyawarah terlebih dahulu dengan pihak yang menyewakan dan juga pemilik baru untuk menemukan jalan keluar untuk menyelesaikan permasalahan yang ada. Akan tetapi apabila musyawarah tidak menemukan titik terang, maka pihak penyewa dapat mengajukan gugatan wanprestasi pada pengadilan negeri yang disepakati dalam perjanjian.

#### 4. KESIMPULAN

Dijualnya objek sewa menyewa tanah oleh yang menyewakan tidak akan mengakhiri suatu ketentuan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan pada saat sebelum terjadinya transaksi jual beli. Hal ini berarti bahwa hak sewa tetap melekat walaupun objek dari perjanjian tersebut sudah berpindah tangan kepada pihak ketiga atau orang lain. Mengenai perlindungan hukum terhadap penyewa yang objek sewanya dijual sebelum masa sewa berakhir, maka penyewa dapat menuntut pelaksanaan masa sewa sesuai perjanjian sewa menyewa. Namun apabila hal tersebut tidak dilaksanakan maka pihak penyewa dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang menyewakan karena telah melakukan wanprestasi ke pengadilan negeri atau domisili hukum yang telah di tentukan oleh para pihak dalam suatu perjanjian.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prana Media Group, (2017).
- Rahardjo Satjipto, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas. (2006).
- Simanjuntak, P. N. H., *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup. (2015).

##### Jurnal

- Adati, Medika Andarika. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana." *Lex Privatum* 6, no. 4 (2018).
- Butar-Butar, Magnis Florencia, R. Suharto, and Ery Agus Priyono. "Penerapan Doktrin Promissory Estoppel Dalam Pemenuhan Prestasi Sebagai Akibat Adanya Perjanjian Anjak Piutang Di Indonesia." *Diponegoro Law Journal* 6, no. 2 (2017).
- Cisanto Richard. "Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan." *Lex Privatum* 3, No. 2 (2015).
- Graciano, Johannes Maria Vianney. "Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 9, No. 2 (2020).
- Innaka, Antari, and Mr Sularto. "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan." *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 24, no. 3 (2012).
- Kusuma, I Komang Gede Jaya Artha, dan I Nyoman Bagiastra. "Keabsahan Addendum Dalam E-Statement Antara Perusahaan Layanan Pesan Antar Dengan Merchant" *Jurnal Kertha Semaya Universitas Udayana* 10, no. 6 (2022).
- Lestari, Anak Agung Istri Laksmi, dan Desak Putu Dewi Kasih. "Hak Opsi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa" *Jurnal Kertha Wicara Universitas Udayana* 10, no. 7 (2021).

- Parartha, Gede, I Wayan Wiryan, and Dewa gde Rudy. "Iventarisasi Masalah Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Di Desa Singakerta Kecamatan Unud" *Jurnal Kertha Semaya Universitas Udayana* 4, no. 1 (2016).
- Pertiwi, Dian. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya Dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa". *Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya* 2, No. 2 (2013).
- Simarmata, Yustisia Setiarini. "Kedudukan Hukum Pihak Yang Menguasai Objek Hak Atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak Yang Belum Sempurna." *Indonesian Notary* 3, No. 2 (2021).
- Turagan, Aditya Fadli. "Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik Menurut Pasal 1338 KUHPerdata." *Lex Privatum* 7, no. 1 (2019).
- Utami, Putu Mahaesa Surya Putri, and I Nyoman Suyatna. "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/PDT/2017)." *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 7, no. 3 (2019).

#### **Tesis**

- Sie, Paul, Perlindungan Hukum Penyewa Bangunan Objek Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan, Tesis Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. (2021).

#### **Website**

- Rachmadsyah, S.H. Shanti, (2010), Hukum Sewa, Diakses pada 1 Mei 2022, dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hukum-sewa-lt4b94c0ed3ea78>

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar NRI 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata