

ANALISIS KEABSAHAN DAN AKIBAT HUKUM PENGALIHAN HAK SEWA RUKO TANPA PERSETUJUAN PEMILIK

Oleh:

Fridayani Restya Purlianasari

Dosen Pembimbing :

Sri Budi Purwaningsih, S.H., M.Kn.

Progam Studi Hukum
Universitas Muhammadiyah Sidoarjo
Februari, 2026



Pendahuluan

Perjanjian sewa menyewa merupakan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi pemilik dan penyewa atas suatu objek sewa dalam jangka waktu tertentu. Dalam praktik perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan, sering terjadi penyewa yang secara sepihak mengalihkan hak sewa kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan atau persetujuan pemilik. Pada prinsipnya, yang berhak untuk mengalihkan hak sewa adalah pemilik sebagai pihak yang berwenang atas objek sewa. Tindakan tersebut termasuk melanggar ketentuan perjanjian yang telah disepakati, dan berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan hukum, seperti sengketa pembayaran sewa, pemeliharaan bangunan, hingga kewajiban pengosongan ruko. Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika pihak ketiga telah menempati ruko dan merasa memiliki hak atas penggunaannya, meskipun secara hukum tidak memiliki hubungan langsung dengan pemilik. Pada dasarnya, pengalihan hak sewa tanpa persetujuan pemilik dapat dikategorikan sebagai wanprestasi dan menimbulkan akibat hukum berupa pembatalan perjanjian atau perjanjian batal demi hukum, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai keabsahan pengalihan hak sewa dan tanggung jawab para pihak yang terlibat.

Penelitian Terdahulu

1. Penelitian terdahulu oleh Ni Luh Yulia Puspadanti (2016) menunjukkan bahwa dalam pengalihan sewa, tanggung jawab hukum terutama berada pada penyewa pertama dan pihak ketiga yang menerima pengalihan, sementara pemilik tidak lagi terikat apabila tidak memberikan persetujuan atas pengalihan tersebut.
2. Penelitian oleh Fadhilah & Yunus (2018) menyimpulkan bahwa pengalihan hak sewa tanpa persetujuan pemilik merupakan wanprestasi yang menimbulkan hak bagi pemilik untuk menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian sewa serta ganti kerugian.
3. Penelitian oleh Novitri & Alfin (2022) menyatakan bahwa pengalihan hak sewa oleh penyewa kepada pihak ketiga tanpa izin pemilik merupakan bentuk nyata wanprestasi dan perjanjian subsewa tersebut berpotensi dinyatakan batal demi hukum karena cacat dari segi persetujuan yang sah.

Tujuan Penelitian dan Alasan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan pengalihan hak sewa ruko tanpa persetujuan pemilik serta mengkaji akibat hukum dan tanggung jawab penyewa kedua (pihak ketiga) dalam perjanjian sewa menyewa.

Penelitian ini dilakukan karena kajian mengenai pengalihan hak sewa ruko selama ini lebih berfokus pada wanprestasi atau perselisihan antara penyewa dan pemilik, sementara kedudukan hukum serta tanggung jawab penyewa kedua masih jarang dibahas. Oleh karena itu, penelitian ini diperlukan untuk memberikan kejelasan mengenai akibat hukum pengalihan hak sewa terhadap hubungan hukum antara pemilik, penyewa pertama, dan penyewa kedua. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk menilai tanggung jawab hukum penyewa kedua yang menempati ruko sebagai akibat dari pengalihan hak sewa yang dilakukan tanpa persetujuan pemilik.

Pertanyaan Penelitian/Rumusan Masalah

1. Apakah pengalihan hak sewa menyewa dalam hubungan 3 (tiga) pihak sah menurut hukum?
2. Apakah penyewa kedua atau pihak ketiga yang menempati ruko memiliki tanggung jawab hukum terhadap akibat pengalihan hak sewa tanpa persetujuan pemilik?

Metode Penelitian

Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif, dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach). Penelitian dilakukan melalui telaah terhadap berbagai sumber hukum, baik primer maupun sekunder. Bahan hukum primer yang dijadikan rujukan yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Sedangkan, bahan hukum sekunder seperti buku, jurnal ilmiah, dan artikel ilmiah yang relevan dengan topik penelitian. Jurnal ilmiah dan artikel ilmiah diambil dari database google scholar dengan kata kunci “sewa menyewa” AND “pengalihan hak sewa”. Dalam penelitian ini, analisis dilakukan menggunakan teknik deduktif melalui penyajian deskriptif terhadap fakta dan hubungan hukum para pihak lalu dianalisis oleh undang-undang, sehingga rumusan masalah penelitian dapat terjawab.

Hasil dan Pembahasan

1. Keabsahan pengalihan hak sewa menyewa dalam hubungan hukum 3 (tiga) pihak

Perjanjian sewa menyewa merupakan **perjanjian bernama** yang diatur dalam **Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdota**, yaitu perjanjian antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa mengenai pemanfaatan suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran. Hubungan hukum tersebut lahir dari kesepakatan para pihak dan memperoleh kekuatan mengikat apabila memenuhi **syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdota**, yaitu:

1. kesepakatan para pihak,
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
3. suatu objek tertentu, dan
4. sebab yang halal.

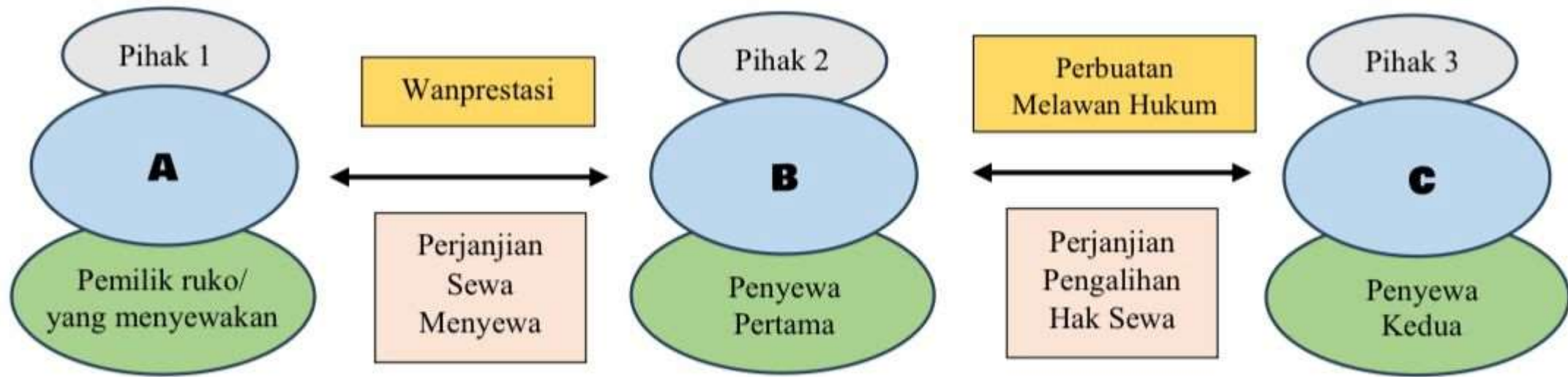
Dengan terpenuhinya syarat tersebut, maka perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sesuai Pasal 1338 KUHPerdota. Dalam perkara ini, perjanjian awal antara **A sebagai pemilik ruko dan B sebagai penyewa** telah memenuhi seluruh syarat sah tersebut, karena adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum para pihak, objek sewa yang jelas berupa ruko, serta tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum, sehingga **perjanjian A dan B sah serta mengikat secara hukum**.

Lanjutan

Permasalahan timbul ketika **B mengalihkan hak sewa ruko kepada pihak ketiga yaitu C, tanpa persetujuan A** selaku pemilik. Tindakan tersebut menimbulkan hubungan hukum baru yang melibatkan tiga pihak, namun perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota. Jika ditinjau dari unsur **kesepakatan**, B tidak memiliki persetujuan dari A sebagai pihak yang berwenang atas objek sewa, sedangkan dari unsur **objek perjanjian**, karena B hanya berkedudukan sebagai penyewa, bukan pemilik atau pihak yang diberi kuasa maka B tidak memiliki hak untuk menyewakan kembali ruko tersebut. Oleh karena itu, perjanjian antara **B dan C mengandung cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap A**, dan tidak menimbulkan hubungan hukum yang sah terhadap pemilik. Dengan demikian, tindakan B merupakan bentuk pelanggaran terhadap perjanjian (wanprestasi) yang menimbulkan **tanggung jawab hukum bagi B**, baik berupa kewajiban pemenuhan prestasi, ganti rugi, maupun kemungkinan pembatalan hubungan sewa.

Hasil dan Pembahasan

2. Analisis tanggung jawab hukum penyewa kedua terhadap akibat pengalihan hak sewa tanpa persetujuan pemilik



Gambar 1. Skema Hubungan hukum para pihak dalam pengalihan hak sewa tanpa persetujuan pemilik

Lanjutan

Hubungan hukum yang terbentuk dari suatu perjanjian sewa menyewa pada dasarnya **hanya berlaku antara dua pihak yang telah bersepakat**, namun dalam praktiknya dapat berkembang dengan melibatkan pihak ketiga ketika hak sewa dialihkan. Hubungan hukum tiga pihak tersebut tidak selalu sesuai dengan ketentuan hukum, terutama apabila pengalihan dilakukan tanpa persetujuan pemilik sebagai pihak yang **berhak atas objek sewa**. Pengalihan tanpa izin tidak hanya menimbulkan masalah hukum bagi para pihak, tetapi juga merupakan pelanggaran terhadap kewajiban penyewa dan dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Wanprestasi tidak secara otomatis mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, melainkan harus ditinjau berdasarkan penyebabnya, termasuk kemungkinan adanya keadaan memaksa. Ketika perjanjian tersebut belum dibatalkan dan diakhiri secara tegas, hubungan hukum antara A sebagai pemilik dan B sebagai penyewa **tetap sah dan mengikat**, sehingga A tetap **memiliki hak penuh atas objek sewa dan berhak menuntut pelaksanaan prestasi sesuai perjanjian**.

Lanjutan

Perjanjian antara B sebagai penyewa pertama dan C sebagai penyewa kedua **dapat dikatakan tidak sah** apabila pengalihan dilakukan tanpa persetujuan A, karena B tidak memiliki kewenangan untuk mengalihkan hak sewa kepada pihak lain. Akibatnya, hubungan hukum antara B dan C **tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat** terhadap A, dan kedudukan C sebagai pihak yang menempati objek sewa menjadi lemah serta dapat diminta untuk mengosongkan ruko. Tindakan B yang mengalihkan hak sewa tanpa izin merupakan bentuk **wanprestasi** yang memberikan hak kepada A untuk mengajukan gugatan berupa pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, pengakhiran sewa, maupun ganti rugi. Selain itu, penguasaan ruko oleh C tanpa persetujuan pemilik juga dapat dikategorikan sebagai **perbuatan melawan hukum** karena melanggar hak subjektif A, sehingga A berhak menggugat C untuk pengosongan ruko dan pembayaran ganti rugi. Dengan demikian, hubungan hukum antara A dan B tetap sah dan mengikat, sedangkan hubungan antara B dan C tidak sah serta menimbulkan tanggung jawab hukum bagi B dan C.

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa keabsahan perjanjian sewa menyewa ditentukan oleh terpenuhinya syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga perjanjian antara pemilik dan penyewa pertama **dinyatakan sah**. Namun, pengalihan hak sewa kepada penyewa kedua tanpa persetujuan pemilik mengandung cacat hukum, karena penyewa tidak berwenang menyewakan kembali objek sewa. Sehingga, perjanjian antara penyewa pertama dan penyewa kedua **tidak sah dan tidak mengikat pemilik**, sehingga hubungan hukum yang sah hanya terjadi antara pemilik dan penyewa pertama, sedangkan hubungan penyewa pertama dan penyewa kedua bersifat internal. Dengan demikian, penyewa kedua tidak memiliki kedudukan hukum yang kuat dan sewaktu-waktu dapat diminta mengosongkan ruko. Jika ditinjau dari tanggung jawab, penyewa pertama dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi, karena melanggar kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa, sehingga pemilik berhak untuk menuntut atas pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, pengakhiran sewa, maupun ganti rugi, sedangkan penyewa kedua yang menguasai ruko tanpa persetujuan pemilik dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, yang dimana pemilik berhak untuk menuntut pengosongan ruko dan ganti rugi. Sehingga dalam kasus ini, terdapat dua bentuk pertanggungjawaban hukum, yaitu **wanprestasi oleh penyewa pertama dan perbuatan melawan hukum oleh penyewa kedua**.

Referensi

- [1] H. I. Samaratul Ismi, "Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar," Apr. 30, 2024, Zenodo. doi: 10.5281/ZENODO.11282963.
- [2] A. A. Suhra, "Analisis Hukum Terhadap Bentuk-Bentuk Wanprestasi dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Di Indonesia".
- [3] Sri Budi Purwaningsih and N. F. Mediawati, Buku Ajar Hukum Kontrak Dan Perikatan. Umsida Press, 2018. doi: 10.21070/2018/978-602-5914-35-5.
- [4] D. G. S. Mahottama, "PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK SEWA DALAM KEPEMILIKAN ATAS OBJEK SEWA TANAH YANG BERADA DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MENURUT HUKUM POSITIF DI INDONESIA," vol. 6, 2025.
- [5] I. G. Y. Arsawan and I. G. Yusa, "KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA YANG TIDAK MENCANTUMKAN HARGA SEWA," Kertha Semaya J. Ilmu Huk., vol. 10, no. 7, p. 1630, Jun. 2022, doi: 10.24843/KS.2022.v10.i07.p14.
- [6] E. Novitri and M. Alfin, "Analisis Hukum Mengenai Terjadinya Hak Sewa Tanah Dan Bangunan Tanpa Diketahui Oleh Pemilik Tanah.".
- [7] M. N. Pohan and S. Hidayani, "Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata".
- [8] S. Fadhilah and I. Yunus, "PENGALIHAN HAK SEWA RUMAH TANPA PERSETUJUAN PEMILIKNYA," vol. 2, 2018.
- [9] N. L. Y. Puspadanti and I. N. Suantra, "PERALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH APABILA PENYEWA MENGULANG SEWAKAN RUMAH SEBELUM BERAKHIRNYA JANGKA WAKTU".
- [10] G. Avelyn and M. C. Bianca, "Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia," Innov. J. Soc. Sci. Res., vol. 4 Nomor 6 Tahun 2024.

Referensi

- [11] P. Dewangi, Markoni, I. M. Kantikha, and J. Widarto, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Sebagai Lanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Cibubur."
- [12] C. Soleman, "PERJANJIAN SEWA MENYEWA SEBAGAI PERJANJIAN BERNAMA BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA."
- [13] A. A. Setiawan and N. F. Mediawati, "Legal Analysis of Tenants Who Refuse to Take Responsibility for Car Damage in the Rental Agreement: A Case Study of Mas Joko Rental [Analisis Hukum terhadap Penyewa yang Menolak Bertanggung Jawab atas Kerusakan Mobil dalam Perjanjian Sewa : Studi Kasus di Rental Mas Joko]".
- [14] Jumiya, "Tanggung Jawab Hukum Pengusaha Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHperdata)."
- [15] R. Ch. Rondonuwu, "HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA MENURUT PASAL 1548 KUHPERDATA".
- [16] F. Suparidho and A. S. Muhammad, "Analisis Yuridis Akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan KUHPerdata".
- [17] Irwan, "Analisis Hukum terhadap Pembatalan Secara Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Rumah."
- [18] D. da Costa, "PENYELESAIAN WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH."
- [19] S. Makruf and T. Astarudin, "Perikatan dalam Hukum Perdata Indonesia: Analisis terhadap Perikatan yang Timbul Karena Persetujuan dan Undang-Undang," vol. 04, no. 01, 2025.
- [20] I. M. Sukayasa, I. N. Putu Budiarta, and L. Putu Suryani, "Tanggung Jawab Hukum terhadap Adanya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)," J. Konstr. Huk., vol. 2, no. 1, pp. 97–101, Mar. 2021, doi: 10.22225/jkh.2.1.2976.97-101

