

Analysis of the Validity and Legal Consequences of Transferring Shophouse Lease Rights Without the Original

[Analisis Keabsahan dan Akibat Hukum Pengalihan Hak Sewa Ruko tanpa Persetujuan Pemilik]

Fridayani Restya Purlianasari¹⁾, Sri Budi Purwaningsih²⁾

¹⁾Program Studi Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

²⁾ Program Studi Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

*Email Penulis Korespondensi: sribudi@umsida.ac.id

Abstract. *A lease agreement is a type of agreement governed by civil law, that gives the lessee the right to use or enjoy an item belonging to another party for a specified period of time in exchange for payment. Basically, a lease agreement involves two parties, namely the lessor and the lessee. But in practice, this legal relationship can develop into a three-party relationship if there is a transfer of lease rights. Legal issue arise when tenants transfer lease rights without the owner's consent, as this raises questions regarding the validity of the agreement, the legal position of third parties, and the legal liability of the parties involved. This study aims to examine the validity of the transfer of shop lease rights in a legal relationship involving three parties and to analyze the legal liability of the second tenant for the consequences that arise. The research method used is normative juridical with a statute approach, by examining primary legal materials, namely the Civil Code, and secondary legal materials such as books, scientific journals, and scientific articles. The analysis was conducted deductively with a descriptive presentation of the facts and legal relationship between the parties. The results of the study show that the lease agreement between the owner and the first tenant is valid and legally binding as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. However, the transfer of lease rights to a third party without the owner's consent renders the legal relationship invalid and not legally binding. The actions of the first tenant can be categorized as default, while the second tenant possession of the leased property without the owner's permission can be categorized as an unlawful act. Therefore, it is recommended to make a written agreement that includes a clause regarding the transfer of lease rights to ensure legal certainty and protection for the parties.*

Keywords – Lease, Lease Transfer, Third Party

Abstrak. *Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian bernama dalam hukum perdata. Melalui perjanjian ini, pemilik memberikan hak kepada pihak penyewa untuk memanfaatkan dan menikmati suatu barang yang dimilikinya selama jangka waktu yang telah disepakati dengan imbalan berupa pembayaran dari penyewa. Pada dasarnya, perjanjian sewa menyewa melibatkan dua pihak, yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Namun, dalam praktiknya hubungan hukum tersebut dapat berkembang menjadi hubungan tiga pihak apabila terjadi pengalihan hak sewa. Ketika penyewa melakukan pengalihan hak sewa tanpa persetujuan dari pemilik, karena hal tersebut maka akan menimbulkan persoalan terkait dengan keabsahan perjanjian, posisi hukum pihak ketiga, serta tanggung jawab hukum bagi para pihak yang terlibat. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji keabsahan pengalihan hak sewa ruko dalam hubungan hukum yang melibatkan tiga pihak serta menganalisis tanggung jawab hukum penyewa kedua atas akibat yang muncul. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach), dengan mengkaji bahan hukum primer yaitu KUHPdata dan bahan hukum sekunder seperti buku, jurnal ilmiah, serta artikel ilmiah. Analisis dilakukan secara deduktif dengan mendeskripsikan fakta dan hubungan hukum para pihak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian antara pemilik dan penyewa pertama sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, sedangkan pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap pemilik.. Tindakan penyewa pertama dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi, sedangkan penguasaan objek sewa oleh penyewa kedua tanpa izin pemilik dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, dalam membuat perjanjian disarankan secara tertulis, serta memuat klausul mengenai pengalihan hak sewa untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.*

Kata Kunci – Sewa menyewa, Pengalihan hak sewa, Pihak ketiga

I. PENDAHULUAN

Rumah Toko atau yang biasa disebut ruko merupakan suatu bangunan yang memiliki dua fungsi, yaitu sebagai tempat tinggal sekaligus tempat usaha. Pada umumnya ruko dibangun secara berderet dalam satu kawasan tertentu guna menunjang aktivitas perdagangan dan jasa. Dalam pemanfaatannya, guna memperoleh keuntungan ekonomi yang lebih optimal, pemilik ruko pada umumnya memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk memanfaatkan ruko tersebut melalui perjanjian sewa menyewa. [1]

Perjanjian sewa menyewa rumah dan perjanjian sewa menyewa ruko memiliki persamaan dari segi bentuk perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara, namun juga memiliki perbedaan jika dilihat dari tujuan penggunaannya. Sewa rumah pada umumnya ditujukan sebagai tempat hunian, sehingga unsur utama yang diperhatikan adalah kelayakan bangunan, kenyamanan keamanan, serta fasilitas penunjang seperti air dan listrik. Oleh karena itu, pemilik rumah wajib menyediakan tempat tinggal yang layak huni dan terpelihara, sedangkan penyewa wajib membayar sewa tepat waktu serta menjaga kondisi rumah selama masa sewa.[2] Sedangkan, perjanjian sewa menyewa ruko memiliki karakteristik yang lebih kompleks karena objek sewa yang digunakan tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai tempat usaha atau kegiatan komersial. Oleh karena itu, nilai ekonomis bangunan menjadi faktor utama, termasuk letak yang strategis, kemudahan akses usaha, serta potensi keuntungan yang dapat diperoleh penyewa. Oleh sebab itu, isi perjanjian sewa ruko pada umumnya memuat klausul yang lebih rinci, seperti izin penggunaan usaha, renovasi bangunan, pemasangan papan nama, pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga, dan tanggung jawab atas kerusakan akibat kegiatan usaha.[3]

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), hubungan hukum antara pemilik dan penyewa diatur melalui ketentuan sewa menyewa, yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat. Setelah kedua pihak mencapai kesepakatan, maka sewa menyewa dapat dianggap sah dan mengikat bagi para pihak.[4] Sewa menyewa adalah suatu perjanjian antara dua pihak, dimana satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk menggunakan atau menikmati suatu barang dengan jangka waktu tertentu. Sebagai gantinya, pihak penyewa wajib membayar sejumlah harga yang telah disepakati.[5] Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, yang diantaranya adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu persoalan tertentu, adanya suatu sebab atau klausula yang halal. [6]

Untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang akan melakukan perjanjian sewa menyewa maka dibuat kesepakatan dalam bentuk perjanjian, perjanjian tersebut dapat berupa tertulis atau tidak tertulis (lisan).[7] Dalam hal ini, perjanjian tertulis kedudukannya lebih kuat daripada perjanjian tidak tertulis. Karena, perjanjian tertulis lebih mudah dibuktikan atau dijadikan alat bukti di pengadilan ketika terjadi konflik. Namun, pada kenyataannya banyak dari masyarakat yang masih menggunakan perjanjian tidak tertulis atau lisan dalam melakukan perjanjian sewa menyewa. Situasi seperti ini sering membuat penyewa bertindak sewenang-wenang terhadap pemilik.

Salah satu contoh yang terjadi yaitu, penyewa secara sepihak mengalihkan kontrak sewa ruko kepada pihak ketiga atau menyerahkan begitu saja perjanjian sewanya kepada orang lain tanpa sepengetahuan atau persetujuan pemilik ruko. Tindakan tersebut merupakan bentuk pelanggaran terhadap ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian, karena yang berwenang untuk mengalihkan hak sewa pada dasarnya adalah pemilik. Ketika penyewa melakukan pengalihan hak sewa kepada pihak lain maka permasalahan hukum akan terjadi, seperti timbulnya sengketa terkait pembayaran sewa, tanggung jawab terhadap pemeliharaan bangunan, hingga kewajiban untuk mengosongkan ruko apabila terjadi perselisihan. Situasi ini menjadi semakin rumit apabila penyewa kedua telah menempati ruko dan menganggap memiliki hak atas penggunaan ruko tersebut karena merasa telah membayar uang sewa kepada penyewa pertama, meskipun secara hukum penyewa kedua tidak memiliki hubungan langsung dengan pemilik. Tindakan tersebut pada dasarnya merupakan pelanggaran terhadap perjanjian yang sebelumnya telah disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam KUHPerdara, pelanggaran atas perjanjian tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi.[8]

Perjanjian sewa menyewa pada dasarnya merupakan perjanjian yang bersifat konsensualisme, sehingga dianggap sah ketika unsur pokoknya terpenuhi, yaitu adanya objek sewa dan harga sewa yang diajukan oleh pemilik serta disetujui oleh penyewa. Perjanjian ini memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati objek sewa tanpa memberikan hak kepemilikan atas objek tersebut. Hubungan hukum antara pemilik dan penyewa muncul sejak keduanya mencapai kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian sewa. Melalui perjanjian tersebut, masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang saling berkaitan, sehingga menciptakan hubungan timbal balik yang harus dipenuhi oleh keduanya.[9] Selain itu, Pasal 1559 KUHPerdara, menyebutkan bahwa penyewa juga tidak diperbolehkan untuk menyewakan kembali barang sewaan kepada pihak lain.[10] Namun, dalam praktiknya tindakan penyewa yang tetap mengalihkan hak sewa kepada pihak lain tanpa sepengetahuan atau persetujuan pemilik dapat menimbulkan akibat hukum, baik berupa pembatalan perjanjian apabila unsur kesepakatan tidak terpenuhi akibat wanprestasi, maupun batal demi hukum apabila pengalihan kepada pihak ketiga dilakukan tanpa persetujuan pemilik sebagai pihak yang berwenang atas objek sewa.

Dalam perjanjian sewa menyewa, perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya, yaitu pemilik dan penyewa, pemilik sebagai pihak pertama tidak memiliki hubungan hukum dengan pihak ketiga. Pengalihan hak sewa oleh penyewa kepada pihak ketiga dapat dikatakan sah dan menimbulkan hubungan hukum apabila dilakukan dengan persetujuan pemilik dan dinyatakan secara jelas dalam perjanjian. Dengan adanya persetujuan tersebut, hak dan kewajiban yang awalnya melekat antara pemilik dan penyewa beralih menjadi tanggung jawab antara penyewa dengan pihak ketiga hingga masa sewa awal berakhir. Namun, apabila pengalihan hak sewa dilakukan tanpa izin pemilik, maka hal tersebut melanggar ketentuan hukum sehingga perjanjian antara penyewa dan pihak ketiga tidak melibatkan pemilik, dan seluruh akibat hukumnya berada pada penyewa sebagai pihak yang melakukan perbuatan tanpa dasar hak.[11]

Keabsahan suatu perjanjian sewa menyewa diakui secara sah apabila memenuhi unsur pada Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga hubungan hukum yang tercipta antara para pihak memiliki kekuatan mengikat sebagaimana perikatan pada umumnya.[12] Hal tersebut, menegaskan bahwa keabsahan perjanjian menjadi pondasi utama dalam menentukan konsekuensi hukum yang mungkin timbul, termasuk jika terjadi penyimpangan terhadap ketentuan kontraktual. Dengan demikian, apabila salah satu tidak memenuhi kewajiban sebagaimana disepakati dalam perjanjian, maka hal itu termasuk dalam wanprestasi, sehingga pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan prestasi atau ganti rugi. Menurut Subekti, wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak gagal untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana disepakati dalam perjanjian.[13]

Selain itu, terdapat sejumlah penelitian terdahulu yang berkaitan dengan praktik pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga, yang relevansinya mendukung pembahasan dalam kajian ini, diantaranya :

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. Penelitian tersebut menegaskan pada pentingnya kejelasan persetujuan pemilik dalam pengalihan hak sewa untuk mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

Penelitian terdahulu yang ditulis oleh Fadhilah & Yunus (2018), adapun penetapan akibat hukum yang ditimbulkan dari tindakan wanprestasi berupa pengalihan hak sewa tanpa persetujuan pemilik. Secara yuridis, para ahli hukum menyimpulkan bahwa konsekuensi dari pelanggaran kontrak atau wanprestasi tersebut adalah timbulnya hak bagi pemilik untuk menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian sewa secara sepihak. Selain pemutusan perjanjian sewa secara sepihak, penyewa yang terbukti melakukan pengalihan tanpa sepengetahuan pemilik wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya dengan membayar ganti kerugian atas seluruh kehilangan atau kerusakan yang diderita oleh pemilik properti.[10]

Penelitian terdahulu oleh Novitri & Alfin (2022) pengalihan hak yang dilaksanakan oleh penyewa pertama kepada pihak ketiga tanpa izin dianggap sebagai bentuk nyata wanprestasi, yang berdasarkan ketentuan hukum memungkinkan pemilik sewa untuk mengajukan klaim pembatalan kontrak di hadapan pengadilan. Dalam hukum keperdataan, perjanjian subsewa yang diadakan antara penyewa pertama dengan pihak ketiga tersebut berpotensi besar dinyatakan batal demi hukum karena cacat dari segi persetujuan yang sah.

Penelitian-penelitian terdahulu mengatakan bahwa pengalihan hak sewa ruko umumnya membahas kasus pengalihan hak sewa dengan atau tanpa persetujuan pemilik, namun sebagian besar hanya memfokuskan pada wanprestasi atau perselisihan antara penyewa dan pemilik. Sehingga, dinamika pihak ketiga atau penyewa kedua jarang mendapat perhatian, maka kajian mengenai pengalihan hak sewa secara spesifik belum banyak dilakukan. Selain itu, penelitian yang ada juga belum menelaah secara mendalam terkait keabsahan pengalihan hak sewa ruko. Ruko memiliki karakteristik hukum yang berbeda dibanding rumah tinggal, termasuk kemungkinan disewa oleh lebih dari satu penyewa, sehingga aspek hukum dan tanggung jawab para pihak memerlukan kajian yang lebih spesifik. Dengan demikian, diperlukan analisis hukum yang lebih mendalam untuk menelaah akibat hukum yang ditimbulkan oleh pengalihan hak sewa ruko kepada penyewa kedua atau pihak ketiga yang menguasai dan menempati ruko tanpa persetujuan pemilik.

II. METODE

Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif, dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) yang berfokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan. 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”. Analisis dalam penelitian ini 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.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Pengalihan Hak Sewa Menyewa dalam Hubungan Hukum 3 (tiga) Pihak

Dalam sistem hukum Indonesia, perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian bernama yang secara khusus diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata.[14] Hubungan sewa menyewa terbentuk melalui adanya perjanjian antara dua pihak, yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata, perjanjian tersebut mengandung kesepakatan bahwa suatu barang tertentu dapat dimanfaatkan oleh pihak lain dengan jangka waktu yang telah ditentukan, dengan kewajiban pihak tersebut memberikan imbalan berupa pembayaran. Klausul ini dengan tegas menunjukkan bahwa sewa merupakan perjanjian yang saling menguntungkan yang menetapkan hak serta tanggung jawab bagi pemilik dan penyewa.[15] Hubungan hukum tersebut muncul dari adanya perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara sah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga menimbulkan kekuatan dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Ketika penyewa melakukan pengalihan sewa ruko kepada pihak lain, sejak saat itu pihak ketiga mulai terlibat, sehingga menimbulkan hubungan hukum baru yang perlu dianalisis keabsahannya.[16]

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, keabsahan suatu perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya empat syarat yang ditetapkan oleh hukum beserta unsur yang melekat pada masing-masing syarat tersebut. Apabila unsur dan syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat meskipun disepakati oleh para pihak, sehingga tidak menimbulkan kewajiban untuk dilaksanakan. Apabila perjanjian tersebut tetap dijalankan, namun di kemudian hari menimbulkan perselisihan, maka pengadilan memiliki kewenangan untuk membatalkan perjanjian tersebut atau menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum. Adapun syarat subjektif dan syarat objektif yang perlu dipenuhi agar perjanjian dinyatakan sah, diantaranya:[17]

1. Kesepakatan para pihak (syarat subjektif)

Kesepakatan para pihak merupakan unsur penting dalam perjanjian yang mengharuskan adanya minimal dua pihak yang saling menyatakan persetujuan. Kesepakatan tersebut harus lahir dari kehendak yang bebas, tanpa adanya paksaan, penipuan, maupun kekhilafan. Persetujuan dianggap tercapai apabila para pihak telah sepakat mengenai pokok perjanjian dengan kehendak yang sama, sehingga tidak lagi berada dalam tahap perundingan atau tawar-menawar.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (syarat subjektif)

Dalam membuat perjanjian, setiap pihak harus memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kecakapan tersebut pada umumnya ditentukan oleh kedewasaan, yaitu telah berusia 21 tahun atau telah menikah, memiliki akal sehat, serta tidak berada di bawah pengampunan. Selain itu, apabila seseorang bertindak mewakili pihak lain, maka harus didasarkan pada surat kuasa yang sah. Berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdata, orang yang dinyatakan tidak cakap membuat perjanjian seperti, orang yang belum dewasa, berada di bawah pengampunan, atau mengalami gangguan jiwa, sehingga dalam melakukan perbuatan hukum wajib diwakili oleh walinya.

3. Suatu hal tertentu (syarat objektif)

Objek perjanjian harus berupa suatu prestasi yang jelas atau setidaknya dapat ditentukan, baik berupa penyerahan suatu benda, pelaksanaan suatu perbuatan, maupun kewajiban untuk tidak melakukan perbuatan tertentu. Prestasi tersebut dapat berupa benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud, yang menjadi kewajiban para pihak untuk dipenuhi. Kejelasan objek perjanjian diperlukan agar hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat dilaksanakan secara nyata. Apabila objek atau prestasi yang diperjanjikan tidak jelas, sulit, atau tidak mungkin dilaksanakan, maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah. Pasal 1234 KUHPerdata menegaskan bahwa prestasi dalam perjanjian dapat berupa kewajiban menyerahkan suatu benda atau melakukan pertukaran tertentu, seperti dalam jual beli barang berwujud ataupun hak yang tidak berwujud.

4. Suatu sebab yang halal (syarat objektif)

Suatu sebab yang halal dalam beberapa literatur juga disebut sebagai *causa*, yaitu latar belakang atau dasar diadakannya suatu perjanjian. Setiap perjanjian harus memiliki sebab yang dibenarkan oleh hukum dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1337 KUHPerdata. Subekti berpendapat bahwa sebab atau *causa* merupakan isi dari perjanjian itu sendiri, sedangkan pandangan lain menempatkan *causa* sebagai tujuan yang ingin dicapai melalui dibuatnya kontrak.[17]

Jika syarat subjektif yaitu kesepakatan dan kecakapan para pihak tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan oleh pihak yang berkepentingan. Namun, selama pembatalan tidak diajukan, maka perjanjian akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Sebaliknya, jika syarat objektif yaitu objek tertentu dan sebab yang halal tidak terpenuhi maka akan mengakibatkan perjanjian batal demi hukum sehingga perjanjian dianggap tidak pernah ada.

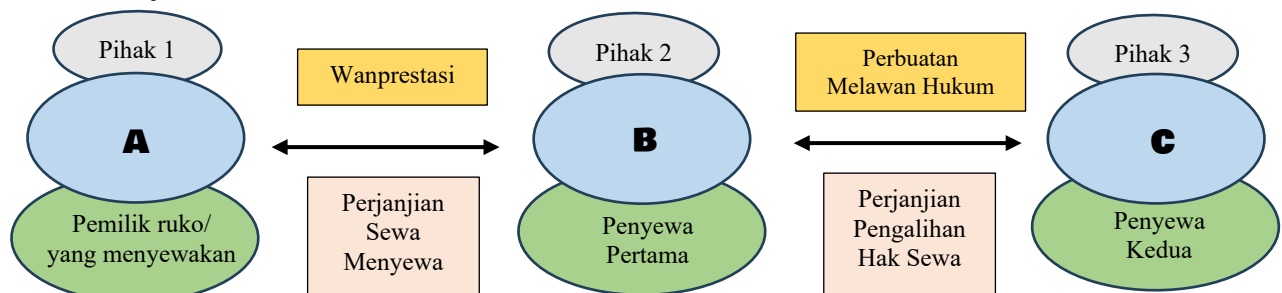
Pemenuhan syarat subjektif dan syarat objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota menjadi suatu hal yang paling penting dalam menilai keabsahan suatu perjanjian sewa menyewa serta menentukan sah atau tidaknya pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga. Dalam perikatan, ketentuan tersebut menjadi dasar yang menentukan terkait ada atau tidaknya hubungan hukum yang sah antara para pihak. Berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdota, perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang, apabila keempat syarat sah tersebut terpenuhi, maka perjanjian tersebut akan melahirkan suatu perikatan antara para pihak, sehingga perikatan yang telah lahir memiliki suatu kewajiban yang wajib dipenuhi oleh para pihak. Sedangkan, dalam Pasal 1234 KUHPerdota mengatur terkait dengan bentuk prestasi yang menjadi isi dari perikatan tersebut, yaitu berupa kewajiban untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Keberadaan prestasi tersebut menunjukkan adanya hubungan timbal balik antara hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi oleh para pihak. Dengan demikian, apabila syarat sah perjanjian terpenuhi, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdota, perjanjian tersebut akan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Subjek hukum dalam perjanjian sewa menyewa pada umumnya terdiri atas pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, dimana pihak yang menyewakan pada dasarnya adalah pemilik yang memiliki hak dan kewenangan atas objek sewa. Sedangkan objek perjanjian sewa menyewa berupa barang yang dapat digunakan oleh penyewa dengan kewajiban membayar harga sewa yang telah disepakati bersama. Dalam perkara ini, perjanjian sewa menyewa pada awalnya dilakukan oleh 2 pihak yaitu pihak A sebagai pemilik dan pihak B sebagai penyewa, dengan objek sewa berupa ruko yang merupakan milik A, yang kemudian digunakan oleh B sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama. Karena adanya kebutuhan dana, B kemudian menyewakan kembali ruko tersebut kepada pihak ketiga, yaitu C, tanpa adanya persetujuan dari A. Sehingga, hubungan hukum yang semula hanya melibatkan dua pihak, menjadi hubungan hukum yang melibatkan tiga pihak, yaitu A sebagai pemilik, B sebagai penyewa, C sebagai penyewa kedua. Perjanjian sewa menyewa antara A sebagai pemilik dan B sebagai penyewa pada dasarnya telah memenuhi seluruh syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota, sehingga perjanjian tersebut sah dan mengikat serta melahirkan perikatan yang berkekuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdota. Dengan demikian, A sebagai pemilik berkewajiban untuk menyerahkan objek sewa dalam keadaan yang layak untuk disewakan dan berkewajiban memperbaiki kerusakan bangunan apabila hal tersebut menjadi tanggung jawabnya sesuai perjanjian, sedangkan B berkewajiban untuk melakukan sejumlah pembayaran kepada A atas objek sewa tersebut dan dilarang mengalihkan hak sewa ruko tersebut kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik.

Pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh B kepada C tanpa persetujuan dari A menimbulkan persoalan pada keabsahan apabila ditinjau dari Pasal 1320 KUHPerdota. Jika ditinjau dari unsur kesepakatan, tidak terdapat persetujuan dari A selaku pemilik dan pihak yang berwenang atas objek sewa, yang dimana persetujuan tersebut merupakan dasar utama lahirnya hubungan hukum yang sah. Selain itu, jika ditinjau dari unsur objek perjanjian, B tidak memiliki hak untuk menyewakan kembali objek sewa tersebut karena kedudukannya hanya sebagai penyewa, bukan sebagai pemilik atau pihak yang diberi kewenangan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa syarat sah perjanjian tidak terpenuhi secara sempurna. Dengan demikian, hubungan hukum sewa menyewa antara B dan C tidak memenuhi syarat sah nya perjanjian dan tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum.

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat ditegaskan bahwa perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara A dan B dapat dinyatakan sah serta memiliki kekuatan mengikat secara hukum karena telah memenuhi syarat sah perjanjian. Sedangkan, perbuatan B yang menyewakan kembali kepada C tanpa persetujuan dari A sebagai pihak yang berwenang atas objek sewa mengandung cacat hukum, karena tidak melibatkan persetujuan dari pihak yang seharusnya memberikan izin dan tidak didasarkan pada hak atas objek perjanjian. Oleh karena itu, hubungan hukum sewa menyewa antara B dan C tidak memenuhi syarat sah nya perjanjian, tidak menimbulkan akibat hukum yang mengikat bagi A, serta menimbulkan tanggung jawab hukum bagi B atas pelanggaran terhadap perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati sebelumnya.

B. 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

Hubungan hukum yang terbentuk dari suatu perjanjian sewa menyewa pada dasarnya hanya berlaku antara dua pihak yang telah bersepakat. Namun dalam praktiknya, hubungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa bisa berkembang dengan melibatkan pihak lain, terutama ketika hak sewa di alihkan pada pihak ketiga. Hubungan hukum tiga pihak ini tidak selalu sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, terutama jika pengalihan dilakukan tanpa persetujuan dari pihak yang berhak atas objek sewa. Pengalihan hak sewa yang dilakukan tanpa izin dari pemilik tidak hanya menyebabkan masalah hukum bagi semua pihak yang terlibat, tetapi juga dapat melanggar kewajiban penyewa sesuai dengan perjanjian yang berlaku. Ketika penyewa menyewakan kembali objek yang disewanya tanpa izin dari pemilik, maka tindakan tersebut dianggap sebagai tidak terpenuhinya prestasi yang telah di sepakati, sehingga dapat dikategorikan sebagai wanprestasi.[18]

Pembatalan perjanjian merupakan salah satu akibat hukum dari terjadinya wanprestasi, yang menyebabkan para pihak kembali berada pada keadaan sebelum adanya perjanjian, seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah dibuat. Wanprestasi yang terjadi tidak secara langsung mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum, melainkan harus ditinjau terlebih dahulu faktor penyebabnya, seperti apakah wanprestasi tersebut terjadi karena unsur kesengajaan dari salah satu pihak atau disebabkan oleh keadaan di luar kendali para pihak, seperti terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*).[2] Hubungan hukum antara A sebagai pemilik ruko dan B sebagai penyewa merupakan hubungan hukum yang sah dan mengikat secara hukum selama perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dibatalkan atau diakhiri secara hukum. Hubungan hukum tersebut tidak berakhir hanya karena penyewa melakukan tindakan yang tidak sesuai dari ketentuan perjanjian, karena selama pembatalan atau pengakhiran perjanjian belum dinyatakan secara tegas oleh pemilik, maka perjanjian sewa menyewa tetap dianggap berlaku dan mengikat para pihak. Oleh karena itu, pemilik tetap memiliki hak sepenuhnya atas objek sewa, termasuk hak untuk menuntut agar penyewa melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan.[19]

Perjanjian yang terbentuk antara B sebagai penyewa pertama dan C sebagai penyewa kedua (pihak ketiga) dapat dikatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum jika pengalihan hak sewa dilakukan tanpa persetujuan pemilik. Pada dasarnya, yang memiliki hak dan berwenang atas objek sewa adalah A sebagai pemilik, B yang merupakan penyewa hanya memiliki hak untuk menggunakan objek sewa sesuai dengan perjanjian, dan tidak memiliki hak untuk mengalihkan atau menyewakan kembali objek sewa kepada pihak lain. Sedangkan C sebagai penyewa kedua tidak secara langsung memiliki hubungan hukum dengan A. Berdasarkan hubungan hukum yang terjadi antara para pihak, C hanya terikat langsung dengan B, tetapi hubungan tersebut tidak didasarkan pada perjanjian yang sah, karena pengalihan hak sewa yang dilakukan tidak mendapatkan persetujuan dari pemilik. Oleh karena itu, C tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat, sehingga kedudukannya dalam objek sewa dapat dibatalkan dan diminta untuk mengosongkan ruko jika pemilik menuntut mengosongkannya.

Hubungan hukum antara A dan B lahir dari adanya suatu perjanjian antara 2 pihak yang sah menurut hukum. Perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, di mana A berkedudukan sebagai pihak yang berhak atas prestasi, sedangkan B berkewajiban untuk melaksanakan prestasi sesuai dengan isi perjanjian.[20] Dengan demikian, B terikat untuk menggunakan objek sewa sesuai dengan yang telah disepakati dan tidak melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan perjanjian. Dalam perkara ini, B melakukan pengalihan hak sewa ruko kepada C tanpa adanya persetujuan dari A, maka tindakan tersebut merupakan bentuk pelanggaran terhadap prestasi yang telah dibuat, perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai bentuk wanprestasi karena B tidak memenuhi prestasi sebagaimana mestinya dan bertindak melebihi hak yang diberikan dalam perjanjian. Dengan demikian, perjanjian antara A dan B dapat dibatalkan, sehingga A memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap B. Gugatan tersebut dapat berupa pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, pengakhiran hubungan sewa menyewa, serta tuntutan ganti rugi. Dalam hal ini, B memiliki tanggung jawab penuh atas wanprestasi tersebut karena kelalaiannya dalam menaati perjanjian yang telah disepakati.[21]

Perjanjian yang dibuat antara B dan C dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Hubungan tersebut dapat dikatakan terbentuk dari suatu perbuatan hukum antara dua pihak, yaitu berupa pengalihan hak sewa ruko. Dikarenakan B mengalihkan hak sewa tanpa persetujuan dari A, maka perjanjian tersebut hanya mengikat B dan C tanpa melibatkan A sebagai pemilik ruko. Namun, tindakan C yang menempati atau menguasai ruko tanpa persetujuan pemilik dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Meskipun C memperoleh ruko tersebut dari B, penguasaan tersebut tetap melanggar hak subjektif A sebagai pemilik ruko dan tidak memiliki dasar hukum yang sah. Berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum, semua unsur terpenuhi karena adanya tindakan yang melanggar hukum, adanya kesalahan, serta hubungan sebab akibat antara perbuatan pihak C dan kerugian yang dialami oleh A. Dengan ini, pihak A sebagai pemilik dapat mengajukan gugatan terhadap C dengan tuntutan pengosongan ruko dan pembayaran ganti rugi.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan jika hubungan hukum antara A dan B berasal dari perjanjian sewa menyewa yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Tindakan B yang mengalihkan hak

sewa ruko kepada C tanpa mendapat persetujuan dari A termasuk tindakan yang melanggar perjanjian atau biasa disebut wanprestasi, karena bertentangan dengan ketentuan yang tertera dalam perjanjian. Sementara itu, hubungan hukum antara B dan C tidak melibatkan langsung terhadap A, sehingga tindakan C yang menguasai ruko tanpa persetujuan dari A sebagai pemilik sah dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, A bisa saja mengajukan gugatan kepada B karena telah melakukan wanprestasi dengan menuntut atas pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, pengakhiran sewa, maupun ganti rugi, serta menggugat C atas dasar perbuatan melawan hukum dengan tuntutan pengosongan ruko dan ganti rugi.

V. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa keabsahan perjanjian sewa menyewa ditentukan oleh terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian antara pemilik dan penyewa pertama dapat dinyatakan sah karena telah memenuhi seluruh syarat sah nya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, suatu sebab yang halal, serta mengikat para pihak sebagai undang-undang. Namun, keabsahan tersebut tidak berlaku apabila penyewa pertama mengalihkan hak sewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik, karena pengalihan tersebut mengandung cacat hukum karena tidak adanya persetujuan dari pihak yang berwenang atas objek sewa, sementara penyewa pada dasarnya tidak memiliki kewenangan untuk menyewakan kembali objek sewa. Dengan demikian, perjanjian antara penyewa pertama dan penyewa kedua tidak memenuhi syarat sah perjanjian dan tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum terhadap pemilik. Sehingga hubungan hukum yang sah hanya terjadi antara pemilik dan penyewa pertama, sedangkan hubungan antara penyewa pertama dan penyewa kedua bersifat internal dan tidak menimbulkan akibat hukum bagi pemilik. Oleh karena itu, pihak ketiga tidak memiliki kedudukan hukum yang kuat atas ruko tersebut dan sewaktu-waktu dapat diminta oleh pemilik ruko untuk mengosongkan. Ditinjau dari perspektif tanggung jawab hukum, tindakan penyewa pertama dapat dikategorikan sebagai 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 pengalihan hak sewa tanpa persetujuan pemilik, terdapat dua bentuk pertanggungjawaban hukum, yaitu wanprestasi oleh penyewa pertama dan perbuatan melawan hukum oleh pihak ketiga.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, khususnya Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, atas dukungan berupa penyediaan koleksi referensi dan layanan perpustakaan yang sangat membantu selama penyusunan karya ilmiah ini. Berbagai sumber pustaka, baik buku maupun jurnal ilmiah, memberikan kontribusi penting dalam memperoleh referensi yang sesuai dengan topik penelitian. Penulis berharap perpustakaan terus meningkatkan kualitas layanan dan koleksinya sehingga dapat mendukung kegiatan pendidikan, penelitian, dan pengembangan ilmu pengetahuan secara berkelanjutan. Semoga karya ilmiah ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum serta menjadi salah satu referensi bagi penelitian pada masa mendatang.

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] Irwan, "Analisis Hukum terhadap Pembatalan Secara Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Rumah."
- [3] C. Kondo, "Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)."
- [4] A. A. Suhra, "Analisis Hukum Terhadap Bentuk-Bentuk Wanprestasi dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Di Indonesia".
- [5] 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.
- [6] 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.
- [7] 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.
- [8] E. Novitri and M. Alfin, "Analisis Hukum Mengenai Terjadinya Hak Sewa Tanah Dan Bangunan Tanpa Diketahui Oleh Pemilik Tanah."

- [9] M. N. Pohan and S. Hidayani, “Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”.
- [10] S. Fadhilah and I. Yunus, “Pengalihan Hak Sewa Rumah Tanpa Persetujuan Pemiliknya,” vol. 2, 2018.
- [11] 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”.
- [12] 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.
- [13] P. Dewangi, Markoni, I. M. Kantikha, and J. Widarto, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Sebagai Lanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Cibubur.”
- [14] C. Soleman, “Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.”
- [15] 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]”.
- [16] Jumiya, “Tanggung Jawab Hukum Pengusaha Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kuhperdata).”
- [17] R. Ch. Rondonuwu, “Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 Kuhperdata”.
- [18] F. Suparidho and A. S. Muhammad, “Analisis Yuridis Akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan KUHPerdata”.
- [19] D. da Costa, “Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah.”
- [20] 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.
- [21] 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.

Conflict of Interest Statement:

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.