

PENGALIHAN HAK SEWA RUMAH TANPA PERSETUJUAN PEMILIKNYA

Syarifah Fadhilah

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh - 23111

Ilyas Yunus

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh – 23111

Abstrak - Pasal 1548 KUHPdata menentukan bahwa, sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Di dalam perjanjian sewamenyewa ketentuan pada Pasal 1559 menerangkan bahwa penyewa tidak boleh mengalihkan rumah yang disewanya kepada pihak lain selama perjanjian berlangsung. Namun dalam praktek di Kota Banda Aceh masih terjadi pengalihan hak sewa menyewa rumah tanpa persetujuan pemiliknya. Tujuan penulisan artikel ini untuk menjelaskan pelaksanaan pengalihan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh penyewa kepada pihak ketiga, faktor yang menyebabkan pihak penyewa selaku pihak kedua mengalihkan hak sewanya kepada pihak ketiga, akibat hukum yang timbul dari tindakan pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh para pihak dan upaya penyelesaian yang dilakukan. Untuk memperoleh data dalam penulisan artikel ini dilakukan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data yang bersifat teoritis, sedangkan penelitian lapangan dilakukan guna memperoleh data primer melalui wawancara responden dan informan. Hasil penelitian diketahui bahwa masih terjadi pengalihan hak sewa yang dilakukan penyewa kepada pihak ketiga. Pengalihan hak sewa rumah tersebut dilakukan dengan cara pihak ketiga hanya membayar sejumlah uang sesuai dengan sisa masa sewa yang dialihkan oleh penyewa. Faktor-faktor pengalihan hak sewa yang terjadi karena pihak penyewa dipindah tugaskan keluar daerah, menghindari kerugian, keadaan penyewa yang tidak lagi mampu membayar uang sewa dan kurangnya pemahaman terhadap ketentuan perjanjian sewa menyewa. Akibat hukum yang timbul dari tindakan pengalihan hak sewa rumah terhadap para pihak adalah dapat diputuskannya perjanjian oleh pemilik rumah dan dapat dimintai ganti kerugian. Upaya yang dilakukan para pihak adalah dengan melakukan musyawarah terlebih dahulu kemudian diambil tindakan selanjutnya apakah pihak ketiga boleh tetap tinggal atau pindah dari rumah tersebut. Disarankan kepada para pihak untuk menjamin kepastian hukum dari perjanjian, sebaiknya dibuat secara tertulis dengan jelas di depan para saksi guna mempermudah bila mana terjadi hal yang tidak diinginkan, diharapkan juga agar lebih memahami aturan di dalam perjanjian serta hak-hak dan kewajibannya, dan upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan sebaiknya melalui musyawarah.

Kata Kunci: Pengalihan Hak Sewa, Rumah

Abstract - Article 1548 of the Civil Code specifies that, a lease is an agreement by which one party to bind himself to give to the other party the enjoyment of a product during a specified period and the payment of a price by the latter party was affordable payment. Sewamenyewa agreement within the provisions of Article 1559 stated that the tenant may not assign his rental home to another party during berlangsung. Namun agreement into practice in Banda Aceh is still going on a lease right transfer home without the owner's consent. The purpose of this thesis to explain the implementation of the transfer of a lease agreement made by the tenant to a third party, the factors that cause the tenant as the second divert rights of lease to third parties, legal consequences arising from actions diversion lease rights committed by the parties and efforts settlement is done. To obtain the data in the writing of this research literature and field research. The research literature was conducted to obtain data that is theoretical, whereas the field research conducted in order to obtain primary data by interviewing respondents and informants. The survey results revealed that there had been the transfer of lease rights do tenants to third parties. The transfer of the right to lease the house is done by a third party only pay a sum of money in accordance with the remaining period of the lease to be transferred by the tenant. Factors transfer of lease rights that occurred since the tenant moved out of the area assigned, to avoid losses, the state tenants who are no longer able to pay rent and a lack of understanding of the provisions of the lease agreement. Legal consequences arising from the transfer of lease rights action against the party house is an agreement can be decided by the homeowner and can be held for damages. The efforts made by the parties is to be consulted first and then take further action if third parties should stay put or move out of the house. Suggested to the parties to ensure legal certainty of the agreement, should be made in writing clearly in front of witnesses in order to make it easier when what happened that are not desirable, it is expected also to better understand the rules in the agreement and the rights and obligations, and remedies disputes which should be done by consensus.

Keywords: Transfer of Rental Rights, Houses

PENDAHULUAN

Dalam rangka menciptakan ketertiban dalam berlalu lintas, pemerintah mengeluarkan Kontrak atau perjanjian merupakan salah satu dari dua dasar hukum yang ada, selain dari undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. “Ciri utama perikatan adalah hubungan hukum antara para pihak, dimana dengan hubungan itu terdapat hak (prestasi) dan kewajiban (kontra prestasi) yang saling dipertukarkan oleh para pihak”.¹

Definisi mengenai sewa-menyewa yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdara adalah:

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.²

Untuk sahnya perjanjian sewa menyewa, maka para pihak terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, supaya perjanjian tersebut diakui oleh hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan, sedangkan kewajibannya adalah sebagai berikut (perhatikan Pasal 1550-1552 KUHPerdara) :

- a. Barang yang disewakan harus diserahkan dalam keadaan baik;
- b. Barang yang disewakan harus terus dijaga baik-baik dan yang rusak wajib diperbaiki (apabila hal tersebut menjadi tanggung jawabnya);
- c. Menjamin terhadap penyewa untuk dapat memakai dan menggunakan barang yang disewa dengan aman selama berlaku perjanjian sewa menyewa;
- d. Menanggung segala kekurangan pada benda yang disewakan, yaitu kekurangan-kekurangan yang dapat menghalang-halangi pemakaian benda itu, walaupun ia sejak berlakunya perjanjian itu tidak mengetahui adanya kekurangan atau cacat tersebut.

¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenada Media Group, Surabaya, 2009, hlm. 19.

²Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1975, hlm. 39.

Hak dari penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan kewajibannya adalah sebagai berikut (perhatikan Pasal 1560-1566 KUHPdata) :

- a. Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan;
- b. Tidak diperkenankan mengubah tujuan barang yang disewakan;
- c. Mengganti kerugian apabila terjadi kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri, atau oleh orang-orang yang diam di dalam rumah yang disewa;
- d. Mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan semula ketika perjanjian sewa menyewa tersebut telah habis waktunya;
- e. Menjaga barang yang disewa sebagai tuan rumah yang bertanggung jawab.

Selain itu pihak penyewa juga tidak diperbolehkan atau dilarang untuk mengulang sewakan barang sewaanannya kepada orang lain seperti yang terdapat di dalam Pasal 1559KUHPdata, yaitu:

Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atasan caman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedang kan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian nyaulang sewa.

Jika yang disewanya itu berupa sebuah rumah, yang didiami sendiri oleh penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri, menyewakan sebagian kepada orang lain, jika kekuasaan itu tidak telah dilarang dalam perjanjiannya.

Namun dalam prakteknya masih terjadi sewa menyewa yang mengalihkan kepada pihak ketiga seperti di daerah Lampineung tepatnya di perumahan komplek Villa Citra kav.27 Kampung Pineung, di daerah Geuce yaitu di desa Geuce Kayee Jatho Kecamatan Baiturrahman, dan di daerah Lueng Bata yaitu di perumahan komplek Lembah Hijau Cot Mesjid, yang mana selama perjanjian sewa itu dilaksanakan, pihak penyewa mengalihkan hak sewanya atau menyewakan lagi rumah yang di sewa kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik rumah. Suatu hari pemilik rumah mendatangi rumah sewa miliknya untuk sekedar melihat situasi dan kondisi rumahnya, dan pada saat itu juga pemilik rumah melihat bahwa orang yang tinggal dirumah sewanya itu bukanlah orang yang dulu menyewa rumahnya. Kemudian karena pemilik rumah merasa penyewa telah melanggar perjanjian dan merasa terganggu atas tindakan pihak ketiga yang megambil alih rumah sewanya tersebut maka pemilik rumah langsung memberitahukan kepada pihak ketiga itu untuk segera pindah

dari rumah sewanya dan memutuskan perjanjian sewa dengan pihak penyewa yang sebelumnya berjanji untuk menyewa rumah miliknya.

Sehubungan dengan latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pengalihan perjanjian sewa menyewa rumah oleh penyewa kepada pihak ketiga?
2. Apa alasan dan faktor yang menyebabkan pihak penyewa mengalihkan rumah sewaan nya kepada pihak ketiga?
3. Apakah akibat hukum yang timbul dari tindakan pengalihan hak sewa rumah tersebut terhadap para pihak?
4. Bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan oleh para pihak?

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan atau jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris dan yuridis normatif. Metode pendekatan yuridis empiris adalah metode penelitian yang condong bersifat kualitatif berdasarkan data primer, yaitu data yang hanya dapat diperoleh dari sumber asli atau pertama. Sedangkan metode pendekatan yuridis normatif adalah metode penelitian yang bersifat kuantitatif yang diperoleh berdasarkan teori-teori dan juga pendapat ahli lainnya.

Adapun yang menjadi lokasi penelitian adalah dalam wilayah Kota Banda Aceh yaitu di komplek perumahan Villa Citra kav.27 Kampung Pineung milik IrianiYunus pada rumah sewa pribadi 1 lantai yang mempunyai 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi serta dapur, di daerah Desa Geuce Kayee Jatho Kecamatan Baiturrahman milik Mardiana Adnan pada rumah sewa pribadi 1 lantai yang mempunyai 3 kamar tidur dan 1 kamar mandi serta dapur di daerah Geuce, dan di daerah perumahan komplek Lembah Hijau Desa Cot Mesjid Lueng Bata milik Ibrahim pada rumah sewa pribadi 1 lantai dengan 2 kamar tidur dan 1 kamar mandi.

Sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasi atau yang menjadi objek penelitian.³ Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *total sampling* yaitu teknik pengambilan sampel dimana jumlah sampel sama dengan populasi, atau jumlah populasi yang kurang dari 100 seluruh populasi dijadikan sampel penelitian semuanya.

³ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 98.

Dari keseluruhan populasi diambil responden dan informan yang dianggap mampu memberikan pendalaman dan menjawab permasalahan yang diteliti. Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Responden merupakan orang yang menjawab pertanyaan yang diajukan peneliti, untuk tujuan penelitian itu sendiri.⁴ Adapun yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah:
 1. Pemilik rumah sewa : 3 Orang
 2. Penyewa rumah : 3 Orang
 3. Pihak ketiga yang menyewa ulang rumah sewa : 3 Orang
- b. Informan diartikan sebagai seseorang atau lebih yang memberikan informasi kepada peneliti tentang segala hal yang berkaitan dengan subjek penelitian.⁵ Adapun yang menjadi informan pada penelitian ini adalah :
Akademisi bidang hukum kontrak : 1 Orang

Penelitian kepustakaan ini dilakukan untuk mendapatkan data sekunder dengan cara mempelajari buku-buku teks, pendapat-pendapat para sarjana, makalah, surat kabar dan peraturan perundang-undangan, serta bahan-bahan lain yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan dibahas, sehingga hasil dari penelitian ini akan diperoleh teori dan konsep yang diperlukan dalam penulisan artikel ini.

Penelitian Lapangan ini dimaksudkan untuk memperoleh data primer dengan cara melakukan wawancara terhadap responden dan informan agar data yang diperoleh dalam penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan.

Data yang diperoleh baik dari hasil penelitian kepustakaan (*library research*) maupun data dari hasil penelitian lapangan (*field research*) dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif digunakan untuk menghasilkan data deskriptif yaitu memberikan gambaran tentang kenyataan-kenyataan yang ditemukan dalam praktik dengan memaparkan hasil penelitian lapangan yang disertai uraian dasar hukum dan kesimpulan serta saran dari seluruh hasil penelitian.⁶

⁴ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 22.

⁵ Ade Saptomo, *Pokok-Pokok Metodologi Penelitian Hukum Empiris Murni Sebuah Alternatif*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2009, hlm. 81.

⁶ Ronni Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa oleh Penyewa Kepada Pihak Ketiga

KUHPerdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Akan tetapi, yang paling dominan dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa.⁷

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan oleh penyewa di perumahan Komplek Lembah Hijau kepada pihak ketiga adalah dengan mengadakan perundingan terlebih dahulu antara pihak penyewa dengan pihak ketiga untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah penyewa itu jadi menyewa rumah atau tidak.

Si penyewa dalam melakukan perjanjian sewa memberitahukan kepada pihak ketiga bahwasanya ia menyewa rumah tersebut selama 1 tahun dan sudah menempati rumah itu selama 6 bulan lamanya, dan penyewa ingin mengalihkan sisa sewa kepada pihak ketiga hanya dengan membayar uang sewa kepadanya untuk 6 bulan terakhir sampai berakhirnya masa sewa antara pemilik rumah dan si penyewa.

Berdasarkan hasil penelitian, ketentuan waktu dalam sewa menyewa rumah di daerah Komplek Lembah Hijau ditentukan waktunya oleh pemilik rumah dan disepakati oleh penyewa. Biasanya ketentuan waktu dalam sewa menyewa rumah tersebut tidak ada aturannya, maksudnya apabila penyewa ingin menyewa rumah dalam waktu satu bulan, satu tahun, dua tahun, lima tahun itu tidak dipermasalahkan karena tidak ada aturan yang mengatur tentang batas waktu atau tenggang waktu untuk sewa menyewa. Tetapi meskipun demikian biasanya ketentuan waktu dalam sewa menyewa rumah itu disepakati bersama yaitu, antara pihak pemilik rumah dan pihak penyewa rumah, jadi apabila si penyewa ingin menyewa rumah selama satu tahun tidak masalah sepanjang si pemilik rumah itu mengizinkan selama satu tahun.

Di daerah perumahan Komplek Villa Citra, juga terjadi hal serupa yang mana selama perjanjian sewa menyewa itu dilaksanakan, pihak penyewa mengalihkan hak sewanya kepada pihak ketiga yang mana pada saat itu sedang mencari rumah sewa. Pihak penyewa menawarkan rumah sewa yang sudah ditempatinya selama 9 bulan dengan memberitahukan

⁷ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke- 5, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 58-70.

terlebih dahulu kepada pihak ketiga bahwasanya rumah tersebut sudah disewanya selama 1 tahun kepada pemilik rumah dan ingin mengalihkan hak sewanya kepada pihak ketiga.⁸

Pelaksanaan perjanjian yang dilakukan antara pihak penyewa dengan pihak ketiga hanya berdasarkan perjanjian lisan yang tidak menggunakan bukti apapun seperti halnya kwitansi atau sebagainya. Pihak ketiga hanya membayar sejumlah uang sesuai dengan sisa sewa yang dialihkan penyewa kepada pihak ketiga tanpa menyerahkan bukti atau jaminan lain pada saat penyewa membuat perjanjian dengan pemilik rumah sewa.⁹

Kasus serupa juga terjadi di daerah Geuce yaitu di desa Geuce Kayee Jatho Kecamatan Baiturrahman, yang mana pengalihan hak sewa rumah juga dilakukan oleh penyewa kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik rumah. Pengalihan hak sewa rumah tersebut dilakukan oleh penyewa dengan cara mencari orang yang ingin menyewa rumah yang sudah disewanya itu untuk meneruskan perjanjian sewa yang telah dilakukannya bersama pemilik rumah.¹⁰

Pada saat pelaksanaan perjanjian pengalihan hak sewa di daerah Geuce ini, sama halnya dengan pengalihan hak sewa yang terjadi di daerah perumahan Villa Citra, penyewa juga tidak memberikan atau menyerahkan bukti yang dapat dijadikan sebagai jaminan yang berkaitan dengan perjanjian penyewa dengan pemilik rumah kepada pihak ketiga.¹¹

Menurut hasil penelitian dari kasus-kasus pengalihan hak sewa di atas, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh penyewa kepada pihak ketiga, pada umumnya penyewa hanya memberitahukan kepada pihak ketiga untuk membayar uang sewa hanya sebatas sisa masa sewa rumah itu dikarenakan statusnya yang juga hanya sebagai penyewa rumah dari rumah tersebut. Perjanjian antara para pihak juga dilakukan dengan hanya menggunakan perjanjian lisan saja, karena untuk membuat suatu perjanjian itu tidak harus dilakukan dengan perjanjian tertulis tergantung kesepakatan antara para pihak yang melakukan perjanjian.

2. Alasan atau Faktor yang menyebabkan Pihak Penyewa Mengalihkan Ruma Sewaanya Kepada Pihak Ketiga

Perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa di mana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling

⁸ Sbhn, penyewa, *wawancara*, tanggal 11 Januari 2017

⁹ SY, pihak ketiga penerima pengalihan, *wawancara*, tanggal 11 Januari 2017

¹⁰ Shndr, penyewa, *wawancara*, tanggal 21 Januari 2017

¹¹ Abdllh, pihak ketiga penerima pengalihan, *wawancara*, tanggal 22 Januari 2016

berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia). Oleh karenanya, perjanjian itu berlaku sebagai suatu undang-undang bagi pihak yang saling mengikatkan diri, serta mengakibatkan timbulnya suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau dua pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Perjanjian sewa menyewa biasanya dibuat dalam bentuk tertulis dan ada pula yang dibuat dalam bentuk lisan yang hanya disertai dengan kwitansi pembayaran sejumlah uang yang dilakukan oleh penyewa sesuai dengan jangka waktu dan harga yang telah disepakati oleh kedua pihak yang membuat perjanjian. Hasil penelitian yang dilakukan di Kota Banda Aceh, ditemukan adanya beberapa orang penyewa yang pernah mengalihkan rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik rumah yaitu di daerah Lueng Bata, Lampineung dan Geuce Kayee Jatho.

Diketahui bahwa tindakan pengalihan hak sewa tersebut dilakukan oleh penyewa dikarenakan beberapa faktor, antara lain:

Pada saat pengalihan yang dilakukan oleh pihak penyewa, jikalau dilihat dari masa berakhirnya masa perjanjian antara pihak penyewa dan pemilik rumah bisa dikatakan hampir selesai, sisa masa sewanya hanya beberapa bulan dari masa perjanjian kedua belah pihak. Akan tetapi penyewa tetap saja mengalihkan sewa rumah tersebut dikarenakan penyewa yang memang harus pindah dari rumah itu.¹²

Faktor penyebab penyewa mengalihkan hak sewa selanjutnya adalah bahwasanya penyewa tidak ingin mengalami kerugian bilamana ia harus pindah dari rumah sewa tersebut sebelum habis masa sewa. Maksudnya disini adalah menurut penyewa apabila ia memberitahukan kepada pemilik rumah bahwa ingin menghentikan sewa sebelum jangka waktu berakhirnya, maka pemilik rumah tidak akan mengembalikan uang sisa dari hasil pembayaran uang sewa rumah yang telah ia berikan pada saat awal mula disepakatinya perjanjian dan yang dilakukan oleh pihak kedua sebagai berikut :¹³

- a. Penyewa tidak lagi mampu membayar uang sewa
- b. Kurangnya pemahaman penyewa terhadap perjanjian sewa menyewa

¹² Abdllh, pihak ketiga penerima pengalihan, *wawancara*, tanggal 22 Januari 2017

¹³ Shndr, penyewa, *wawancara*, tanggal 21 Januari 2017

3. Akibat Hukum yang Timbul Dari Tindakan Pengalihan Hak Sewa Rumah dari Para Pihak.

Ditinjau dari segi hukum, tindakan pelanggaran yang dilakukan penyewa merupakan pelanggaran atas kesepakatan atau wanprestasi, yaitu merupakan pelanggaran ketentuan dalam hal ini diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata atas pelanggaran kesepakatan. Oleh karena itu kepada penyewa dapat diajukan pembatalan perjanjian atau ganti rugi.

Dalam hal ini pemilik rumah atau pihak yang menyewakan merasa kecewa dengan tindakan penyewa yang mengalihkan rumah sewanya kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuannya, karena pemilik merasa telah mempercayakan rumahnya tersebut untuk disewakan kepada penyewa karena status penyewa yang mana adalah sepupu dari si pemilik rumah sewa.¹⁴ Kepada pemilik rumah, pihak penyewa tidak pernah memberitahukan bahwasanya penyewa ingin pindah atau ingin mengalihkan hak sewanya. Tanpa sepengetahuan pemilik rumah, penyewa langsung mencari sendiri orang yang ingin menyewa rumah dan kemudian penyewa langsung mengalihkan hak sewanya.¹⁵

Ketika mengetahui hal tersebut, pemilik rumah langsung menanyakan kepada pihak ketiga perihal pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh penyewa terhadap rumah yang disewakannya. Setelah mendengar penjelasan dari pihak ketiga, pemilik rumah tetap merasa kecewa dan marah dengan tindakan yang dilakukan penyewa dan memberitahukan kepada pihak ketiga tersebut untuk segera pindah dari rumah yang disewakannya itu, walaupun pemilik rumah tahu dengan jelas bahwasanya perjanjian masa sewa itu belum berakhir sepenuhnya. Dengan kata lain pemilik rumah sudah memutuskan perjanjian sewa menyewa.¹⁶

Berbeda dari masalah sebelumnya, pada masalah pengalihan hak sewa yang terjadi di daerah Lembah Hijau, pada mulanya pihak penyewa memberitahukan kepada pemilik rumah bahwasanya ia ingin pindah dari rumah sewa tersebut karena usaha yang dijalannya tidak sesuai dengan yang diharapankannya dan istri juga kedua anaknya sudah pulang ke kampung halaman, oleh karena itu pemilik rumah menyarankan kepada penyewa untuk bersama-sama mencari orang lain yang ingin mengganti atau menempati rumah sewa tersebut dan memberitahukan kepada pemilik rumah bilamana telah menemukan penggantinya.

Setelah mengetahui hal tersebut, pihak pemilik rumah tidak mempermasalahkan pihak ketiga untuk melanjutkan sisa sewa yang dialihkan kepadanya. Dengan kata lain pemilik

¹⁴ IY, pemilik rumah, *wawancara*, tanggal 8 Januari 2017

¹⁵ Sbn, penyewa, *wawancara*, tanggal 11 Januari 2017

¹⁶ IY, pemilik rumah, *wawancara*, tanggal 8 Januari 2017

rumah mengizinkan pihak ketiga untuk tetap tinggal dirumah yang disewakannya hanya sampai berakhirnya masa sewa yang diperjanjikan dahulu antara pemilik rumah dengan penyewa sebelumnya.¹⁷

Masalah pengalihan hak sewa selanjutnya, yang dilakukan penyewa di daerah Geuce Kayee Jatho ini awal mulanya tidak juga memberitahukan kepada pemilik rumah bahwasanya penyewa ingin menghentikan sewa sebelum jangka waktu berakhirnya sewa menyewa. Namun sama halnya seperti kasus di daerah Lembah Hijau tersebut, pemilik rumah setelah mengetahui hal itu tetap mengizinkan pihak ketiga untuk terus tinggal dirumah yang disewakannya itu sampai berakhirnya sewa sesuai dengan yang perjanjian semula oleh pemilik rumah dengan penyewa.¹⁸

Dari penjelasan di atas, jelaslah bahwasanya akibat hukum yang timbul terhadap para pihak dari adanya pengalihan hak sewa tersebut adalah kepada penyewa karena melakukan tindakan pelanggaran terhadap perjanjian dapat dimintakan ganti kerugian dan kepada pihak ketiga atau pihak penerima pengalihan hak sewa tentunya akan mengalami kerugian karena kedudukannya yang lemah akibat menerima pengalihan hak sewa tanpa sepengetahuan pemilik rumah.

4. Upaya Penyelesaian yang Dilakukan Oleh Para Pihak

Di dalam menghadapi suatu kasus, kita dihadapkan dengan 2 (dua) pilihan penyelesaian, yaitu penyelesaian melalui jalur litigasi atau jalur non litigasi. Jalur litigasi adalah penyelesaian sengketa atau perkara melalui jalur pengadilan sedangkan jalur non litigasi adalah penyelesaian sengketa atau perkara diluar pengadilan dengan cara penyelesaian sengketa alternatif.

Menurut Pasal 1 angka 10 UU Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS), alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli dan juga arbitrase.

Penyelesaian sengketa melalui ADR tersebut akan efektif dan efisien apabila dilaksanakan berdasarkan itikad baik para pihak yang bersengketa, yang dilakukan atas dasar sukarela dengan tujuan agar:

1. proses penyelesaian dapat dilakukan dengan cepat;

¹⁷ Ibrhm, pemilik rumah, *wawancara*, tanggal 28 Desember 2017

¹⁸ MA, pemilik rumah, *wawancara*, tanggal 15 Januari 2017

2. menekan biaya supaya relatif tidak terlalu besar; dan
3. dapat ditangani oleh orang yang ahli dibidangnya.

Negosiasi adalah suatu perundingan atau musyawarah yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa atau yang mewakili dengan menjalankan suatu proses tawar-menawar dalam upaya mencapai kesepakatan penyelesaian. Untuk tercapainya tujuan negosiasi tersebut, proses Negosiasi dapat dilakukan langsung oleh para pihak terkait atau dapat melibatkan peranan negosiator dari masing-masing pihak yang berperan sebagai penghubung, penengah dan inisiator.

KESIMPULAN

Dalam prakteknya yang terjadi di masyarakat, masih terdapat pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh penyewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemiliknya. Pelaksanaan pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh penyewa kepada pihak ketiga adalah dengan cara menawarkan rumah yang disewanya kepada pihak ketiga hanya dengan membayar sejumlah uang sesuai dengan sisa masa sewa yang akan diteruskan oleh pihak ketiga, dan penyewa memberikan bukti kwitansi pembayarannya dahulu bersama pemilik rumah kepada pihak ketiga untuk dijadikan jaminan bilamana pemilik rumah menanyakannya kepada pihak ketiga.

Faktor yang menyebabkan pihak penyewa mengalihkan rumah sewaan kepada pihak ketiga yaitu dikarenakan penyewa yang dipindah tugaskan keluar daerah, penyewa yang menghindari kerugian, penyewa yang tidak lagi mampu untuk membayar uang sewanya, dan kurangnya pemahaman pihak penyewa terhadap perjanjian sewa menyewa.

Akibat hukum yang timbul dari pengalihan hak sewa tersebut terhadap para pihak adalah pemilik rumah berhak untuk langsung memutuskan perjanjian yang pernah dilakukannya bersama penyewa dan kemudian meminta sejumlah ganti kerugian jika memang terdapat kerusakan-kerusakan terhadap rumah yang disewakannya yang diakibatkan oleh penyewa, dan terhadap pihak ketiga, pemilik rumah mempunyai hak untuk mengambil tindakan apapun baik itu memberikan izin kepada pihak ketiga untuk melanjutkan sisa sewanya atau memberitahukan kepada pihak ketiga untuk segera pindah dari rumah yang disewanya.

Upaya penyelesaian yang dilakukan para pihak adalah melalui musyawarah dikarenakan tidak ada satupun kasus yang diselesaikan melalui pengadilan dengan alasan

antara lain yaitu tidak mengetahui prosedur pengajuan gugatan, memakan waktu yang panjang dan membutuhkan biaya yang banyak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1990.
- Ade Saptomo, *Pokok-Pokok Metodologi Penelitian Hukum Empiris Murni Sebuah Alternatif*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2009.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenada Media Group, Surabaya, 2009.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak (Perancangan Kontrak)*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- Arief Masdoekidan H.M. Tirta Amijaya, *Asas-asas Hukum Perdata*, Djambatan, Jakarta, 1986
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2010.
- Kartini Muljadidan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1983.
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, 1986.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Mataram, 2003.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdata*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke- 5, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 1957
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1975.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979.
- Subekti, *Aspek Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1989.
- Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991.
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, SinarGrafika, Jakarta, 2010