

Tinjauan Yuridis Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Studi Kasus : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 177/Pdt.G/2019

Nashiffa Thuraya Hidayat
Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM
nashiffatry@gmail.com

Ardiansyah
Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM
ardiansyah@iblam.ac.id

Abstract

The lease agreement regulates the relationship between the tenant and the landlord in accordance with the Civil Code (KUHPPerdata) and becomes the legal basis for both parties. The obligations of the relevant parties regarding the lease agreement are listed in the Civil Code. Lease is defined as an agreement in which one party gives the benefit of an item to another party for a certain payment. This agreement is valid if it meets the requirements in Article 1320 of the Civil Code, including agreement, capacity, specific object, and lawful cause. Written agreements provide more certainty and legal protection than oral agreements. The obligations of the landlord and tenant are regulated in Articles 1550 and 1560 of the Civil Code, which include delivery of goods, maintenance, and responsibility for damage. In the event of default, dispute resolution can be carried out through negotiation, civil lawsuit, or cancellation of the agreement in accordance with the Civil Code. The effectiveness of security seizure is important in ensuring the fulfillment of obligations by the party owed and preventing actions that can harm the owner or tenant. In addition, a verdict of verstek can be a solution for parties who do not attend the trial, thus providing legal certainty for the injured party. By understanding this rule, it is hoped that the parties can implement the lease agreement better and minimize disputes that may arise.

Keywords: criminal code, default, bail confiscation, verdict verstek

Abstrak

Perjanjian sewa menyewa mengatur hubungan antara penyewa dan pemilik sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) dan menjadi dasar hukum bagi kedua belah pihak. Kewajiban pihak terkait mengenai perjanjian sewa menyewa tercantum dalam KUHPPerdata. Sewa menyewa didefinisikan sebagai perjanjian di mana satu pihak memberikan manfaat dari suatu barang kepada pihak lain dengan pembayaran tertentu. Perjanjian ini sah jika memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPPerdata, termasuk kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Perjanjian tertulis lebih memberikan kepastian dan perlindungan hukum dibandingkan perjanjian lisan. Kewajiban pemilik dan penyewa diatur dalam Pasal 1550 dan 1560 KUHPPerdata, yang mencakup penyampaian barang, pemeliharaan, dan tanggung jawab atas kerusakan. Dalam hal terjadi wanprestasi, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui negosiasi, gugatan perdata, atau pembatalan perjanjian sesuai KUHPPerdata. Efektivitas sita jaminan menjadi penting dalam menjamin pemenuhan kewajiban oleh pihak yang berutang dan mencegah tindakan yang dapat merugikan pemilik atau penyewa. Selain itu, putusan verstek dapat menjadi solusi bagi pihak yang tidak hadir dalam persidangan, sehingga memberikan kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan. Dengan memahami aturan ini, diharapkan para pihak dapat melaksanakan perjanjian sewa menyewa dengan lebih baik dan meminimalisir sengketa yang mungkin timbul.

Kata Kunci: KUHP, wanprestasi, sita jaminan, putusan verstek

PENDAHULUAN

Perjanjian sewa menyewa merupakan jenis kontrak paling sering ditemui dan dipraktikkan dalam aktivitas sehari-hari, baik dalam ranah pribadi maupun profesional. Dalam pelaksanaannya, kontrak ini memberikan penyewa hak untuk menggunakan aset yang dimiliki oleh orang lain dengan periode atau jangka waktu tertentu dan kompensasi yang telah disepakati. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya pada Pasal 1548-1600 mengatur jelas mengenai perjanjian sewa-menyewa yaitu hak dan juga kewajiban kontrak sewa menyewa bagi para pihak.

Menurut Buku III Bab 2 Bagian 1-4 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), diatur mengenai perjanjian. Istilah “perjanjian” memiliki cakupan lebih sempit dibandingkan dengan “kewajiban”. Perjanjian atau kesepakatan adalah sebuah hubungan yang berkaitan dengan harta benda,



dimana salah satu pihak berhak menerima suatu jasa sementara pihak lainnya berkewajiban untuk menyediakannya. Sementara itu istilah “kewajiban” dapat dimaknai sebagai “hubungan hukum diantara dua individu atau para pihak, di mana salah satu pihak berhak meminta sesuatu atau asset dari pihak lainnya, sedangkan pihak lainnya wajib untuk melaksanakan permintaan tersebut”.

Subyek hukum yaitu pengembalian hak dan juga kewajiban tersebut. Menurut

R. Suroso, definisi subyek hukum merujuk pada entitas memiliki hak atau diberikan wewenang oleh undang-undang untuk melaksanakan tindakan hukum ataupun yang memiliki hak serta mampu mengambil tindakan secara hukum. Kemudian subjek hukum juga merupakan pembawa hak (*rechtsbevoegdheid*) dan yang memiliki hak dan kewajiban hukum (Raharjo, 2009)

Secara umum, perjanjian sewa menyewa didasarkan pada persetujuan diantara pihak yang berperan sebagai penyewa dan pihak yang memiliki peran untuk menyewakan. Kontrak ini mencakup rincian mengenai objek yang disewa, besaran harga sewa, serta durasi atau jangka waktu sewa. Didalam hukum perjanjian, ada lima asas utama sebagai menjadi landasan, yaitu:

1. Asas kebebasan berkontrak: Dijelaskan pada Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata menyebutkan bahwasanya "Perjanjian yang sah mempunyai kewenangan hukum bersifat mengikat bagi pihak-pihak yang menyusunnya." Ini memberikan pihak-pihak yang terlibat kebebasan untuk menentukan apakah mereka ingin membuat perjanjian atau tidak. Selain itu, mereka dapat menentukan isi dan ketentuan perjanjian, baik secara tertulis maupun lisan, selama tidak berbeda atau bertentangan dengan hukum, moral, atau norma hukum umum.
2. Asas kesepakatan (*konsensus*): Tercantum didalam Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwasanya syarat untuk dianggap sah sebuah kesepakatan atau perjanjian yaitu terdapatnya persetujuan semua pihak yang terlibat. Asas ini menekankan bahwa, pada umumnya, perjanjian tidak memerlukan formalitas tertentu untuk dianggap sah. Persetujuan kedua belah pihak cukup untuk membuat perjanjian dianggap sah.
3. Asas kepastian hukum (*Pacta Sunt Servanda*): Dikenal sebagai asas “*pacta sunt servanda*”, menegaskan bahwa setiap perjanjian yang sudah sah memiliki kekuatan hukum mengikat dan harus dihormati, baik oleh hakim ataupun pihak ketiga. Prinsip ini memastikan bahwa isi kesepakatan atau perjanjian yang sudah disetujui dengan semua pihak tidak dapat diubah oleh pihak lain (Yunanto, 2019)
4. Asas itikad baik: Dijelaskan pada alinea ketiga pasal 1338 KUHPerdata, yaitu: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Artinya mengharuskan semua pihak, baik kreditur ataupun debitur, untuk memenuhi isi perjanjian dengan saling percaya dan berlandaskan niat baik dalam memenuhi kewajiban serta hak masing-masing.
5. Asas personalitas: Asas ini menegaskan bahwa seseorang hanya dapat membuat atau mengakhiri suatu perjanjian hanya untuk kepentingannya sendiri. Ketentuan ini terdapat dalam pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerdata (Sugiyono, 2019) prinsip ini menggarisbawahi bahwa hak dan kewajiban yang ada di perjanjian tersebut hanya akan mengikat pihak yang langsung terlibat, kecuali ada ketentuan khusus yang memungkinkan pihak ketiga terlibat.

Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan mengenai wujud dari perjanjian, bahwa perjanjian mencakup ketentuan waktu yang tergantung pada wujud perjanjiannya. Wujud perjanjian tersebut bisa dalam wujud perjanjian tertulis atau lisan. Jika persetujuan tersebut dibuat secara tertulis, perjanjian itu akan dianggap batal secara otomatis tanpa memerlukan pembatalan lebih lanjut (MH Syahmin AK, 2017)

Wanprestasi terjadi jika salah satu pihak tidak menjalankan atau mengabaikan untuk memenuhi kewajibannya sesuai ketentuan perjanjian antara kreditur dan debitur. Akibat signifikan dari wanprestasi adalah kreditur berhak memiliki hak untuk memperoleh kompensasi atas biaya, kerugian, dan juga bunga yang timbul akibat kelalaian tersebut. Supaya debitur dapat dituntut untuk membayar kompensasi, Peraturan hukum mengatur bahwa debitur harus terlebih dahulu dianggap lalai (*ingebrekestelling*). Ketentuan ini dijelaskan di Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan: "Penggantian kompensasi dan juga bunga atas wanprestasi akan dianggap wajib apabila debitur setelah diberitahukan lalai, namun tetap tidak melaksanakan kewajibannya, atau apabila kewajiban yang mestinya dilaksanakan pada jangka waktu tertentu yang sudah selesai." Dengan demikian, kelalaian terjadi ketika kreditur memberikan pemberitahuan atau peringatan mengenai batas waktu pemenuhan kewajiban, dan debitur gagal memenuhinya setelah waktu tersebut terlewati.

Wirjono Prodjodikoro, mengatakan: "Wanprestasi merujuk pada ketidak terlaksanaannya suatu prestasi yang ada di dalam hukum perjanjian, memiliki arti bahwa kewajiban tertentu wajib dilaksanakan sesuai dengan isi yang ada di dalam perjanjian. Istilah 'pelaksanaan janji' dalam bahasa Indonesia digunakan untuk menyebut prestasi, sementara 'ketidak terlaksanaannya janji' untuk wanprestasi." (Prodjodikoro, 2011)

Meskipun ketentuan mengenai perjanjian sewa menyewa sudah dijelaskan dan diatur dengan jelas di Kitab Undang-undang Hukum Perdata, namun praktiknya sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa, terutama dalam kasus wanprestasi. Contohnya, penyewa mungkin tidak membayar sewa tepat waktu, atau pemilik properti lalai dalam merawat barang atau bangunan yang disewakan sebagaimana disepakati. Pelanggaran kontrak semacam ini kerap menimbulkan perselisihan hukum yang sulit diselesaikan akibat kurangnya kepastian hukum yang memadai.

Untuk memastikan pelaksanaan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa, sita jaminan (*conservatoir beslag*) dapat digunakan sebagai langkah hukum preventif. Sita jaminan bertujuan untuk mencegah debitur mengalihkan asetnya sehingga kreditur tetap memiliki jaminan atas pemenuhan haknya. Sita jaminan dapat meningkatkan efektivitas penegakan hukum dalam kasus wanprestasi karena memberikan kepastian bahwa aset yang disengketakan tidak akan dialihkan sebelum perkara selesai.

Selain itu, putusan verstek dapat menjadi solusi dalam penyelesaian sengketa apabila salah satu pihak tidak hadir dalam persidangan. Putusan verstek memungkinkan hakim untuk menjatuhkan putusan berdasarkan alat bukti yang ada, tanpa kehadiran tergugat. Putusan verstek memiliki kekuatan hukum mengikat dan dapat mempercepat proses penyelesaian sengketa, sehingga mengurangi beban waktu dan biaya litigasi.

Meskipun Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah menyediakan mekanisme hukum demi menangani kasus wanprestasi, banyak orang masih kurang memahami dan memanfaatkan upaya hukum tersebut. Salah satu penyebab utamanya adalah rendahnya kesadaran hukum di masyarakat mengenai hak dan kewajiban mereka dalam memahami dan juga mengerti perjanjian sewa menyewa. Akibatnya, sengketa pada perjanjian sewa menyewa sering berlangsung lama tanpa penyelesaian yang memadai, bahkan berujung pada kerugian bagi pihak yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum. Penelitian terdahulu oleh (Robbi Firly Firgiyabi Mahlafi, 2023) dengan judul "Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr)" penelitian ini berfokus pada regulasi hukum di Indonesia terkait sewa menyewa tanpa batas waktu. Sedangkan pada penelitian ini, penulis fokus untuk mengkaji bagaimana penyelesaian sengketa yang timbul akibat wanprestasi yang terjadi pada perjanjian sewa-menyewa.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memiliki aturan tegas mengenai durasi sewa, karena Pasal 1548 hanya menjelaskan sewa dan menyatakan bahwa sewa berlaku "untuk durasi tertentu". Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pertanian pun tidak memiliki ketentuan mengenai durasi sewa. Penggunaan istilah "untuk durasi tertentu" dalam Pasal 1548 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata dapat menghasilkan penafsiran beragam dan membuka kemungkinan terjadinya sewa tanpa batas durasi yang jelas.

METODE

Penelitian ini akan menerapkan Metode Hukum Normatif, dengan kata lain menganalisis peraturan perundang-undangan yang sedang berlaku serta penerapannya dalam praktik. Peraturan yang dimaksud adalah *Herzien Indlandsch Reglement* (HIR), *Rechtsreglement Voor de Buitengewesten* (RBg) *Burgelijk Wetboek* (BW) yang biasa disebut dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terutama Bab VII Buku III yang mencakup Pasal 1548 hingga Pasal 1600. Pendekatan hukum normatif dalam studi ini meneliti isu-isu yang diatur dalam undang-undang dengan menggabungkan sumber hukum primer, sekunder, dan juga tersier.

Data primer yang didapatkan untuk mendukung penelitian ini berkaitan dengan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu bahwasanya sewa menyewa sebagai suatu perjanjian di mana salah satu pihak setuju menyerahkan hak pada pihak lainnya guna memanfaatkan barang tertentu dalam suatu periode tertentu dan juga pembayaran harga yang dapat terjadi. Data tambahan diperoleh melalui studi sekunder dengan memanfaatkan berbagai sumber seperti bahan hukum primer, sekunder,

dan juga tersier sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer: Berisi norma-norma yang dasar, peraturan perundang-undangan, dan peraturan pemerintah, antara lain: 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; 2. *Herzien Indlandsch Reglement* (HIR), *Rechtsreglement Voor de Buitengewesten* (RBg)
2. Bahan Hukum Sekunder: Sumber hukum bersifat tidak mengikat, digunakan untuk menjelaskan bahan hukum primer, seperti pandangan atau teori dari ahli hukum yang dijadikan acuan dalam penelitian ini, buku-buku hukum yang disusun oleh pakar hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, interpretasi undang-undang dan keputusan pengadilan, dan sebagainya.
3. Bahan Hukum Tersier: Sumber hukum seperti buku-buku, laporan, jurnal, dan referensi lainnya yang relevan dengan topik penelitian, termasuk sumber dari internet.

Dengan menggunakan metode penelitian ini, penulisan karya ilmiah ini dapat disusun dengan mengupas topik-topik yang akan dijelaskan pada bagian pembahasan berikutnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

PEMBAHASAN I

1. Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 177/Pdt.G/2019

Dalam perkara ini merupakan sengketa perjanjian sewa-menyewa rumah antara Penggugat (Budi Susanto) dan Tergugat (Siertje Tanoto). Yang dimana penggugat menggugat tergugat atas wanprestasi, karena tergugat memutuskan hubungan sewa secara pihak dan menggembok rumah sewa yang masih dalam masa kontrak. Maka dari itu penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan tuntutan:

- a. Menyatakan perjanjian sewa-menyewa tetap sah dan mengikat.
- b. Meghukum tergugat untuk melanjutkan perjanjian sewa hingga akhir masa kontrak.
- c. Meminta ganti rugi sebesar Rp. 1,525 Milyar atas kerugian materiil dan imateriil.
- d. Memohon sita jaminan atas aset milik tergugat agar eksekusi putusan dapat dilakukan.

Namun dalam persidangan, tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut. Akibatnya, pengadilan menjatuhkan putusan verstek yang sebagian besar mengabulkan gugatan penggugat.

Dalam hukum perdata Indonesia, pelanggaran perjanjian sewa-menyewa dicantumkan pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata), terutama Pasal 1234 hingga Pasal 1267. Berikut ini adalah beberapa jenis sanksi yang dapat diterapkan atas pelanggaran dalam perjanjian tersebut.:

- a. Ganti Rugi, yaitu Jika terdapat pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka pihak yang terkenda dampak kerugian berhak untuk meminta kompensasi atau ganti rugi. Pasal 1243 KUHPperdata mengatur ketentuan mengenai kompensasi ini, yang menyatakan bahwa gugatan kompensasi dapat diajukan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya setelah menerima surat peringatan resmi.
- b. Pemutusan Perjanjian, berdasarkan Pasal 1266 KUHPperdata, apabila terjadi wanprestasi pihak yang dirugikan berhak meminta hak untuk meminta kepada pengadilan agar mengakhiri perjanjian sewa-menyewa. Kemudian pihak yang dirugikan juga bisa mengajukan permohonan pemutusan hubungan perjanjian tanpa harus menunggu pihak yang wanprestasi melaksanakan kewajibannya.
- c. Paksaan Eksekusi, yaitu berdasarkan Pasal 1244 dan 1245 KUHPperdata, pihak yang dirugikan berhak menuntut pelaksanaan perjanjian apabila keterlambatan itu disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian dari pihak lainnya. Pelaksanaan perjanjian ini bisa dilaksanakan melalui jalur hukum jika diperlukan.
- d. Pembayaran Biaya, Kerugian, dan Bunga. menurut Pasal 1246 KUHPperdata, yaitu pihak yang lalai atau gagal memenuhi kewajibannya berdasarkan suatu perjanjian dapat dikenakan biaya, kerugian, dan bunga. Biaya tersebut juga mencakup kerugian yang muncul akibat tidak dilaksanakannya perjanjian.
- e. Pengalihan Tanggung Jawab kepada Pihak Ketiga. Dalam beberapa situasi, seperti ketika penyewa tidak membayar sewa, hak sewa dapat dipindahkan kepada pihak ketiga atau diganti oleh pihak ketiga untuk menutupi kerugian pihak yang dirugikan.

Namun, sanksi tersebut harus berlandaskan pada prinsip niat baik dalam pelaksanaan perjanjian dan harus sejalan dengan prinsip perjanjian yang tercantum dalam KUHPerdota.

2. Keunggulan Putusan Verstek dalam Menyelesaikan Sengketa Sewa- Menyewa

Proses hukum yang cepat dan efisien terjadi apabila tergugat tidak hadir dalam persidangan, sehingga jalannya proses peradilan menjadi lebih singkat tanpa adanya pembelaan dari pihak tergugat. Dalam situasi tersebut, pengadilan cenderung mengabulkan sebagian besar tuntutan penggugat, termasuk pernyataan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dan wajib melanjutkan perjanjian sewa.

Putusan verstek yang dijatuhkan dalam kasus ini memberikan kepastian hukum bagi penyewa, karena memastikan bahwa hak penyewa tetap diakui oleh pengadilan. Selain itu, putusan tersebut menegaskan bahwa tergugat tidak memiliki wewenang untuk membatalkan perjanjian sewa secara sepihak dan harus memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam kontrak. Dengan demikian, penyewa memperoleh dasar hukum yang kuat untuk menuntut haknya atas properti yang disewa.

Lebih lanjut, putusan verstek dapat segera dieksekusi apabila tidak terdapat perlawanan (*verzet*) dari tergugat. Jika dalam jangka waktu 14 hari tergugat tidak mengajukan perlawanan, maka putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Dalam kondisi ini, penyewa memiliki hak untuk segera mengajukan eksekusi apabila tergugat tetap tidak melaksanakan putusan pengadilan.

3. Kelemahan Putusan Verstek dalam Sengketa Sewa-Menyewa

Risiko perlawanan (*verzet*) dari tergugat menjadi faktor yang dapat mempengaruhi jalannya proses hukum. Apabila tergugat mengajukan verzet dalam jangka waktu 14 hari setelah putusan verstek dijatuhkan, maka putusan tersebut dapat dibatalkan dan perkara harus disidangkan kembali. Kondisi ini berpotensi menunda kepastian hukum bagi penyewa serta memperpanjang proses penyelesaian sengketa. Selain itu, verzet dapat dimanfaatkan oleh tergugat sebagai strategi untuk mengulur waktu atau menunda eksekusi putusan.

Selain itu, pelaksanaan eksekusi juga dapat menghadapi kendala apabila tergugat tidak patuh terhadap putusan pengadilan. Meskipun putusan verstek telah dijatuhkan, eksekusi dapat menjadi sulit apabila tergugat menolak untuk melaksanakan isi putusan secara sukarela. Dalam situasi ini, penyewa harus mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan, yang berpotensi memerlukan waktu yang cukup lama sebelum putusan dapat benar-benar dilaksanakan.

4. Dampak Penolakan Sita Jaminan terhadap Efektivitas Putusan

Salah satu kelemahan utama dalam putusan ini adalah ditolaknya permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) oleh pengadilan. Pengadilan berpendapat bahwa tidak terdapat cukup bukti yang menunjukkan adanya potensi pengalihan aset oleh tergugat sebelum putusan berkekuatan hukum tetap. Padahal, sita jaminan umumnya diberikan apabila terdapat risiko bahwa tergugat akan menjual atau mengalihkan properti sebelum penyelesaian perkara. Tanpa adanya sita jaminan, tidak ada kepastian bahwa aset tergugat tetap tersedia untuk eksekusi putusan. Jika tergugat menjual rumah kepada pihak lain sebelum eksekusi dilaksanakan, penyewa berisiko kehilangan haknya, meskipun telah memenangkan gugatan. Dalam situasi tersebut, penyewa harus menghadapi proses hukum baru apabila pemilik baru tidak mengakui perjanjian sewa yang telah ada sebelumnya.

Seharusnya, apabila sita jaminan dikabulkan, penyewa akan memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat, karena aset yang disengketakan tetap berada dalam kendali pengadilan hingga perkara selesai. Jika tergugat dinyatakan bersalah, properti tersebut dapat dijadikan jaminan untuk pembayaran ganti rugi kepada penyewa.

Putusan verstek pada dasarnya merupakan mekanisme yang efektif dalam memberikan kepastian hukum bagi penyewa. Namun, efektivitasnya sangat bergantung pada kemungkinan tergugat mengajukan perlawanan (*verzet*) serta sejauh mana eksekusi putusan dapat dilaksanakan. Penolakan terhadap sita jaminan mengurangi efektivitas putusan, karena memberikan celah bagi tergugat untuk menghindari eksekusi dengan cara mengalihkan asetnya. Oleh karena itu, dalam penyelesaian sengketa properti, pengadilan seharusnya lebih mempertimbangkan pemberian sita jaminan guna memastikan perlindungan hak penyewa dan mencegah potensi penyalahgunaan oleh tergugat.

PEMBAHASAN II

1. Penyelesaian sengketa yang timbul akibat wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa

Perjanjian sewa menyewa dijelaskan secara rinci pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya pada Buku III Bab VII, yang meliputi Pasal 1548 hingga Pasal 1600. Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata, perjanjian sewa menyewa diartikan sebagai kontrak persetujuan yang salah satu pihak menyerahkan hak kepada pihak lainnya agar dapat memanfaatkan suatu barang pada suatu periode dan terdapat pembayaran yang telah disetujui bersama.

Penyelesaian sengketa sewa-menyewa sering kali membutuhkan alternatif yang lebih efisien untuk menghindari proses litigasi yang panjang. Studi pada sengketa perpajakan menunjukkan bahwa penerapan ADR dapat mempercepat penyelesaian sengketa dan mengurangi beban bagi para pihak (Ardiansyah & Ichsan, 2024). Pendekatan serupa dapat menjadi solusi dalam sengketa sewa- menyewa, khususnya yang melibatkan wanprestasi.

Di perjanjian sewa-menyewa, sengketa timbul akibat dari adanya wanprestasi dapat diselesaikan melalui berbagai mekanisme yang dicantumkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan praktik hukum yang masih berlaku saat ini. Berikut adalah beberapa metode penyelesaian yang dapat ditempuh:

- a. **Negosiasi dan musyawarah** merupakan metode penyelesaian sengketa sewa menyewa yang paling umum dilakukan, para pihak dapat saling berunding untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Dalam beberapa kasus, misalnya, kedua belah pihak sepakat untuk mengembalikan uang sewa dan memberikan ganti rugi sebagai bentuk penyelesaian. Prosedur ini biasanya bersifat sukarela dan berdasarkan kesepakatan bersama para pihak yang terlibat.
- b. **Gugatan Perdata.** Apabila perundingan dan musyawarah tidak berhasil, pihak yang dirugikan bisa mengajukan sengketa kepada pengadilan. Berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, bahwasanya pihak yang wanprestasi berhak menuntut secara hukum pelaksanaan perjanjian, ganti rugi, atau pemutusan perjanjian. Dalam Putusan Nomor 177/Pdt. G/2019/PN. Jkt. Utr. misalnya hakim memerintahkan tergugat membayar kompensasi sebesar Rp. 525. 000. 000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada penggugat.
- c. **Pembatalan Perjanjian.** Apabila wanprestasi yang dilakukan cukup serius, maka dapat diajukan permohonan untuk membatalkan perjanjian. Pasal 1267 KUHPerdata mengatur hal-hal yang dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan, antara lain pembatalan perjanjian dan tuntutan kompensasi. Apabila hakim menyetujui gugatan tersebut, maka tindakan tergugat dalam pemutusan perjanjian sewa-menyewa dianggap sebagai wanprestasi dan tergugat harus membayar kompensasi atau ganti rugi yang dialami oleh pihak dirugikan.

Langkah hukum yang diambil adalah tuntutan ganti rugi (kompensasi), yang diputuskan oleh pengadilan sebagai solusi utama untuk menyelesaikan sengketa. Kompensasi ini bertujuan untuk mengganti kerugian yang diderita oleh penggugat akibat tindakan kelalaian atau pelanggaran yang dilakukan oleh tergugat.

2. Dampak hukum dari tidak dikabulkannya sita jaminan terhadap hak penggugat dalam Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 177/Pdt.G/2019

Dalam perkara ini, pengadilan menolak permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan oleh penggugat (penyewa rumah). Keputusan ini memiliki konsekuensi hukum yang signifikan, terutama dalam perlindungan hak penyewa dan kepastian eksekusi putusan.

3. Penggugat tidak memiliki jaminan bahwa objek sewa tetap dalam penguasaan tergugat

Tanpa adanya sita jaminan, tergugat tetap memiliki kendali penuh atas asetnya, termasuk wewenang untuk menjual, mengalihkan, atau menjaminkan properti kepada pihak lain. Apabila rumah yang menjadi objek sewa berpindah kepemilikan sebelum pelaksanaan putusan pengadilan, maka hak penyewa dapat menjadi tidak terlaksana secara de facto, meskipun penggugat telah memenangkan perkara.

Secara yuridis, Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menetapkan bahwa hak sewa tetap berlaku meskipun properti yang disewakan beralih kepemilikan. Namun, dalam praktiknya, pemilik baru sering kali tidak mengakui perjanjian sewa yang telah ada, sehingga penyewa perlu mengajukan gugatan baru guna mempertahankan hak sewanya.

4. Sulitnya eksekusi putusan jika aset sudah berpindah kepemilikan

Setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), apabila rumah yang menjadi objek sengketa telah dialihkan kepada pihak lain, maka penggugat tidak dapat mengeksekusi haknya terhadap tergugat. Eksekusi hanya dapat dilakukan terhadap tergugat dalam perkara tersebut, bukan terhadap pemilik baru.

Dari perspektif hukum, kondisi ini mengharuskan penyewa untuk mengajukan gugatan baru terhadap pemilik baru guna memperoleh pengakuan atas hak sewanya. Proses gugatan baru ini berimplikasi pada meningkatnya biaya, durasi penyelesaian yang lebih lama, serta ketidakpastian hukum bagi penyewa. Jika sita jaminan dikabulkan sejak awal, hak penyewa akan lebih terlindungi, karena objek sengketa tidak dapat dialihkan hingga proses hukum selesai, sehingga eksekusi putusan dapat langsung dilakukan terhadap properti yang bersangkutan.

5. Hak penyewa bisa hilang jika pemilik baru tidak mengakui perjanjian sewa

Dalam praktiknya, pemilik baru mungkin tidak mengetahui atau tidak mengakui perjanjian sewa yang telah disepakati oleh pemilik sebelumnya. Akibatnya, penyewa berisiko menghadapi pengusiran paksa, meskipun pengadilan telah mengabulkan gugatannya.

Secara hukum, apabila pemilik baru menolak untuk mengakui perjanjian sewa, penyewa harus mengajukan gugatan baru guna mempertahankan haknya. Kondisi ini berkontribusi terhadap ketidakpastian hukum bagi penyewa serta menambah beban biaya hukum yang harus ditanggung. Namun, apabila sita jaminan dikabulkan, hak penyewa akan tetap terlindungi, meskipun terjadi peralihan kepemilikan. Dalam situasi tersebut, pemilik baru wajib tunduk pada ketentuan dalam perjanjian sewa yang telah ada.

6. Potensi kerugian finansial bagi penggugat

Apabila hak sewa tidak dapat dieksekusi, penyewa berpotensi mengalami kerugian finansial, terutama jika telah membayar sewa di muka. Selain itu, penyewa juga harus menanggung biaya tambahan untuk mencari tempat tinggal baru atau mengajukan gugatan terhadap pemilik baru di pengadilan.

Secara yuridis, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai perbuatan melawan hukum dapat dijadikan dasar bagi penyewa untuk menuntut tergugat apabila pengalihan properti menyebabkan kerugian. Namun, tanpa adanya sita jaminan, penggugat harus menghadapi tantangan yang lebih besar dalam memperjuangkan haknya. Sebaliknya, jika sita jaminan dikabulkan, hak penyewa akan lebih terlindungi, sehingga apabila memenangkan perkara, penyewa dapat langsung menikmati hak sewanya tanpa perlu melalui proses hukum tambahan.

7. Tidak dijalkannya sita jaminan merugikan hak penggugat

Penolakan terhadap permohonan sita jaminan dapat mengakibatkan perlindungan hukum terhadap hak penyewa menjadi tidak optimal. Hal ini disebabkan oleh kemungkinan aset berpindah tangan sebelum putusan berkekuatan hukum tetap, sehingga proses eksekusi putusan menjadi lebih sulit, terutama apabila properti telah dialihkan kepada pihak lain. Dalam kondisi tersebut, penyewa berisiko kehilangan hak sewanya, terutama jika pemilik baru tidak mengakui perjanjian sewa yang telah dibuat sebelumnya. Selain itu, penyewa juga dapat mengalami kerugian finansial akibat harus mencari solusi hukum baru guna mempertahankan haknya.

Sebaliknya, jika sita jaminan dikabulkan, penyewa tidak perlu khawatir terhadap potensi peralihan kepemilikan sebelum putusan final, sehingga eksekusi putusan dapat dilakukan dengan lebih mudah, dan pemilik baru tetap terikat pada perjanjian sewa yang berlaku. Dengan demikian, tanpa adanya sita jaminan, penggugat menghadapi risiko besar kehilangan hak sewanya serta mengalami kesulitan dalam melaksanakan eksekusi putusan pengadilan. Situasi ini menegaskan bahwa sita jaminan memiliki peran krusial dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa guna mencegah pengalihan aset yang dapat merugikan penyewa.

PENUTUP

Berdasarkan analisis terhadap efektivitas putusan verstek dan dampak hukum dari tidak dikabulkannya sita jaminan dalam sengketa sewa-menyewa rumah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 177/Pdt.G/2019, dapat disimpulkan bahwa putusan verstek memberikan kepastian hukum yang lebih cepat bagi penggugat, karena diputus tanpa kehadiran tergugat. Putusan

ini umumnya menguntungkan penggugat, karena sebagian besar tuntutananya dikabulkan tanpa perlawanan. Namun, efektivitasnya dapat berkurang apabila tergugat mengajukan perlawanan (*verzet*), yang dapat membatalkan putusan serta memperpanjang proses hukum. Selain itu, eksekusi putusan tetap menjadi tantangan apabila tergugat tidak patuh, sehingga penyewa harus menempuh prosedur hukum tambahan.

Di sisi lain, tidak dikabulkannya sita jaminan berimplikasi pada lemahnya perlindungan hukum terhadap hak penyewa. Tanpa adanya sita jaminan, tidak ada jaminan bahwa properti yang disengketakan tidak akan dialihkan sebelum putusan berkekuatan hukum tetap. Jika properti dijual kepada pihak ketiga, penyewa berisiko kehilangan hak sewanya meskipun telah memenangkan gugatan, sehingga harus menghadapi proses hukum baru yang lebih kompleks dan memakan biaya tambahan. Selain itu, penolakan sita jaminan juga melemahkan efektivitas eksekusi putusan, karena tergugat masih memiliki celah hukum untuk menghindari tanggung jawabnya.

Dengan demikian, meskipun putusan verstek dapat memberikan kepastian hukum bagi penggugat, efektivitasnya sangat bergantung pada kemungkinan adanya perlawanan dari tergugat serta kelancaran proses eksekusi. Sementara itu, penolakan terhadap sita jaminan mengurangi perlindungan hukum bagi penyewa, karena aset yang disengketakan tetap berada dalam kendali tergugat dan dapat dialihkan sebelum putusan final dieksekusi. Oleh karena itu, dalam kasus sengketa sewa-menyewa, pengadilan seharusnya lebih mempertimbangkan pemberian sita jaminan guna memastikan bahwa hak penyewa tetap terlindungi dan putusan dapat dieksekusi secara efektif.

DAFTAR PUSTAKA

- Handri Raharjo. (2009). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: pustaka yustisia.
- IBLAM LAW REVIEW. (n.d.). <https://doi.org/10.52249/ilr.v4i2.55>
- Robbi Firly Firgiyabi Mahlafi. (2023). Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *JOURNAL SAINS STUDENT RESEARCH*, 1(1), 857–868. <https://doi.org/10.61722/jssr.v1i1.406>
- Sugiyono. (2019). *metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*. alfabeta.
- MH Syahmin Ak, S. (2017). *Hukum Kontrak Internatinoaol*. Rajawali Pers; Rajagrafindo Persada.
- Yunanto, Y. (2019). Hakikat Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Sengketa Yang Dilandasi Perjanjian. *Law, Development and Justice Review*, 2(1), 33–49. <https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i1.5000>
- Wirjono Prodjodikoro. (2011). *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Penerbit Sumur