



## JURNAL ILMU HUKUM, HUMANIORA DAN POLITIK (JIHHP)

E-ISSN: 2747-1993 | P-ISSN: 2747-2000

<https://dinastirev.org/JIHHP>

[dinasti.info@gmail.com](mailto:dinasti.info@gmail.com)

+62 811 7404 455

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i5>

Received: 12 Juni 2024, Revised: 9 Juli 2024, Publish: 10 Juli 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

# Definisi Gangguan Terhadap Objek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Syafa Nissa Amanda<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Hukum Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia, [syafanissamnd@gmail.com](mailto:syafanissamnd@gmail.com)

Corresponding Author: [syafanissamnd@gmail.com](mailto:syafanissamnd@gmail.com)

**Abstract:** *The law exists to accommodate the protection of the rights of every person, including but not limited to rights arising from rental agreements. A rental agreement is an effort that can be taken to maintain the rights between the lessor and the lessee. One of the problems that arise in a rental agreement is that the rental object is used as collateral by the lessor. Seeing this problem, the author will study it using doctrinal research methods by conducting studies based on statutory regulations. The aim of this research is to find out the legal steps that need to be taken in connection with the rental object being used as collateral.*

**Keyword:** *Legal Protection, Lease Agreement, Guarantee.*

**Abstrak:** Hukum hadir dalam rangka mengakomodir perlindungan hak yang dimiliki setiap orang termasuk namun tidak terbatas terhadap hak yang timbul akibat perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa merupakan upaya yang dapat dilakukan sehubungan untuk menjaga adanya hak-hak antara pemberi sewa dan penyewa. Salah satu permasalahan yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa yakni adanya obyek sewa dijadikan obyek jaminan oleh pemberi sewa tanpa diketahui oleh penyewa. Melihat permasalahan tersebut, penulis akan mengkaji dengan menggunakan metode penelitian doktrinal dengan melakukan pengkajian berdasarkan peraturan perundang-undangan. Adapun tujuan penelitian ini yakni untuk mengetahui langkah hukum yang perlu dilakukan sehubungan dengan obyek sewa dijadikan jaminan.

**Kata Kunci:** *Perlindungan Hukum, Perjanjian Sewa-Menyewa, Jaminan.*

## PENDAHULUAN

Hukum hadir dalam rangka mengakomodir perlindungan hak yang dimiliki setiap orang termasuk namun tidak terbatas terhadap hak yang timbul akibat perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa merupakan upaya yang dapat dilakukan sehubungan untuk menjaga adanya hak-hak antara pemberi sewa dan penyewa. Hukum tidak terlepas dari kehidupan manusia. Maka untuk membicarakan hukum, tidak lepas membicarakannya dari kehidupan manusia. Setiap manusia mempunyai kepentingan. Kepentingan adalah suatu tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi. Setiap manusia adalah

mendukung atau penyanggah kepentingan. Sejak dilahirkan manusia butuh makan, pakaian, tempat berteduh, dan sebagainya.<sup>1</sup> Hukum meliputi norma-norma, instruksi-instruksi dari proses. Norma mencakup aturan hukum, demikian juga prinsip-prinsip. Aturan mencakup aturan yang secara langsung mensyaratkan tingkah laku, dan aturan-aturan sekunder yang mengatur, pelaksanaan aturan-aturan pokok, dan fungsi lembaga-lembaga serta proses sistemnya termasuk penambahan aturan.<sup>2</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>3</sup> Sedangkan menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>4</sup> Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.<sup>5</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.<sup>6</sup> Mengkaji hakikat pelaksanaan perlindungan hukum preventif didasarkan sebagai tindakan pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban. Perlindungan Hukum Represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum.<sup>7</sup> Hubungan hukum ini perlu dibedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusilaan. Peningkaran terhadap hubungan-hubungan semacam itu, tidak akan menimbulkan akibat hukum. Jadi hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukan merupakan perikatan. Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan membuat perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian secara sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri. Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.

---

<sup>1</sup> Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010), hlm.1.

<sup>2</sup> Otje Salman, Anthon F. Susanto. *Teori Hukum*. (Bandung: Refika Aditama, 2004), hlm. 96

<sup>3</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 54

<sup>4</sup> C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hlm. 102

<sup>5</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 2011, hlm. 10.

<sup>6</sup> Tim Hukum Online, "Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli," 30 September 2022, tersedia pada <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd9dcbc/>, diakses pada tanggal 6 Juni 2024.

<sup>7</sup> HM. Hanafi Darwis, "Hubungan Hukum Dalam Perjanjian Pemborongan," *Jurnal MMH*, (Januari 2012), hlm.65

Suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”). Sepakat mereka yang mengikatkan diri adalah asas esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas otonomi “konsensualisme”, yang menentukan “adanya” (*raison d’etre, het bestaanwaarde*) perjanjian. Asas konsensualisme yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdata mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling berpartisipasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Asas konsensualisme ini mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) dan asas kekuatan mengikat yang terdapat di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata ini mempunyai kekuatan hukum mengikat.<sup>8</sup>

Pada KUHPerdata mengenal berbagai perjanjian, contoh dari perjanjian yang sering ditemui dalam kegiatan sehari-hari antara lain seperti: jual-beli, sewa-menyewa, tukar menukar, pinjam meminjam, dan lain-lain<sup>9</sup>. Sewa menyewa adalah merupakan perjanjian timbal balik yang bagi masing-masing pihak menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “*Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.*”

Merujuk ketentuan diatas dapat dipahami bahwa perjanjian sewa menyewa merupakan suatu persetujuan timbal balik antara pihak yang menyewa dengan pihak penyewa, di mana pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu kepada penyewa yang berkewajiban membayar sejumlah harga sewa.<sup>10</sup> Selain itu, pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati atau dipakai dan bukan dimiliki dan penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga yang tertentu pula.

Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau cauti yang mana mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, disamping tanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Istilah jaminan juga dikenal dengan agunan, yang dapat dijumpai dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerdata, dan penjelasan pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor & Tahun 1992 Tentang Perbankan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, jaminan maupun agunan memiliki persamaan makna yakni “Tanggungan”. Perlu untuk diketahui bahwa adanya jaminan dapat disebabkan oleh 2 (dua) hal yakni jaminan yang lahir karena undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.

Jaminan yang timbul akibat perjanjian lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok.<sup>11</sup> Dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya itu berupa beberapa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit

<sup>8</sup> Aprina Chintya dan Iiz Zuliantini, “Implementasi Asas Hukum Pacta Sunt Survanda Dalam Akad Murabahah Di Bmt Amanah Marga Tiga Lampung Timur,” *Jurnal Mahkamah*, (Juni 2018). hlm. 69

<sup>9</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 47

<sup>10</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 220

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm. 101

oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa beberapa kemungkinan.<sup>12</sup> Kemudian diikuti perjanjian penjaminan secara tersendiri yang merupakan tambahan (*accessoir*) yang dikaitkan dengan perjanjian pokok tersebut. Dalam praktek perbankan nampak bahwa perjanjian pemberian kredit (perjanjian pokok) dan perjanjian penjaminan (perjanjian *accessoir*) itu tercantum dalam formulir (model) atau akte yang terpisah.

Salah satu bentuk jaminan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yakni adanya pelaksanaan pengikatan atas hak tanggungan. Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“UUHT”) mendefinisikan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pada saat ini sering terjadi praktek penyewaan atas obyek bangunan berupa rumah yang mana adanya rumah tersebut merupakan obyek jaminan hak tanggungan. Apabila merujuk Pasal 11 ayat (2) huruf a UUHT mengatur bahwa dalam akta pemberian hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain yakni janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. Kewajiban dari pemberi sewa adalah memberikan kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selarua berlangsungnya perjanjian sewa menyewa tersebut. Jaminan kenikmatan tenteram dari pihak pertama ini berupa tangkisan atau penanggulangan atas segala tuntutan maupun gangguan dari pihak kreditor atas dasar haknya terhadap pemakaian rumah sewa tersebut, sehingga dari jaminan itu, pihak Penyewa akan merasa nyaman dan tenteram atas pemakaian kenikmatan rumah sewa yang diperoleh dari perjanjian sewa menyewa rumah tersebut.<sup>13</sup>

Salah satu permasalahan yang timbul dalam rangka pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yakni ketika penulis meninjau Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 238/PDT/2020/PT.SMG (“Putusan No. 238/2020”), diketahui terdapat beberapa pihak yakni Eko Susilo (selanjutnya disebut sebagai “Penyewa”), Yohan Panca Kurniawan (selanjutnya disebut sebagai “Pemberi Sewa”), dan PT Bank Danamon Indonesia Tbk (selanjutnya disebut sebagai “Kreditor”). Pada Putusan No 238/2020 diketahui bahwa Pemberi Sewa memiliki perjanjian utang piutang dengan Kreditor, yang mana Pemberi Sewa menjadikan obyek sewa yang diterima oleh Penyewa sebagai jaminan utang. Berangkat dari hal tersebut penulis akan menguraikan sehubungan dengan “**Definisi Gangguan Terhadap Obyek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa**”. Penjelasan terkait permasalahan dalam tulisan ini akan dibagi menjadi dua sub bab pembahasan yaitu, Pertama kedudukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa. Kedua, Perlindungan Hukum Penyewa atas Obyek Sewa Rumah Dijadikan Jaminan.

## METODE

Metode penelitian merupakan ketentuan yang dijadikan dasar dalam melakukan sesuatu yang dilandaskan atas hasil pemikiran dan bertujuan untuk mencapai sebuah tujuan dengan melakukan pencarian sebuah data, mencatat, membuat sebuah rumusan, melakukan analisis serta membentuk sebuah laporan.<sup>14</sup> Selain itu, metode penelitian merupakan sebuah

<sup>12</sup>Desy Tejawati, “Penyelesaian Perjanjian Bank Garansi Dalam Hukum Perbankan”, *Jurnal Perspektif*, Vol. XVII No. 2, (2021), hlm. 116.

<sup>13</sup>Widi Wicaksono, Markus Suryoutomo, “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Akibat Pemberi Sewa Dinyatakan Pailit”, *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2 No. 2, (2023), hlm. 230.

<sup>14</sup>Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2003), hlm. 1.

upaya yang dapat dilakukan dalam rangka pengumpulan data atas sebuah penelitian dan menjadi patokan untuk membentuk sebuah tulisan sebagaimana yang telah.<sup>15</sup> Penulis memilih metode doktrinal, yang mana menggunakan bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti, seperti peraturan-peraturan dan literature-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>16</sup> Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah eksplanatoris, yang mana penelitian ini dilakukan dengan cara memberikan penilaian terhadap hasil penelitian yang bersifat hanya untuk mengevaluasi, apakah hipotesis dari teori hukum yang diajukan diterima atau ditolak.<sup>17</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Kedudukan Para Pihak Pada Perjanjian Sewa Menyewa

*Huurenverhuur* atau diartikan dalam Bahasa Indonesia adalah sewa menyewa atau dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire* adalah merupakan bentuk perjanjian timbal balik yang mana terdapat pihak yang menggunakan sebuah obyek barang dengan melakukan pembayaran kepada pemilik obyek barang tersebut.<sup>18</sup> Secara umum adanya pelaksanaan perbuatan tersebut yakni terdapat pihak yang membayar atas obyek barang untuk dapat digunakan dalam waktu tertentu untuk kepentingannya yang bersifat sementara. Melihat ketentuan pada peraturan perundang-undangan, sewa menyewa sejatinya telah didefinisikan pada Pasal 1548 KUHPerdara yakni: “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari segala barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Selanjutnya, apabila merujuk pendapat ahli, **Yahya Harahap** mendefinisikan perjanjian sewa menyewa merupakan persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>19</sup> Hal yang perlu dipahami yakni bahwa perjanjian sewa menyewa memiliki 3 (tiga) ciri-ciri kekhususan, pertama adanya salah satu pihak yang menyewakan atau merupakan seorang yang memiliki hak kebendaan atas obyek sewa dan terdapat pihak penyewa atau seorang yang menguasai hak kebendaan atau pihak yang menikmati hak kebendaan atas obyek sewa dalam waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang.

Kedua, pada perjanjian sewa perlu diatur obyek sewa, jangka waktu sewa, dan harga sewa, hal tersebut perlu diatur bahwa pelaksanaan sewa dinyatakan telah terjadi ketika pengalihan hak kebendaan dari pemberi sewa kepada penyewa dengan disertakan pemberian uang sewa untuk masa waktu yang telah disepakati oleh setiap pihak.<sup>20</sup> Ketiga, sebagaimana disampaikan sebelumnya bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa terjadi ketika telah dialihkan hak kebendaan yang dimiliki pemberi sewa kepada penyewa seperti adanya seorang yang memiliki rumah yang selanjutnya disewakan kepada pihak lain, maka adanya

<sup>15</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), hlm.126.

<sup>16</sup> Andri Gunawan Wibisana, *et. al.*, *Buku Panduan Penulisan Karya Ilmiah*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2023), hlm. 17

<sup>17</sup> Mahalia Nola Pohan, Sri Hidayani, dan Zaini Munawir, “Tinjauan Hukum tentang Kecakapan Tahanan dalam Penandatanganan Akta Notaris di Rumah Tahanan”, *Jurnal Normatif Fakultas Hukum Universitas Al Azhar*, Vol. 1 No. 2, (2021), hlm. 73.

<sup>18</sup> Manda Afyan Nugraha dan Zaenal Arifin, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Bangunan Kios Antara Pedagang Dengan Disperindag (Studi di Kabupaten Lombok Barat)”, *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, (Oktober 2021), hlm. 447

<sup>19</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 220.

<sup>20</sup> Yuliani, Nanda Amalia, dan Tri Widya, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)”, *Jurnal Ilmu Hukum Reusam*, (Mei 2020), hlm. 70.

kenikmatan pemilik sewa atas rumah yang disewakan beralih kepada penyewa dan ketika pemberi akan menggunakan rumah tersebut pada masa sewa, maka perlu mendapatkan persetujuan penyewa.

Pada kasus dalam putusan No. 238/2020 dapat diketahui bahwa Penyewa membentuk perjanjian sewa menyewa atas tanah dan bangunan dengan nomor sertifikat hak milik 2845 dengan luas 771 M<sup>2</sup>, yang terletak di desa Buran, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar dengan jangka waktu sewa sejak tanggal 3 Mei 2016 hingga 3 Juni 2021. Melihat ketentuan perjanjian sewa yang dibentuk oleh Penyewa dan Pemberi Sewa, sejatinya telah memenuhi unsur-unsur pembentukan Perjanjian Sewa sebagaimana diatur pada peraturan perundang-undangan di Indonesia dan sebagaimana telah diuraikan diatas.

Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Jadi benda yang disewakan oleh pihak yang menyewakan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak sewa dan hak guna bangunan.

Pada hakikatnya merujuk Pasal 1550 KUHPerduta memberikan pemahaman bahwa terdapat 3 (tiga) macam kewajiban terhadap pemberi sewa sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dengan penyewa yakni:<sup>21</sup>

1. Kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewa kepada penyewa.
2. Kewajiban untuk memelihara barang yang disewa selama waktu yang diperjanjikan, sehingga barang yang disewa tersebut tetap dapat dipergunakan sesuai keperluan yang dimaksudkan.
3. Kewajiban memberi ketentraman kepada si penyewa untuk menikmati barang yang disewa selama perjanjian berlangsung.

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tanggayang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri dan membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Selanjutnya ketika meninjau perjanjian sewa menyewa sebagaimana telah diuraikan diatas, dapat dipahami bahwa pada saat ini yang menjadi permasalahan antara Penyewa dan Pemberi Sewa yakni adanya ketidakjujuran dari Pemberi Sewa atas kondisi obyek sewa yang sejatinya merupakan obyek yang sedang dijadikan jaminan. Berdasarkan tulisan ini, penulis akan melakukan pengkajian hal perlu dilakukan dalam rangka perlindungan hak Penyewa atas tidak diterimanya informasi dari Pemberi Sewa sehubungan obyek sewa merupakan obyek yang telah dijamin kepada Kreditur.

### **Gangguan yang dirasakan Penyewa terhadap Objek Sewa**

Dalam "KUHPerduta" pengaturan untuk mengakhiri perjanjian sewa berbeda-beda sesuai dengan bentuk Perjanjiannya, yaitu apakah sewa dilakukan secara tertulis atau lisan, dan ada tidaknya perjanjian Sewa untuk suatu jangka waktu. Oleh karena itu, pembedaan didasarkan pada dua hal, yaitu bentuk Kesepakatan dan klausul waktu.<sup>22</sup> Dalam pelaksanaan perjanjian sewa rumah, tidak jarang terjadi kelalaian atau pelanggaran kontrak oleh salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Ketika terjadi kesalahan oleh satu pihak ke pihak lain akan menimbulkan kerugian pada pihak lain. Salah satu contoh

<sup>21</sup> Rhio Ch. Rhondonuwu, "Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerduta," *Lex Crimen* (Agustus 2018), hlm. 8.

<sup>22</sup> Arif Rifqi Muslim, Achmad Busro. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat" *NOTARIUS, Volume 15 Nomor 2* (2022). Hlm. 948

sengketa perjanjian sewa menyewa berupa wanprestasi oleh Pemberi Sewa terhadap Penyewa yaitu rumah yang disewakan masih dalam jaminan Kreditur.

Dalam penyelesaian masalah ini, Pemberi Sewa belum dapat melunaskan kewajibannya dengan pihak Kreditur, dengan demikian Penyewa berhak meminta Pengurangan harga bahkan penuntutan hak pembatalan perjanjian sewa menyewa, Pasal 1557 KUHPerdara telah mengamanatkan bahwa suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barang, maka ia berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asal tentang gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada si pemilik. Apabila Pemberi Sewa yang tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdara, terbukti telah melakukan wanprestasi.

Wanprestasi atau dikenal dengan bentuk kelalaian oleh pihak dalam rangka memenuhi ketentuan dalam perjanjiannya, sejatinya hal ini telah diatur pada Pasal 1243 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan, meskipun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melebihi waktu yang telah ditentukan.<sup>23</sup> Bentuk pernyataan lalai dapat ditemukan pada Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi debitur dinyatakan lalai. Dengan adanya ketentuan bahwa Pemberi Sewa telah lalai dalam menjalankan prestasinya, maka muncul hak bagi Penyewa untuk mendapatkan perlindungan hukum.

Perlindungan hukum Penyewa yang merasa haknya dirugikan akibat dari pelaksanaan eksekusi dari objek sewa telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, orang yang melanggar hukum dan membawa kerugian wajib mengganti kerugian yang timbul karenanya. Kewajiban untuk membayarkan ganti rugi timbul saat terjadi kelalaian. Sehingga, apabila Penyewa merasa bahwa haknya telah dirugikan dengan ketidaksesuaian pelaksanaan perjanjian sewa menyewa, maka dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri setempat agar pihak yang bersangkutan memberikan ganti rugi.<sup>24</sup>

Selain itu, ketentuan Pasal 1576 KUHPerdara juga melindungi hak-hak Penyewa. Pasal ini dengan jelas mengatur “Dalam hal menjual barang yang disewakan, sewa yang sebelumnya hanya akan berakhir jika disepakati pada saat menyewakan barang tersebut.” Ketentuan ini berarti bahwa apabila terjadi peralihan hak atas suatu barang yang disewakan kepada pihak ketiga, maka sewa yang sebelumnya tidak akan segera berakhir atau diakhiri, melainkan akan terus berlangsung kecuali telah disepakati sebelumnya.

Lebih lanjut perlu untuk dipahami bahwa selama perjanjian sewa menyewa rumah berlangsung, ada kewajiban dari Pemberi Sewa untuk senantiasa menjamin agar Penyewa bisa menikmati dengan tenang sesuai dengan tujuan yang diharapkan dari menyewa rumah dan bebas dari gangguan.<sup>25</sup> Terhadap kewajiban Pemberi Sewa untuk memberikan jaminan kenikmatan tenteram kepada pihak Penyewa menurut Wiryono Prodjodikoro adalah berupa menanggung ketiadaan hak pihak ketiga, yaitu, pemilik wajib menanggung kepada si penyewa, bahwa tiada hak pihak ketiga yang dapat mengakibatkan pemakaian barang sewa menjadi terganggu, tetapi apabila pihak ketiga yang tidak didasarkan atas haknya

<sup>23</sup> Valerie Agustine, “Perbedaan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum,” 17 Maret 2022, tersedia pada [https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-wanprestasi-dan-perbuatan-melawan-hukum-cl2719/#:~:text=Wanprestasi%20diatur%20dalam%20Pasal%201243,dalam%20Pasal%201365%20KUH%20Perdata.](https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-wanprestasi-dan-perbuatan-melawan-hukum-cl2719/#:~:text=Wanprestasi%20diatur%20dalam%20Pasal%201243,dalam%20Pasal%201365%20KUH%20Perdata.,), diakses pada tanggal 07 Juni 2024.

<sup>24</sup> Shanon Gabriella Pesik, Mohamad Fajri Mekka Putra Magister. “Perlindungan hukum penyewa rumah yang objek sewanya dijaminan kepada bank”, *Syntax literate*, Vol. 7, No. 10, Oktober 2022. Hlm 17211.

<sup>25</sup> Rio Rondonuwu, “Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPERDATA”, *Jurnal Lex Crimen*, Vol, VII, No,6, Agustus 2019, hlm 6.

mengganggu pemakaian barang sewa, maka pihak pertama tidak akan bertanggungjawab atas perbuatan pihak ketiga itu.<sup>26</sup>

Pada umumnya gangguan yang dapat mengurangi kenikmatan tenteram atas pemakaian obyek sewa dari pihak ketiga yang didasarkan atas haknya untuk menuntut pengosongan atas obyek sewa. Apabila terjadi kondisi demikian maka seharusnya Penyewa dapat menuntut ganti rugi sebagaimana telah diuraikan diatas.

Dalam kasus Putusan No. 238/2020, perlu untuk dipahami bawah adanya kerugian yang dialami oleh Penyewa merupakan bentuk gangguan. Hal ini dikarenakan Penyewa tidak mengetahui bahwa objek sewa telah dijaminakan sebelumnya terhadap pihak ketiga. Selain itu, pihak penyewa dipaksa untuk meninggalkan objek sewa sebelum masa sewa berakhir. Secara umum, gangguan merupakan bentuk pelaksanaan sebuah tindakan yang nyatanya memberikan kerugian terhadap pihak lain. Adapun kerugian yang diterima oleh salah satu pihak dapat berupa kerugian material ataupun immaterial. Berkaitan dengan ketika terjadinya gangguan yang dialami oleh Penyewa atas perbuatan Pemberi Sewa akibat obyek sewa yang diterima oleh Penyewa merupakan obyek jaminan, hal tersebut telah diatur pada Pasal 1557 KUHPerdata, yakni:<sup>27</sup> “Jika sebaliknya penyewa diganggu dalam kenikmatannya karena suatu tuntutan hukum mengenai hak milik atas barang yang bersangkutan, maka ia berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asal gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemilik”.

Dari ketentuan tersebut pihak Pemberi Sewa mempunyai kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram bagi pihak Penyewa termasuk di dalamnya kewajiban memberikan pengurangan harga sewa secara sepadan dengan sifat gangguan itu, serta kewajiban untuk melindungi pihak kedua yang digugat oleh pihak ketiga dalam acara *vrijwaring*.

Merujuk ketentuan diatas dapat diartikan bahwa akibat timbulnya cacat pada suatu benda termasuk ketika Penyewa tidak dapat menggunakan obyek sewa, sehingga menyebabkan berkurangnya kepuasan akan pemakaian kenikmatan benda tersebut. Mengutip pendapat yang disampaikan Yahya Harahap menyatakan bahwa: “setiap hal atau keadaan yang dapat menghalangi penggunaan dan penikmatan, dapat dianggap sebagai cacat barang. Jadi bukan karena mutu yang kurang. Cacat semata-mata ditentukan pada “pemakaian dan penikmatan”, yakni terhalangnya penyewa dalam penggunaan dan penikmatan barang”.<sup>28</sup>

Penentuan ukuran dikatakannya cacat pada suatu benda adalah tergantung pada pemakaian yang normal, artinya dengan adanya kondisi cacat semacam itu, yang berbeda dari keadaan sebelumnya. Pada hubungan sewa menyewa, cacat pada suatu barang sewa akan menjadi tanggungan dari Pemberi Sewa apabila keadaan tersebut benar-benar menghalangi ataupun mengganggu penggunaan ruang sewa oleh Penyewa. Melihat kondisi Penyewa tidak dapat menikmati atas obyek sewa, maka seharusnya Pemberi Sewa wajib memberikan kompensasi yang sesuai sebagaimana telah diatur pada Pasal 1557 Kuhperdata.

Melihat ketentuan yang berlaku, sejatinya sudah seharusnya sehubungan dengan risiko tetap menjadi tanggung jawab dari pemilik barang. Hal ini dapat dikorelasikan dengan keadaan ketika obyek sewa disita oleh Kreditor dikarenakan adanya obyek sewa sebagai jaminan, maka akibat hal tersebut menyebabkan Penyewa tidak dapat menikmati obyek sewa, Penyewa dapat menuntut pemberi sewa untuk dapat mengembalikan uang sewa ataupun memberikan kompensasi lainnya. Dalam hal pihak ketiga yakni Kreditor menggugat Penyewa

<sup>26</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. ( Bandung: Sumur Bandung, 1981), hlm. 54.

<sup>27</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*, (selanjutnya disebut KUH Perdata), diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, Pasal 1557.

<sup>28</sup> M. Yahya Harahap, “Segi-Segi...”, hlm 226.

dimuka pengadilan, maka Penyewa dapat menuntut agar pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara tersebut.

## KESIMPULAN

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa merupakan bentuk penyerahan hak kebendaan milik pemberi sewa kepada penyewa dalam waktu tertentu kepada pemberi sewa dengan menyepakati nilai sewa yang perlu dibayarkan oleh penyewa kepada pemberi sewa. Adapun hal yang perlu diatur dalam perjanjian sewa yakni obyek sewa, harga sewa, serta jangka waktu sewa dengan tujuan untuk mengetahui batasan dan perolehan yang didapat sehubungan perjanjian sewa.

Gangguan merupakan bentuk tindakan yang menyebabkan Penyewa tidak dapat menikmati atas obyek sewa sampai waktu perjanjian sewa menyewa berakhir, yang dalam hal ini dapat timbul dari Pemberi Sewa ataupun tuntutan pihak ketiga. Dalam kasus Penyewa rumah menerima obyek sewa yang telah dilekatkan jaminan oleh Pemberi Sewa sebelum pelaksanaan perjanjian sewa merupakan bentuk gangguan dikarenakan objek sewa tidak dapat dinikmati oleh Penyewa karena adanya tuntutan pengosongan objek sewa dari pihak ketiga sebelum masa sewa berakhir. Hal ini telah menimbulkan kerugian terhadap Penyewa.

Ketika Penyewa menerima gangguan pada obyek sewa Penyewa dapat menuntut Pemberi Sewa agar uang sewa dikurangi secara sepadan dengan sifat gangguan yang telah diterima. Apabila terdapat Pihak Ketiga dalam hal ini adalah Kreditor menggugat Penyewa di muka pengadilan, maka Penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata itu untuk melindungi Penyewa.

## REFERENSI

- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. (Jakarta: Rineka Cipta, 2002).
- Desy Tejawati, "Penyelesaian Perjanjian Bank Garansi Dalam Hukum Perbankan", *Jurnal Perspektif*, Vol. XVII No. 2, (2021), hlm. 116.
- Hadjon, Philipus M. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 2011).
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. (Bandung: Alumni, 1986).
- Kansil, C.S.T. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, 1989).
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010).
- Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. (Jakarta: PT.Bumi Aksara, 2003)
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. (Bandung: Sumur Bandung, 1981).
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000).
- Salman, Otje, Anthon F. Susanto. *Teori Hukum*. Bandung: Refika Aditama, 2004).
- Kritiantoro, Bekti. "Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Semarang", ( Tesis Magister Kenotariaran Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2006).
- Desy Tejawati, "Penyelesaian Perjanjian Bank Garansi Dalam Hukum Perbankan", *Jurnal Perspektif*, Vol. XVII No. 2, (2021), hlm. 116.
- Muslim Arif Rifqi, Achmad Busro. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat". *NOTARIUS*, Volume 15 Nomor 2 (2022).
- Nugraha, Manda Afyan dan Zaenal Arifin. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Bangunan Kios Antara Pedagang Dengan Disperindag (Studi di Kabupaten

- Lombok Barat)". *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, (Oktober 2021). Hlm. 447-454
- Pesik, Shanon Gabriella, Mohamad Fajri Mekka Putra. "Perlindungan hukum penyewa rumah yang objek sewanya dijamin kepada bank". *Syntax literate*, Vol. 7, No. 10, (Oktober 2022).
- Rhondonuwu, Rhio Ch. "Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPperdata." *Lex Crimen (Agustus 2018)*. Hlm.6
- Suhaila Zulkifli. "Tinjauan Tentang Pelaksanaan Lelang Atas Agunan Hak Tanggungan Dalam Perkara Kredit Macet ( Studi Putusan Nomor 86/PDT/2015/PT.MDN)," *Jurnal Hukum Kaidah*. Hlm. 97 – 108
- Widi Wicaksono, Markus Suryoutomo, "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Akibat Pemberi Sewa Dinyatakan Pailit", *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2 No. 2, (2023), hlm. 230.
- Yuliani, Nanda Amalia, dan Tri Widya. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe). *Jurnal Ilmu Hukum Reusam*, (Mei 2020). Hlm. 69-82
- Agustine, Valerie, "Perbedaan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum," 17 Maret 2022, tersedia pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-wanprestasi-dan-perbuatan-melawan-hukum-cl2719/#:~:text=Wanprestasi%20diatur%20dalam%20Pasal%201243,dalam%20Pasal%201365%20KUH%20Perdata>. diakses pada tanggal 07 Juni 2024.
- Tim Hukum Online, "Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli," 30 September 2022, tersedia pada <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/>, diakses pada tanggal 6 Juni 2024.