

Keabsahan Perjanjian Sewa Secara Lisan Dan Oper Sewa Tanpa Izin Pemberi Sewa

Anneu Frameswari Hidayat¹, Riky Rustam²

Abstract

The validity of the transfer of rent in a lease agreement against the leased object without the owner's knowledge is an action that cannot be justified by law. The Lease Agreement is one type of agreement regulated in the civil code. Lease - Renting is a form of legal relationship that regulates two parties, where one party binds himself to provide the other party with the enjoyment of an item, for a specified time with the payment of a price by the last party that he agrees to. In connection with this, the background to the transfer of rent against the leased object without the knowledge of the leased object. The purpose of this study is to determine the things that cause the transfer of leased objects without the knowledge of the original owner which turns out to be a mixture of third parties. The research typology used in this study is normative legal research. The results of this study are that there has been interference from a third party or a party outside the lease agreement, related to the leased place (object), namely a kiosk used by the tenant as a place of business for the UII Jakal penyetan food stall, which has been rented by the tenant with the previous owner, the third party feels that the tenant's business is disturbing his business so that he urges the tenant to immediately move and make an agreement to transfer the kiosk lease object to him without the owner's knowledge, and the third party is the owner of Warmindo and the third party is the tenant's brother-in-law. The legal recommendation that can be given is that the third party is responsible for compensating for the losses for their actions and the dispute that occurs between the parties, the owners can be resolved amicably because the parties are still related by family ties, if the dispute cannot be resolved then it can be resolved through mediation until the dispute is resolved through litigation in court. If the parties are deemed unable to pay for the legal services of a lawyer, then the parties can request legal assistance through the Law Center Institution which provides free legal assistance and provides voluntary assistance to the parties by directing the things that must be done during the dispute resolution process, especially during the trial in court.

Keyword: *Rental Agreement - Renting, Transfer of Rental Object, Third Party Interference, Legal Assistance*

Abstrak

Keabsahan pengalihan alih sewa dalam perjanjian sewa terhadap objek sewa tanpa sepengetahuan pemilik merupakan suatu Tindakan yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, yang melatarbelakangi pengalihan alih sewa terhadap objek sewa tanpa sepengetahuan objek sewa. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui hal - hal yang menyebabkan terjadinya pengalihan objek sewa tanpa diketahui pemilik asli yang ternyata ada campuran dari pihak ketiga. Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Hasil dari penelitian ini yaitu bahwa telah terjadi gangguan dari pihak ketiga atau pihak diluar perjanjian sewa - menyewa, terkait tempat (objek) sewa yakni sebuah kios yang dipakai penyewa sebagai tempat usaha makan warung penyetan UII Jakal telah disewa oleh pihak penyewa dengan pihak pemilik sebelumnya, pihak ketiga merasa usaha penyewa mengganggu usahanya sehingga mendesak penyewa untuk segera pindah dan membuat perjanjian pengalihan objek sewa kios kepada dirinya tanpa diketahui pihak pemilik, dan pihak ketiga adalah pemilik warmindo dan pihak ketiga merupakan kakak ipar dari pihak penyewa. Rekomendasi hukum yang dapat diberikan adalah pihak ketiga bertanggung jawab untuk mengganti kerugian atas perbuatannya tersebut dan sengketa yang terjadi antara para pihak pemilik bisa diselesaikan secara kekeluargaan dikarenakan para pihak masih ada ikatan hubungan keluarga, jika sengketa tidak dapat diselesaikan maka bisa diselesaikan melalui jalur mediasi hingga penyelesaian sengketa jalur litigasi di pengadilan. Jika para pihak dirasa tidak mampu untuk membayar jasa hukum pengacara, maka para pihak bisa meminta bantuan hukum melalui Lembaga Balai Hukum yang menyediakan bantuan hukum secara cuma - cuma alias gratis serta memberikan bantuan secara sukarela kepada para pihak dengan mengarahkan hal - hal yang harus dilakukan selama proses penyelesaian sengketa khususnya selama persidangan di pengadilan.

Kata – kata Kunci: *Perjanjian Sewa – Menyewa, Pengalihan Alih Objek Sewa, Gangguan Pihak Ketiga, Bantuan Hukum*

Pendahuluan

¹ Anneu Frameswari Hidayat, Mahasiswa Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2020, E-mail: 20410606@students.uii.ac.id

² Riky Rustam, Dosen Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, E-mail: riky.rustam@uii.ac.id

Pada mulanya Ibu Wati ingin membuka usaha laundry tapi tidak terlaksana dikarenakan modal untuk usaha laundry tidak mencukupi. Lalu berdasarkan pemaparan subjek hukum Ibu Wati alasan dirinya dan sekeluarga pindah dan memilih kota Yogyakarta sebagai tempat hidup selanjutnya atas arahan dari perintah orang tua ibu Wati (Ibu). Dengan alasan agar berdekatan dan berdampingan dengan saudara lainnya yang juga hidup dan bertinggal di daerah Yogyakarta. Di Yogyakarta ibu Wati memiliki saudara kakak atau abangnya yang bernama, pak Gufron dan seorang adik laki – laki yang bisa dipanggil mas Imad, kedua nya sudah menikah sama seperti ibu Wati. Pak Gufron beserta istrinya Bernama ibu Suminah mempunyai usaha berupa warung makan yakni Warmindo yang berlokasi di Jalan Kimpulan 1, Posisi Jalan di belakang Kawasan Kampus UII tepat berada di belakang Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan (FTSP UII).

Lalu Abang Gufron selaku kakak kandung dari ibu Wati, menawarkan sebuah tempat yang sekiranya bisa dijadikan tempat usaha baginya yang kebetulan berdekatan dengan usaha Warmindo miliknya. Tawaran tersebut diterima oleh ibu Wati, dikarenakan ibu nya dari ibu Wati memerintahkan untuk pindah dan hidup di jogja agar ibu Wati bisa bersama dengan saudara yang lainnya yakni Abang Gufron selaku kakak dari ibu Wati dan juga dengan adiknya mas Imad. Tawaran tersebut akhirnya diterima oleh ibu Wati dan ibu Wati mulai untuk melakukan perjanjian sewa menyewa tempat tersebut oleh Ibu Penyewa yakni dengan Ibu Desi selaku pihak yang menyewakan atau pihak pemilik.

Kemudian Ibu Wati melakukan perjanjian sewa dengan ibu desi selaku pihak yang menyewakan dengan jangka sewa mencoba satu tahun seharga Rp 12.000.000,00 / Tahun dari Ibu desi, namun bagi ibu Wati harga segitu masih cukup tinggi, selanjutnya ibu Wati mencoba untuk negosiasi harga yakni jangka sewa satu tahun seharga Rp 10.000.000,00/Tahun, yang pada akhirnya hal itu disetujui oleh ibu desi sebagai pihak yang menyewakan tempat tersebut.

Kemudian perjanjian sewa tersebut yang dilangsungkan secara lisan dan telah mencapai kesepakatan di antara kedua belah pihak, yakni antara Ibu Wati selaku penyewa dengan Ibu desi selaku pihak yang menyewakan atau pihak pemilik untuk melakukan sewa pertama dengan harga Rp 10.000.000,00/Tahun dimulai dari Agustus 2022 sampai dengan Agustus 2023, lalu rincian harga sewa beserta jangka waktunya tertulis dalam kuitansi yang disediakan oleh Ibu desi selaku pihak yang menyewakan. Perjanjian adalah adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³ Sewa – menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.⁴

Setelah perjanjian sewa menyewa itu telah ada kata sepakat di antara kedua belah pihak, barulah tempat (Kios) itu bisa dipakai akan tetapi tempat itu tidak ditempati langsung oleh ibu Wati melainkan dipakai sementara oleh mas Imad selaku adiknya dan menjadikan kios tersebut sebagai usaha warung makan penyetan ayam dan yang lainnya,

³ Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

⁴ Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

dengan alasan menempati sementara kios selama bu Wati belum datang ke jogja. Perjanjian yang dilakukan antara ibu Wati selaku penyewa dengan ibu desi selaku pihak yang menyewakan, perjanjian tersebut dilakukan secara lisan.

Perjanjian lisan atau kontrak lisan adalah sebuah kontrak yang telah disetujui secara lisan, kontrak ini tidak sama dengan kontrak yang tertulis yang menjabarkan ketentuan-ketentuannya di dalam sebuah dokumen.⁵ Pada umumnya kontrak lisan dianggap sah selayaknya kontrak tertulis.⁶ Sebagaimana dalam hukum perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak tetap sah asalkan memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur di dalam peraturan perundang – undangan salah satunya yakni adanya kata sepakat antara ibu Wati selaku penyewa dan ibu desi selaku pihak yang menyewakan. Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau sekata – kata mengenai hal – hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.⁷ Namun usaha yang dijalankan oleh adik ibu Wati alias mas Imad beserta keluarganya hanya sampai 4 bulan awal dari bulan agustus 2022. Sisa dari jangka waktu sewanya dilanjutkan oleh ibu Wati beserta suaminya dengan membuka jenis usaha yang sama adalah warung penyetan beserta menu lainnya. Ibu Wati sebagai penyewa yang telah menyepakati perjanjian sewa – menyewa kios milik ibu desi selaku pemilik sewa, ibu Wati selaku penyewa memiliki hak untuk menggunakan atau menempati tempat yang telah ia sewa sesuai jangka waktu sewa yang telah ditentukan dan berhak untuk menikmati atas benda atau bangunan yang disewakan sesuai dengan kesepakatan dan uang yang telah dibayar sesuai perjanjian kepada pihak yang menyewa atau pemilik.

Kewajiban penyewa adalah membayar harga sewa pada waktu – waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.⁸ Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa dan memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.⁹ Hak dari pihak yang menyewakan adalah pihak yang menyewakan berhak mendapatkan uang sewa yang dibayarkan oleh penyewa atas benda atau bangunan yang telah dialihkan penggunaan atau pemakaian kepada penyewa untuk dinikmati.

Terkait keuntungan yang diraih oleh mas Imad selaku dari adik ibu Wati selama penjualan dan usaha warung penyetan yang berlangsung selama empat (4) bulan awal masa sewa, dijadikan sebagai keuntungan pribadi dan dimanfaatkan secara pribadi juga untuk membuka usaha makan lain di tempat lain. Lantaran ibu Wati selaku kakak dari mas Imad, mengemukakan bahwa keuntungan yang didapat selama empat (4) bulan sewa awal berlangsung biarlah menjadi keuntungan pribadi mas Imad dan tidak perlu dikembalikan kepada dirinya sebagai bentuk pengembalian atas tempat yang sudah disewa sebelumnya oleh ibu Wati.

⁵ Br Ginting, Juliati. 2022 “Kekuatan Mengikat Perjanjian Secara Lisan”, Jurnal Ilmu Hukum “THE JURIS” Vol.VI, No.2, Desember 2022. Fakultas Hukum Universitas Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur.

⁶ Ibid

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa,2005), hlm 17.

⁸ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti Tahun 1975), hlm 43

⁹ Ibid, hlm 43

Setelah adiknya mas Imad beserta keluarganya pindah dari tempat itu, barulah ibu Wati, beserta keluarganya menempati tempat kios itu dan membuka jenis warung usaha yang sama dengan sebelumnya yakni warung makan aneka jenis penyetan ayam dan lauk lainnya. Seiring berjalaninya waktu, pada masa sewa tahun pertama sekitar tahun 2022 sampai awal tahun 2023, Ibu Wati merasa sangat bersyukur warung penyetan nya dipenuhi oleh pembeli yang tidak lain adalah mahasiswa/mahasiswi dari kampus UII terutama pada saat jam makan siang, selama masa sewa pertama ini warungnya ramai sekali pembeli sehingga membuat ibu Wati memperpanjang perjanjian sewa kedua kepada ibu desis selaku pihak yang menyewakan atau pihak pemilik. Isi perjanjian sewa kedua sama dengan sewa sebelumnya terkait harga dan jangka waktunya, yakni harga sewa kios Rp 10.000.000,00 juta selama satu (1) tahun dari bulan Agustus 2023 sampai bulan agustus 2024.

Menurut pemaparan ibu Wati warung penyetan miliknya ramai khususnya di jam makan siang, sampai para pembelinya ini tidak mendapat tempat duduk untuk makan dikarenakan ukuran kios yang disewa ini tidak begitu luas sehingga tempat duduk yang disediakan terbatas. Akhirnya beberapa pembeli yang tidak mendapat tempat duduk ini, menumpang makan di tempat duduk posisi bagian depan warmindo yang tidak jauh dari warung penyetan milik ibu Wati, yang mana warmindo ini sendiri tidak lain milik Gufron abang / kakak dari ibu Wati dan ibu Wati sendiri merasa tidak keberatan jika pembelinya duduk makan di warmindo itu dikarenakan jumlah pembeli di warungnya penuh terutama pada jam makan siang sehingga dengan keadaan terpaksa hal itu dilakukan.

Selama pengunjung penyetan menumpang makan tempat warmindo pihak pemilik dari warmindo ibu Suminah selaku kakak ipar dari ibu Wati merasa tidak terima jika ada pembeli dari warung penyetan milik adik iparnya ini yakni ibu Wati terus – menerus menumpang duduk dan makan di tempat miliknya, walaupun ibu Suminah menyadari bahwa hal tersebut dilakukan dengan terpaksa karena kondisi kios warung makan penyetan ini kecil sehingga membuat pembeli nya tidak mendapat tempat terlebih itu terjadi tidak lain saat jam makan siang.

Kondisi ini membuat ibu Suminah kesal dan tidak terima jika warungnya terus dipakai kemudian mempertanyakan dibalik kondisi pembeli warung penyetan yang sering menumpang di tempatnya kepada ibu Wati sebagai adik iparnya sekaligus pemilik warung penyetan lalu meminta ibu Wati untuk segera berpindah tempat dan mencari tempat lain yang tidak dekat dengan usaha warung warmindo nya ini dengan memberi jaminan bahwa ibu Suminah akan memakai atau menyewa kembali tempat itu dan akan bertanggung jawab atas permintaannya tersebut.

Lalu tempat tersebut diteruskan sebagai tempat usaha oleh ibu Suminah, ibu Wati sebagai adik ipar tak ingin merusak hubungan kekeluargaan dengan saudara dan iparnya itu sekaligus tak ingin juga permasalahan ini menjadi rumit. Oleh karena itu, ibu Wati bersedia pindah dari tempat itu walau telah melakukan perpanjangan sewa tahun kedua kepada pihak penyewa yakni ibu desis dengan perpanjangan jangka waktu dari bulan Agustus tahun 2023 sampai bulan agustus tahun 2024, harga dan prosedur pembayarannya pun masih sama seperti pada perjanjian sewa tahun pertama.

Hal itulah membuat ibu Wati beserta keluarganya terpaksa keluar dan pindah dari

kios yang disewakan itu akibat campur tangan dari kakak iparnya yakni ibu Suminah, dengan jaminan yang telah disampaikan sebelum melakukan pemindahan. Bahwasannya ibu Suminah selaku kakak ipar dari ibu Wati akan memberikan ganti kerugian dengan membayar uang sewa itu setengah harga dari harga sewa dalam per tahunnya. Yang mana harga sewa kios per tahun adalah Rp 10.000.000,00 juta pertahun maka yang akan dibayar oleh ibu Suminah selaku kakak ipar, lalu berdasarkan pemaparan dari ibu Suminah terhadap ibu Wati hanya memberikan ganti kerugian setengah harga dari harga sewa, namun kenyataan nya ibu Suminah hanya ingin membayar ganti kerugian nya sekaligus bentuk kompensasi pertanggungjawaban nya atas alih pemindahan hak sewa ini hanya sebesar Rp 3.000.000,00 setengah harga dari Rp 5.000.000,00 (*hasil setengah harga dari harga sewa semula seharga Rp 10.000.000,00) .

Bahwasannya usaha ini sudah berjalan 1 tahun dan ibu Wati juga telah melakukan perpanjangan sewa tahun kedua dengan harga sewa yang sama dengan jangka sewa satu tahun dari bulan agustus tahun 2023 sampai dengan agustus tahun 2024. Sejak muncul adanya konflik inilah ibu Wati hanya menempati 3 bulan awal dari masa sewa keduanya (bulan agustus sampai oktober 2023). lalu ibu Wati memberi penjelasan, bahwa uang sewa yang telah dibayarkan ini tidak bisa kembali dikarenakan uang tersebut telah dipakai oleh ibu desi selaku penyewa dari milik kios itu untuk membayar uang anaknya masuk kuliah, maka sudah dipastikan sisa uang sewa yang telah dibayar ini hangus dan tidak bisa dikembalikan.

Tentu ini membuat ibu Wati merasa dirugikan sekali, sampai pihak yang menyewakan atau pihak pemilik tempat yakni ibu desi mempertanyakan keterlibatan ibu Suminah terhadap hubungan perjanjian sewa antara dirinya (ibu desi) dengan ibu Wati selaku pihak penyewa. Hal ini dilakukan oleh dirinya karena tidak ingin menambah konflik yang terjadi antara dirinya dengan kakak iparnya, sekaligus ibu Wati sempat mendapat ancaman pada hubungan kekeluargaan antara dirinya dengan keluarga sang kakak meskipun ibu Wati menyadari jika dirinya harus mencari tempat baru lagi untuk menyambung hidup dan kehilangan sementara usaha warung nya yang dijadikan sebagai mata pencahariannya.

Namun kenyataannya bahwa kios yang ditinggal ibu Wati ini tidak digunakan oleh ibu Suminah, namun dibiarkan terdiam begitu saja walaupun masa sewa masih terus berjalan yang sebelumnya masa sewa itu telah dibayar oleh ibu Wati. Ibu Wati sendiri menjelaskan, selain tempat kios yang disewakan sebelumnya tidak digunakan namun ibu Suminah selaku kakak ipar tidak memberikan seperspun uang sebagai jaminan yang telah dijanjikan, bahkan ibu Suminah sendiri juga tidak turut mengganti kerugian milik ibu Wati seusai pindah dari kios ke tempat lain. Akhirnya ibu Wati mengalihkan penggunaan sewa kios kepada adiknya dan menyuruhnya berjualan gerobak makanan di depan kiosnya, apabila tempat itu tidak terpakai sama sekali. Setelah kembali memakai kios itu untuk berjualan kembali dan makanan yang dijual bukan jenis makanan yang sama dengan sebelumnya (warung ayam penyetan), hal ini karena menyayangkan jangka sewa yang sudah dibayar dan masih berjalan tetapi tempatnya tidak digunakan sama sekali (sekitar pada awal tahun sampai pertengahan tahun 2024), dengan alasan kondisi yang dialami kakaknya (ibu Wati) itu membuat mas Imad selaku adik menjalani amanat

kakaknya dan kembali memakai kios tersebut sampai masa sewanya habis.

Kabarnya setelah agustus 2024, ibu Suminah baru kembali untuk memperpanjang sewa itu atas dirinya kepada ibu desa selaku pemilik kios atau sebagai pihak yang menyewakan tempatnya pada bulan September 2024. Hingga kini sampai sekarang kabarnya, ibu Wati belum mendapatkan sedikitpun hak nya atas jaminan sekaligus ganti kerugian yang disebabkan oleh pihak ketiga (ibu Suminah). Dari sinilah, ibu Wati tidak mendapatkan hak atas dirinya akan jaminan yang telah dijanjikan oleh ibu Suminah, bahwa sebenarnya ibu Wati berhak untuk mendapatkan haknya selain pihak yang dijanjikan oleh kakak iparnya (ibu Suminah) juga diperlukan haknya sebagai individu (manusia). Individu yang perlu mendapatkan hak – haknya untuk memenuhi kebutuhan sehari – hari dan kesejahteraan hidupnya sebagaimana hal inilah penegakkan pada hak asasi manusia.

Sebagaimana diketahui bahwa HAM tidak lagi sekedar sebagai perwujudan paham individualisme dan liberalisme, melainkan sudah dipahami secara manusiawi sebagai hak-hak yang melekat dengan harkat dan hakikat kemanusiaan, apa pun latar belakangnya baik ras, etnik, agama, warna kulit, jenis kelamin, usia atau pekerjaan.¹⁰ Kemudian kurangnya bentuk timbal balik dari pihak ketiga (ibu Suminah selaku kakak ipar) berupa sikap iktikad baik atas dirinya karena telah menghilangkan mata pencaharian adik iparnya sendiri yakni ibu Wati. Iktikad baik pelaksanaan kontrak mengacu kepada iktikad baik yang objektif.¹¹ Perilaku para pihak dalam kontrak harus diuji atas dasar norma – norma objektif yang tidak tertulis yang berkembang di dalam Masyarakat.¹² Penyamaan perilaku iktikad baik dengan ketaatan pada standar objektif membatasi elastisitas konsep iktikad baik, mengesampingkan fakta eksternal yang menunjukkan perilaku buruk, dan secara potensial menimbulkan hasil yang tidak adil.¹³ Menurut penjelasan ibu Wati, dirinya kini tidak ingin memperpanjang konflik permasalahan terkait sewa tempat kios demi menjaga keharmonisan hubungan kekeluargaan antara saudaranya dan lebih memilih fokus pada usaha warung penyetan yang dia buka kembali walau di tempat berbeda tetapi tidak jauh dan masih sekitar kawasan kampus UII (sekitar Jalan Turgoredjo).

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian latar belakang, maka dapat dikemukakan rumusan masalah antara lain:

1. Apakah Tindakan yang dilakukan ibu Suminah dengan menghalangi ibu Wati berjualan dan meminta pindah dapat dibenarkan berdasarkan hukum?

¹⁰ Safroedin Bahar, *Hak Asasi Manusia*, Analisis Komnas HAM dan Jajaran Hankam/ABRI, Cetakan Kedua, (Jakarta:Pustaka Sinar Harapan, 1997), hlm. 6

¹¹ Khairandy Ridwan, Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan, (Yogyakarta:FH UII Press,2015), hlm 57

¹² Ibid, hlm 57

¹³ Ibid, hlm 57

2. Apakah dapat dibenarkan secara hukum penerimaan sewa mengalihkan objek sewa pada orang lain?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi ibu Wati atas tindakan ibu Suminah yang telah merugikannya tersebut?

Metode Penelitian

Pada penelitian ini digunakan penelitian hukum normatif (*Legal doctrinal*). Penelitian hukum normatif mengkaji terhadap aturan – aturan, norma dan asas – asas dan doktrin baik yang ada di dalam peraturan perundang – undang maupun aturan hukum yang hidup di Masyarakat. Jenis pendekatan penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini adalah jenis pendekatan perundang – undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Objek Penelitian yang digunakan dalam Legal Memorandum yaitu norma – norma hukum yang mengatur mengenai perjanjian sewa menyewa, ganti kerugian, perbuatan melawan hukum. Peristiwa atau kasus dalam penelitian ini, berasal dari salah satu pihak yang memiliki usaha warung penyetan UII jakal yang berlokasi di jalan Kimpulan 1 (belakang Fakultas Teknik sipil dan Perencanaan atau disingkat FTSP). Untuk analisis penelitian menggunakan sumber penelitian data sekunder berupa bahan – bahan hukum primer, dan sekunder. Untuk Teknik pengumpulan data menggunakan metode wawancara dengan pihak terkait kemudian ditambahkan dengan Teknik studi kepustakaan (dengan mengumpulkan informasi dan data dari berbagai literatur). Penelitian ini menggunakan analisis data deskriptif – kualitatif, diharapkan penelitian dapat menggambarkan dan meringkas kondisi, situasi dari berbagai data yang dikumpulkan berupa hasil wawancara atau pengamatan konflik atau sengketa yang terjadi.

Hasil dan Pembahasan

A. Tindakan Pelanggaran Hukum yang Dilakukan Pihak Ketiga dengan Meminta Penyewa Meninggalkan Objek Sewa

Subjek hukum terbagi menjadi dua, yakni subjek hukum perorangan (manusia) dan subjek hukum berupa badan hukum, yang mana sifat dasar antar sesama subjek hukum lainnya ialah saling terikat dan terhubung satu sama lain karena adanya kebutuhan dan kepentingan, dimana manusia (perorangan) atau badan hukum melakukan hubungan hukum salah satunya dengan mengadakan atau melakukan perjanjian. Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu. Perikatan lahir dari suatu perjanjian, perjanjian menimbulkan adanya ikatan di antara dua pihak yang berkepentingan untuk mencapai suatu tujuan atau tujuan bersama yang masing – masing saling menguntungkan.

Perjanjian dikategorikan salah satu perbuatan hukum yang diatur di dalam hukum perdata, tepatnya diatur di dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Van Wetboek*). Perjanjian diatur di dalam hukum perdata karena perjanjian merupakan

perbuatan hukum yang menghubungkan atau terikat antar perorangan atau antara sesama subjek hukum lainnya atau lebih, sebagaimana penafsiran hukum perdata menurut para ahli yang berbeda – beda tetapi secara inti keseluruhan memiliki makna yang sama. Dapat dikatakan para pakar sepakat bahwa hukum perdata itu mengatur kepentingan perseorangan (pribadi), berbeda dengan hukum publik yang mengatur kepentingan umum (Masyarakat Perjanjian dibuat berdasarkan kepentingan para pihak terkait dengan mengedepankan satu tujuan yakni keuntungan pada masing – masing pihak. Salah satu perjanjian yang sering dijumpai dalam lingkup masyarakat adalah perjanjian sewa – menyewa, perjanjian sewa – menyewa merupakan suatu perjanjian yang menghubungkan dua pihak, yang mana pihak satu memberikan kenikmatan suatu barang untuk dinikmati selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga atas kenikmatan itu, yang oleh pihak terakhir atau pihak yang menerima kenikmatan menyanggupi dengan pembayaran atas harga tersebut. Perjanjian sewa – menyewa termasuk dalam perjanjian atau kontrak nominaat yakni perjanjian yang diatur di dalam hukum perdata yang terkodifikasi. Seringkali pada perjanjian sewa – menyewa sering dijumpai penggunaan objek tersebut untuk kepentingan salah satu pihak baik dijadikan dalam bentuk tempat usaha, tempat tinggal, yang pada intinya digunakan secara pribadi dan untuk kepentingan pribadi., bangsa atau negara).

Perjanjian sewa – menyewa yang dilakukan ini adalah sewa – menyewa kios, yang mana kios tersebut dijadikan sebagai tempat usaha sebuah warung makan yang diberi nama “Warung Penyetan Jakal UII” berlokasi di Jalan Kimpulan 1, belakang Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan (FTSP) UII. Pemilik warung selaku pihak penyewa kios bernama ibu Wati sedangkan pihak yang menyewakan kios atau pemilik kios bernama ibu desi, mereka melakukan perjanjian sewa – menyewa kios tersebut secara lisan disertai dengan bukti pembayaran secara tertulis dengan rincian Rp 12.000.000 per tahun kemudian bu Wati bernegosiasi dan meminta keringanan harga sewa menjadi Rp 10.000.000 per tahun dengan alasan biaya dianggap masih terbilang tinggi, akhirnya kedua belah pihak sepakat melakukan perjanjian sewa – menyewa kios dengan harga Rp 10.000.000 per tahun dengan masa sewa dari bulan agustus 2022 sampai agustus 2023. Perjanjian yang diterapkan dan dilakukan antara ibu Wati dengan ibu desi merupakan perjanjian yang dilakukan secara lisan, hanya bukti pembayaran secara tertulis yang terlampir dalam slip pembayaran sewa beserta jangka waktu sewa.

Selang setahun berjalan, usaha warung penyetan milik bu Wati laris dibeli dan didatangi oleh mahasiswa atau mahasiswi UII terutama pada jam makan siang. Hal itulah membuat ibu Wati tertarik untuk memperpanjang kembali kontrak sewa – menyewa kios itu kepada ibu desi selaku pihak pemilik dengan jangka waktu sewa selama satu tahun beserta harga yang sama dengan harga sewa sebelumnya, yakni sewa kedua dimulai dari bulan agustus 2023 sampai bulan agustus 2024 dengan harga Rp 10.000.000,00 per tahun. Namun selang masa sewa kedua, hanya bertahan 3 bulan awal dari masa sewa dikarenakan ibu Wati diminta untuk pindah dari kios dan diminta mencari tempat lain untuk melanjutkan usahanya tersebut oleh sang kakak ipar bernama ibu Suminah, pemilik warmindo lokasinya berada di seberang depan warung penyetan milik ibu Wati. Hal ini dilatarbelakangi karena pelanggan atau pembeli warung penyetan milik ibu Wati

seringkali menumpang duduk untuk makan di warmindo miliknya. Ibu Suminah pemilik warmindo yang berseberangan dan jarak yang tidak jauh dari warung penyetan uii jakal merupakan kakak ipar dari ibu Wati, dari hal itulah ibu Suminah seakan – akan merasa ibu Wati berhak untuk menyuruh ibu Wati pindah tempat berjualan, sebagaimana menurut ibu Suminah usaha ibu Wati ini telah mengganggu jalannya usaha warmindo miliknya.

Bahwasannya berdasarkan pandangan hukum dan pengamatan lebih mendalam, perjanjian sewa terkait kios yang ditempati oleh ibu Wati merupakan kepentingan ibu Wati dengan ibu desi sebagaimana hubungan antara penyewa dengan pihak yang menyewakan atau pihak pemilik, sehingga yang berhak dan yang memiliki kewajiban untuk menghentikan ataupun memberhentikan perjanjian atau kontrak sewa yang telah disepakati adalah cukup dari kedua belah pihak yang ada dan terikat dalam perjanjian tersebut, tidak diperbolehkan ada pihak ketiga atau pihak luar dari perjanjian yang mengganggu isi dan pelaksanaan kontrak tersebut. Sebagaimana peraturan hukum dalam kitab undang – undang hukum perdata disingkat KUHPer (*Burgerlijk Van Wetboek*), pasal 1340 KUHPer bahwasannya suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak – pihak yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga, tak dapat pihak – pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317 KUHPerdata.

Oleh sebab itu, suatu perjanjian hanya berlaku kepada para pihak yang mengadakan dan membuat perjanjian atau dapat dikatakan bahwa perjanjian hanya menyangkut kepada para pihak yang sudah terikat di dalamnya. Selain pihak yang yang tidak terikat dalam perjanjian, tidak dapat ikut mencampuri isi dari perjanjian. Begitu pula dengan yang dialami antara ibu Wati dan ibu desi selaku penyewa dan pihak yang menyewakan atau pihak pemilik dalam sewa – menyewa kios tersebut. Lalu ibu Suminah sebagai pihak ketiga dalam situasi tersebut tidak memiliki hak untuk meminta ibu Wati pindah dan mengakhiri sewa tempat kios walaupun memiliki hubungan secara ikatan kekeluargaan yakni kakak ipar dari ibu Wati, dalam pasal 1340 KUHPerdata, pihak ketiga tidak mendapat manfaat dari isi perjanjian tersebut sehingga hanya para pihak yang berwenang dan yang berhak mendapat manfaat perjanjian.

Berdasarkan kondisi yang dialami oleh ibu Wati, bahwa ibu Wati berhak untuk bebas memilih pekerjaan, bebas untuk bertempat tinggal, bu Wati juga berhak mendapatkan hidup yang layak, sejahtera lahir dan batin. Khusus teruntuk bu Suminah tidak memiliki kewenangan untuk meminta ibu Wati berpindah tempat dan menghalangi ibu Wati untuk memenuhi kebutuhan hidup dirinya, suami dan anak – anaknya. Bahwa tindakan yang dilakukan bu Suminah, selain merusak kepentingan hidup ibu Wati dan hal ini berakibat merugikan ibu Wati baik dari segi materi maupun non – materi. Selain itu, ibu Suminah sebagai pihak ketiga diluar pihak yang terikat kontrak sewa kios tersebut, tidak memiliki kewenangan untuk mencampuri urusan terkait perpanjangan kontrak perjanjian sewa – menyewa yang telah dibayar oleh ibu Wati sebelumnya dengan ibu desi selaku pihak yang menyewakan atau pihak pemilik.

Dasar Tindakan ibu Suminah tidak dapat dibenarkan walaupun ibu Suminah memiliki hubungan kekeluargaan dengan bu Wati sebagai kakak iparnya, namun ibu

Suminah tidak mempunyai hubungan hukum terutama terkait masalah kontrak kios yang dilakukan personal oleh ibu Wati terhadap pihak pemilik, walau jarak tempat kios yang dipakai untuk berjualan tidak jauh dari warmindo milik bu Suminah.

B. Keabsahan Perjanjian Sewa Secara Lisan dan Oper Sewa Tanpa Izin Pemberi Sewa

Perjanjian identik dengan terikatnya dua orang atau dua pihak subjek hukum yang melakukan suatu kesepakatan atau persetujuan untuk melaksanakan sesuatu dan mencapai suatu tujuan yang menguntungkan masing – masing pihak. Perjanjian sewa – menyewa merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering dijumpai dan digunakan oleh masyarakat, entah isi perjanjian tersebut menyangkut subjek hukum antara perorangan atau subjek hukum badan hukum.

Perjanjian sewa – menyewa yang dilakukan oleh subjek hukum ibu Wati selaku penyewa dengan ibu desi selaku pihak yang menyewakan atau pihak pemilik, perjanjian sewa – menyewa yang dilakukan adalah adalah sewa – menyewa kios yang digunakan untuk berjualan sekaligus bertempat tinggal sementara dengan jangka waktu yang telah ditentukan berdasarkan isi kontrak yang disetujui.

Apabila sewa menyewa itu secara bulanan atau tahunan, penyerahan terjadi pada waktu yang bersamaan dengan pembayaran sewa, bulan pertama atau tahun pertama.¹⁴ Sebagaimana diketahui, bahwa perjanjian sewa – menyewa yang dilakukan oleh ibu Wati dengan ibu desi selaku pihak yang menyewakan selama satu tahun, dari bulan agustus 2022 sampai agustus 2023. Setelah berselang satu tahun dan memantau bahwa warung penyetan jakal milik ibu Wati laris manis, akhirnya ibu Wati perpanjang kembali kontrak sewa kiosnya kepada ibu desi dengan jangka waktu satu tahun (sama dengan kontrak sewa sebelumnya) dimulai dari agustus 2023 sampai agustus 2024.

Namun untuk kontrak sewa yang kedua, ibu Wati tidak menempati kios tersebut selama satu tahun penuh, hanya tiga (3) bulan dari awal masa sewa yang kedua. Yang mana hal ini tidak sesuai dengan isi kontrak yang dibuat tetapi untuk pembayaran sewa ibu Wati telah membayar sesuai dengan kesepakatan kontrak sewa tahun pertama yakni dengan harga Rp 10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah). Penempatan kios untuk kontrak sewa kedua tidak penuh selama satu tahun sesuai dengan kesepakatan dikarenakan ada gangguan dari pihak ketiga yakni ibu Suminah selaku kakak ipar dari ibu Wati dan juga pemilik dari warmindo yang ada di seberang warung penyetan jakal.

Konflik pun terjadi, dikarenakan ibu Suminah merasa ibu Wati menghambat usaha jualan warmindo miliknya dan meminta ibu Wati untuk segera pindah dan mencari tempat jualan lain. Kemudian ibu Suminah dan ibu Wati melakukan kesepakatan, dengan ketentuan jika ibu Wati pindah maka ibu Suminah akan mengganti kerugian yang timbul dan akan membayar uang sewa yang sebelumnya telah dibayar oleh ibu Wati kepada pihak pemilik kios. Namun yang dijanjikan oleh ibu Suminah kepada ibu Wati, ibu Suminah hanya ingin membayar hanya setengah dari setengah harga sewa sebelumnya. Selanjutnya dari konflik tersebut, ibu Suminah dan ibu Wati membuat kesepakatan yang pada inti dari isi kesepakatan ialah jika ibu Wati pindah dari kios yang disewa itu, maka

¹⁴ Ibid, Hlm 8.

ibu Suminah selaku pemilik warung warmindo akan mengganti kerugian dengan membayar harga sewa kios yang telah dibayar ibu Wati sebelumnya kepada pihak yang menyewakan atau pihak pemilik (ibu des).

Dari peristiwa ini, menentukan keabsahan terkait adanya pengalihan perjanjian alih sewa terhadap objek sewa tanpa diketahui atau tanpa sepengetahuan pemilik sewa atau pemilik tempat tersebut. Keabsahan hukum lebih menekankan pada kepercayaan masyarakat pada sumber-sumber nyata, yang dapat dilihat dan dibuktikan secara kasat mata¹⁵ Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa keabsahan merupakan suatu yang pasti, yang telah ada dan berlaku.¹⁶ Sedangkan keabsahan hukum adalah aturan hukum yang telah berlaku, nyata dan pasti¹⁷ Keabsahan hukum sering diartikan sebagai bentuk untuk menilai dan menentukan terkait sah atau tidaknya perbuatan atau tindakan hukum berdasarkan norma – norma atau aturan hukum yang sudah ada atau berlaku dan hidup di masyarakat.

Dapat dilihat jika keabsahan perjanjian pengalihan alih sewa yang dilakukan dan dibuat antara ibu Suminah dengan ibu Wati terkait pengalihan objek sewa tanpa sepengetahuan pemilik, apabila berdasarkan pandangan hukum perdata bahwa perjanjian yang dilakukan adalah tidak sah jika meninjau kembali dari syarat sahnya perjanjian yang diatur pada pasal 1320 KUHPerdata. Diketahui apabila suatu perjanjian yang dibuat tidak sesuai atau tidak memenuhi syarat sah perjanjian, maka perjanjian tersebut tidak sah di mata hukum. Syarat sah perjanjian diatur di pasal 1320 KUHPerdata yang terdiri dari empat (4) hal, yaitu:

- a. Adanya Kesepakatan
- b. Cakap dalam bertindak
- c. Adanya objek
- d. Klausu yang halal.

Perjanjian yang dibuat antara ibu Suminah dan ibu Wati adalah tidak sah jika diamati dan ditinjau kembali pada syarat sahnya perjanjian, dimulai dari syarat pertama adanya kesepakatan di antara kedua belah pihak yakni antara ibu Suminah dan ibu Wati, para pihak atau pelaku perjanjian adalah orang – orang yang dianggap cakap dalam melakukan perbuatan hukum, yang mana jika dilihat bahwa ibu Suminah dan ibu Wati dapat dinyatakan sebagai manusia atau subjek hukum yang mampu dan cakap melakukan perbuatan hukum.

Akan tetapi pada syarat ketiga yakni adanya objek, sebuah kios yang sebelumnya disewakan ibu Wati ini dijadikan sebagai objek atau barang dalam perjanjian tersebut

¹⁵ Doni Christian Nainggolan, *Analisis Keabsahan Perpanjangan Sewa – Menyewa Sebagai Dasar Pengikat Dalam Perjanjian Sewa – Menyewa (Studi Kasus Putusan PN BKS Nomor: 120/PDT.G/2017 Jo Putusan PT BDG Nomor: 174/PDT/2018)*, Jurnal Bisnis dan Manajemen, Vol.3 No.3 Maret 2023, Hlm. 368.

¹⁶ *Ibid*, Hlm. 368

¹⁷ *Ibid*, Hlm. 368

dikatakan tidak sah karena objek dalam perjanjian tersebut merupakan kepemilikan pihak pemilik atau pihak yang menyewakan (ibu desi) atau barang atau objek dalam perjanjian ini bukan murni milik salah satu pihak. Selanjutnya untuk syarat keempat yaitu klausa yang halal, bahwa objek atau barang dalam perjanjian sewa – menyewa ini walaupun barang atau objek yang didapatkan bukan dari hasil yang haram sebagaimana barang atau objek ini bukan berasal dari hal – hal yang melanggar kesusilaan dan melanggar hukum seperti hasil mencuri, atau dijadikan sebagai alat untuk merugikan atau melukai orang lain, akan tetapi kepemilikan awal dari objek (kios) tersebut dialihkan tanpa sepengetahuan pemilik aslinya yakni ibu desi. Dengan ini menyatakan sebagaimana dalam hukum perdata, mengatur bahwa suatu perjanjian apabila tidak sah jika dilihat tidak memenuhi syarat sah perjanjian ketiga dan keempat yakni sebagai syarat objektif maka perjanjian pengalih

Dapat dimaknai, bahwa pengalihan objek sewa yang dilakukan oleh ibu Suminah dan ibu Wati adalah tidak sah karena objek yang dialihkan ini adalah milik dari pihak yang menyewakan atau pihak pemilik. Alih sewa ini dikatakan batal demi hukum. Dalam hal terjadinya keadaan memaksa, debitur tidak wajib membayar ganti rugi dan dalam perjanjian timbal balik, kreditur tidak dapat menuntut perikatannya pembatalan dianggap karena gugur/terhapus.¹⁸ Salah satu faktor yang mempengaruhi dan termasuk dalam kategori keadaan memaksa adalah bahwa ibu Wati melakukan pengalihan objek sewa tanpa sepengetahuan pemilik karena ibu Wati mendapat desakan dari ibu Suminah yakni pemilik warung warmindo sekaligus sebagai kakak iparnya, untuk segera meninggalkan kios yang disewa nya dan pindah mencari tempat lain untuk berjualan sekaligus bertempat tinggal juga. Yang mana ibu Wati terpaksa melakukan pengalihan objek sewa (kios) tanpa sepengetahuan pemilik dengan menerima perjanjian yang dibuat oleh ibu Suminah dengan dalih bahwa dirinya akan memberi jaminan kepada ibu Wati dengan mengganti kerugian uang sewa kedua yang telah dibayar oleh ibu Wati sebelumnya selama satu tahun penuh tersebut.

Dari semua ciri – ciri dari suatu peristiwa yang menandakan bahwa suatu kejadian termasuk dalam keadaan memaksa (*force majeure*), dapat dikatakan peristiwa atau kejadian yang dialami ibu Wati inilah termasuk di dalamnya karena ibu Wati tidak dapat melaksanakan separuh haknya dengan menempati kios yang telah dibayarnya itu. Walaupun ibu Wati sebagai debitur telah memenuhi kewajiban dengan membayar uang sewa pada tahun kedua secara penuh (tunai) kepada kreditur, dengan adanya kejadian berupa gangguan dan kecaman serta desakkan dari pihak ketiga sebagai bentuk kejadian yang tidak terduga dan merupakan hal – hal diluar kendali debitur.

C. Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Atas Tindakan Pihak Ketiga Yang Telah Merugikannya

Perjanjian sewa – menyewa yang awalnya hanya kepada dua pihak yaitu pihak penyewa (ibu Wati) dengan pihak yang menyewakan atau pihak pemilik (ibu desi), menjalankan hak dan kewajiban masing – masing pihak sebagaimana seperti menjalankan

¹⁸ *Ibid*, Hlm. 174.

perjanjian sewa - menyewa pada umumnya. Perjanjian sewa - menyewa suatu kios untuk kepentingan penyewa sebagai tempat berjualan sekaligus jadi tempat tinggal juga, dengan jangka sewa awalnya satu tahun dengan harga sewa sebesar Rp 10.000.000,00 / tahun dari (Sepuluh Juta Rupiah) tahun 2022 sampai tahun 2023, hasil negosiasi harga dari Rp 12.000.000,00 / tahun menjadi Rp 10.000.000,00 / tahun, rincian harga sewa kios berasal kesepakatan negosiasi harga antara pihak penyewa (ibu Wati) dengan pihak yang menyewakan atau pihak pemilik (ibu desi).

Pada pertengahan sewa pertama warung penyetan milik ibu ramai didatangi oleh mahasiswa/i UII khususnya pada jam makan siang, hal inilah yang membuat ibu Wati ingin memperpanjang sewa kontrak sewa kios itu kepada ibu desi yakni sama dengan sewa yang sebelumnya, sewa kedua selama satu tahun dimulai dari agustus 2023 sampai tahun agustus 2024 dengan harga sewa Rp 10.000.000,00 / tahun, namun di tahun kedua sewa, baru tiga (3) bulan dari awal sewa ibu Wati diminta untuk segera meninggalkan kios tersebut karena permintaan dari pihak ketiga yakni ibu Suminah selaku pemilik warung warmindo sekaligus dirinya memiliki hubungan ikatan keluarga dengan ibu Wati, ibu Suminah merupakan kakak ipar nya ibu Wati pemilik warung penyetan.

Lokasi warung penyetan ibu Wati dengan warmindo milik ibu Suminah yang berdekatan, warung penyetan jakal milik ibu Wati tepat berseberangan tidak jauh di depan warmindo milik ibu Suminah. Konflik bermula dari persepsi ibu Suminah yang merasa bahwa dirinya merasa tidak nyaman jika pelanggan warung penyetan milik ibu Wati terus - menerus menumpang makan di tempat miliknya lantaran kios yang dijadikan warung penyetan oleh ibu Wati memiliki ukuran yang kecil atau tidak begitu besar sehingga dengan keadaan terpaksa pelanggan warung penyetan jakal menumpang makan dengan menu makanan dari warung penyetan di warmindo milik bu Suminah, ibu Wati akhirnya dengan kondisi terpaksa membiarkan para pelanggannya makan di warmindo dan sudah mendapat izin kepada pak ghufron selaku kakak dari ibu Wati sekaligus sebagai pemilik warmindo.

Ibu Wati memaparkan bahwa jaminan yang diberikan kepada dirinya juga tidak sesuai dengan nominal atau rincian harga sewa aslinya, dimana ibu Suminah hanya ingin membayar sebesar Rp 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) ini merupakan setengah harga dari setengah harga aslinya. Harga asli sewa kios ibu Wati sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan jika harga setengahnya sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah), selanjutnya setengah harga dari itu adalah Rp 3.000.000,00 (tiga juta rupiah), dapat dilihat bahwa dari jumlah nominal uang yang ingin dibayarkan sangat jauh dari tanggung jawab yang harusnya dibayarkan.

Dari sinilah terlihat bahwa ibu Suminah telah mengingkari perjanjian pengalihan objek sewa yang dibuat dirinya kepada ibu Wati, berdasarkan pemaparan ibu Wati bahwa dirinya belum menerima sedikit pun jaminan berupa nominal uang dari ibu Suminah hingga masuk pertengahan bulan tahun 2024 tepatnya sekitar bulan juni atau juli 2024. Bahkan ibu Wati juga memaparkan, dirinya kurang mendapatkan iktikad baik dari ibu Suminah selaku kakak iparnya, karena di saat dirinya meminta dengan baik terkait uang yang dijaminkan oleh ibu Suminah, dirinya hanya menerima transfer uang sebesar Rp 50.000 (lima puluh ribu) dengan alasan uang yang di transfer diberikan untuk uang jajan

anak – anak ibu Wati.

Hubungan hukum yang terjalin antara ibu Suminah dengan ibu Wati merupakan hubungan hukum yang terikat dari suatu perjanjian, perjanjian yang dilakukan di sini adalah perjanjian pengalihan alih objek sewa yang dibuat oleh ibu Suminah. Namun selama dalam proses perjanjian, pihak ibu Suminah terbukti melakukan perbuatan yang melanggar hukum dengan prestasi, prestasi merupakan objek di dalam suatu perjanjian. Ketentuan tentang perbuatan melawan hukum sebagaimana itu yang dilakukan oleh ibu Suminah terhadap ibu Wati ini diatur pada pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”¹⁹ Seorang debitur dinyatakan lalai apabila ia tidak memenuhi prestasi atau tidak melakukan kewajiban dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan atau disepakati dalam perjanjian.

Akibat dari tindak wanprestasi ini, pihak kreditur berhak untuk meminta ganti kerugian berupa uang, bunga dan sejenis kerugian jenis materiil lainnya. Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya.²⁰ Oleh sebab itulah, ibu Wati sebagai kreditur berhak untuk meminta ganti kerugian atas dirinya karena akibat tindakan wanprestasi yang diperbuat oleh kakak iparnya ialah ibu Suminah.

Dari peristiwa yang dialami oleh ibu Wati, hendaknya ia untuk meminta kepada ibu Suminah untuk segera mengganti kerugian atas kelalaianya tidak membayar atau memberikan hak yang seharusnya diterima oleh ibu Wati dalam perjanjian yang telah disepakati. Suatu Perjanjian atau Overeenkomst mengandung pengertian yaitu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²¹ Perlindungan yang didapatkan kepada ibu Wati adalah ganti kerugian berupa uang sewa yang seharusnya ia dapatkan.

Apabila ditinjau kembali bahwa seringkali dijumpai perbuatan melawan hukum (PMH) dalam suatu perjanjian, apapun jenis perjanjiannya baik dalam perjanjian jual – beli, sewa – menyewa, pinjam – meminjam, pinjam – pakai, sewa – beli, dan berbagai jenis perjanjian lainnya. Perlindungan yang bisa didapatkan kepada pihak yang merasa dirugikan dari segi bentuk kerugian materiil maupun dalam bentuk kerugian immateriil akibat wanprestasi adalah ganti kerugian, bisa dikenakan sanksi.

Bentuk pertanggungjawaban dalam peristiwa yang terjadi antara ibu Suminah dengan ibu Wati termasuk kategori bentuk pertanggungjawaban dari kesalahan karena dapat dikatakan, perbuatan melawan hukum yang menimpa di antara keduanya berasal dari kesalahan bu Suminah, ibu Suminah terlihat bahwa dirinya telah sengaja tidak memenuhi kewajibannya dan tidak memberikan jaminan yang telah ada dalam kesepakatan antara dirinya dengan ibu Wati yang dapat disimpulkan bahwa pada akhirnya

¹⁹ Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

²⁰ Mariam Darus Badrulzaman, “*Kompilasi Hukum Perikatan*”, (Bandung:PT.Citra Aditya Bakti, 2001.) Hlm. 19.

²¹ M. Yahya Harahap, “*Segi-Segi Hukum Perjanjian*”, (Bandung:Alumni, 2016). Hlm. 6.

ibu Suminah tidak bertanggung jawab atas tindakan yang diakibatkan olehnya terhadap ibu Wati.

Bentuk penyelesaian pemula yang cocok untuk mengatasi permasalahan di antara para pihak adalah melalui jalur musyawarah mufakat secara kekeluargaan di antara para pihak yaitu ada ibu Wati, ibu desi (selaku pihak pemilik atau pihak yang menyewakan, dan ada ibu Suminah sebagai kakak ipar ibu Wati atau pihak ketiga dari perjanjian sewa - menyewa kios. Jika opsi pilihan penyelesaian sengketa di antara kedua pihak ini tidak bisa diselesaikan dengan cara kekeluargaan, selanjutnya sengketa dapat diselesaikan dengan cara negosiasi. Namun untuk penyelesaian sengketa melalui negosiasi tidak bisa melibatkan pihak ketiga, hanya diperuntukkan penyelesaian sengketa cukup dua pihak dengan cara mempertemukan para pihak dengan merundingkan masalah atau sengketa yang terjadi.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi, mediasi merupakan salah satu cara bentuk penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang dijalankan oleh seorang mediator sebagai pihak penengah dan bersifat netral sehingga pihak yang bersengketa tidak perlu khawatir karena mediator tidak memihak pihak manapun. Jika dari proses mediasi tidak dapat membawa hasil dikarenakan tidak menemukan titik temu atau titik damai di antara dua belah pihak, yang mana selama berjalannya proses perundingan oleh mediator tidak ada kesepakatan yang muncul maka proses penyelesaian sengketa lanjut dengan penyelesaian sengketa melalui penyelesaian sengketa di pengadilan atau biasa disebut penyelesaian sengketa jalur litigasi.

Penutup

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, penulis menyimpulkan sebagai berikut :

1. Ibu Wati sebagai pihak penyewa mendapatkan perlakuan yang mengganggu hubungan perjanjian sewa dirinya dengan pihak pemilik atau pihak yang menyewakan (Ibu Desi), perlakuan tersebut datang dari pihak ketiga (pihak diluar perjanjian) yakni bernama ibu Suminah selaku kakak iparnya ibu Wati. dirinya didesak oleh pihak ketiga untuk segera meninggalkan kios yang disewanya itu dikarenakan usaha warung makan miliknya ini mengganggu usaha warmindo miliknya. Yang mana ibu Suminah sebagai pemilik wamindo sekaligus kakak ipar ibu Wati telah mengganggu dan mencampuri kepentingan personal ibu Wati.
2. Selain atas permintaan desakkan pindah ibu Suminah kepada ibu Wati, ibu Suminah juga meminta kepada ibu Wati untuk dilakukannya kesepakatan yang dibuat olehnya terkait peralihan penggunaan objek sewa tanpa sepengetahuan pemilik, dengan jaminan bahwa jika ibu Wati dan sekeluarga pindah maka ibu Suminah akan bertanggung jawab untuk mengganti kerugian secara materiil. Akan tetapi jika dilihat dan dinilai dari objek yang digunakan dalam perjanjian

antara ibu Suminah dan ibu Wati, bahwa untuk kepemilikan barang atau objek murni bukan dari salah satu pihak atau milik orang lain (ibu desi), kemudian objek tersebut dipakai dalam perjanjian ini tanpa diketahui pemilik asli barang, maka dianggap tidak sah dimata hukum karena tidak memenuhi syarat objektif pada ketentuan syarat sahnya perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

3. Bentuk upaya atau penanganan sengketa atau konflik yang terjadi antara ibu Suminah dan ibu Wati salah satunya dengan meminta ganti kerugian berdasarkan aturan perundang – undangan yang berlaku. Bentuk penyelesaian sengketa atau konflik yang menimpa ibu Wati dan bu Suminah bisa diselesaikan secara kekeluargaan terlebih dahulu karena para pihak ada ikatan hubungan keluarga yang dekat. Apabila kasus atau konflik tidak dapat secara kekeluargaan maka bisa ditempuh melalui proses mediasi di pengadilan hingga beralih penyelesaian sengketa di pengadilan atau dikenal dengan jalur litigasi.

B. Saran

Berikut Saran yang dapat dilampirkan oleh penulis di bawah ini :

1. Perbuatan yang dilakukan oleh ibu Suminah tidak dapat dibenarkan, apabila merasa terganggu atau merasa tidak nyaman akan suatu hal. Alangkah lebih baiknya jika untuk dibicarakan dan diperundingkan terkait hal - hal mengganggu tersebut apalagi jika pihak sana masih termasuk mempunyai hubungan keluarga.
2. Perjanjian yang dibuat apapun jenisnya, wajib memenuhi syarat sahnya perjanjian yang telah diatur pada Pasal 1320 KUHPerdata. Baik itu syarat subjektif dan syarat objektif. Apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka perjanjian itu tidak sah dimata hukum maka jika ingin melakukan suatu perjanjian atau membuat perjanjian, diharapkan para pihak dapat dianggap cakap dimata hukum, objek yang dijadikan dalam suatu perjanjian harus jelas kepemilikannya dan objek itu sebelumnya bukan digunakan untuk melakukan sesuatu hal - hal yang bertentangan karena untuk menjamin kehalalan barang atau objek perjanjian.
3. Para pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan norma - norma, maka ia wajib untuk mempertanggungjawabkan hal tersebut. Bisa dilakukan dengan mengganti kerugian berdasarkan pandangan hukum, namun jika dilihat dari norma moral dan kesesilaan bisa mengucapkan kata “maaf” dan mengakui atas kesalahan yang diperbuat.

Daftar Pustaka

Br Ginting, Juliati. 2022 "Kekuatan Mengikat Perjanjian Secara Lisan", *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS"* Vol.VI, No.2, Desember 2022. Fakultas Hukum Universitas Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur.

Doni Christian Nainggolan, *Analisis Keabsahan Perpanjangan Sewa – Menyewa Sebagai Dasar Pengikat Dalam Perjanjian Sewa – Menyewa (Studi Kasus Putusan PN BKS Nomor: 120/PDT.G/2017 Jo Putusan PT BDG Nomor: 174/PDT/2018)*, *Jurnal Bisnis dan Manajemen*, Vol.3 No.3 Maret 2023.

Khairandy Ridwan, Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan, (Yogyakarta:FH UII Press,2015), hlm 57

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

M. Yahya Harahap, "Segi-Segi Hukum Perjanjian", Bandung:Alumni, 2016.

Mariam Darus Badrulzaman, "Kompilasi Hukum Perikatan", Bandung.PT.Citra Aditya Bakti, 2001.

Safroedin Bahar, *Hak Asasi Manusia, Analisis Komnas HAM dan Jajaran Hankam/ ABRI*, Cetakan Kedua, (Jakarta:Pustaka Sinar Harapan, 1997

Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa,2005), hlm 17

_____, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti Tahun 1975), hlm 43