



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 25 Mei 2024, Revised: 8 Juni 2024, Publish: 12 Juni 2024

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

Analisis Hukum Terkait Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Yang Menyebabkan Kerugian (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2925 K/Pdt/2019)

William Jason¹, Gunawan Djajaputra²

¹Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: williamjasonn@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: gunawandjayaputra@gmail.com

Corresponding Author: williamjasonn@gmail.com

Abstract: *One of the legal acts in the agreement is leasing, which is regulated in Articles 1548 to 1600 of the Civil Code. In Article 1548 of the Civil Code, leasing is defined as an agreement, by which one party binds himself to give the enjoyment of an item to the other party during a certain time, with the payment of a price agreed by the latter party. People can lease various types of goods, both fixed and movable. Sometimes a lease agreement often raises various legal issues, such as default or breach of promise or unlawful acts. Unlawful acts in a lease agreement can be interpreted as a negligent act or any act that violates agreed rights and/or obligations and is contrary to applicable laws and regulations, causing material or immaterial losses to others. This research is intended to analyze the legal consequences arising from unlawful acts committed by the renting party through Supreme Court Decision Number 2925 K/Pdt/2019. By using a normative juridical approach, the results of this study show that the actions of the subletting party can be categorized as unlawful acts because it terminates the lease agreement unilaterally, while there is still a validity period of the lease to which the tenant is entitled. This caused the tenant to be materially and materially disadvantaged, so they sued until the cassation level.*

Keywords: *Lease, Tort, Supreme Court, Normative Juridical*

Abstrak: Salah satu perbuatan hukum di dalam perjanjian adalah sewa menyewa, yang diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Di dalam Pasal 1548 KUHPerdata, sewa menyewa didefinisikan sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis baang, baik yang tetap maupun yang bergerak. Adakalanya perjanjian sewa menyewa tidak jarang memunculkan berbagai masalah hukum, seperti adanya wanprestasi atau cidera janji atau perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa menyewa dapat diartikan

sebagai suatu tindakan lalai maupun tiap perbuatan yang melanggar hak-hak dan/atau kewajiban yang telah disepakati dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil kepada orang lain. Penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis akibat hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 2925 K/Pdt/2019. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tindakan pihak yang menyewakan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena memutus perjanjian sewa menyewa secara sepihak, sedangkan masih ada masa berlaku sewa yang menjadi hak pihak penyewa. Hal ini menyebabkan pihak penyewa dirugikan secara materiil dan materiil, sehingga menggugat sampai tingkat kasasi.

Kata Kunci: Sewa Menyewa, Perbuatan Melawan Hukum, Mahkamah Agung, Yuridis Normatif.

PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum, dimana kedua belah pihak saling berjanji untuk mengikatkan diri. Satu pihak menuntut suatu hal kepada pihak yang lain untuk memenuhi kewajiban atas hal tersebut. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPerdata), hubungan hukum dalam perjanjian adalah pemenuhan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat. Pada umumnya, pengikatan kedua belah pihak dihubungkan dengan jual-beli, pinjam-meminjam, sewa-menyewa, maupun suatu jalinan kerjasama yang memiliki kepentingan bersama.

Sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Perjanjian akan sah dan mengikat apabila telah memenuhi syarat tersebut.

Salah satu perbuatan hukum di dalam perjanjian adalah sewa menyewa. Ketentuan Pasal 1548 KUHPerdata menyebutkan bahwa sewa menyewa merupakan suatu perjanjian antara satu pihak kepada pihak lainnya dalam menikmati suatu barang selama waktu tertentu dengan harga yang telah disepakati, sehingga pihak tersebut dapat menyanggupi kesepakatannya. Perjanjian sewa menyewa dapat memberikan keadilan, kepastian, dan kebermanfaatannya bagi para pihak, yang mana membantu pihak penyewa untuk menggunakan benda yang disewakan dan pihak yang menyewakan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa. Objek perjanjian sewa menyewa dapat berupa benda tetap atau benda bergerak. Di Indonesia, pada umumnya benda yang dapat dijadikan sebagai objek perjanjian sewa menyewa berupa tanah, rumah, ruko, gudang, mobil, motor, maupun benda lainnya. Adanya perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk hak pemakaian saja, tidak dengan hak kepemilikan.

Namun, dalam pelaksanaannya, perjanjian sewa menyewa tidak jarang memunculkan berbagai masalah hukum, seperti adanya wanprestasi atau cidera janji atau perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa menyewa dapat diartikan sebagai suatu tindakan lalai maupun tiap perbuatan yang melanggar hak-hak dan/atau kewajiban yang telah disepakati dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil kepada orang lain. Permasalahan yang sering terjadi dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa adalah kepemilikan suatu benda yang merupakan pemilik sah atau pihak ketiga yang memberikan kuasa, persoalan jangka waktu berakhirnya perjanjian, dan/atau mengalih sewakan kepada pihak lain tanpa persetujuan pihak yang menyewakan.

Untuk menganalisis akibat hukum yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa sebab perbuatan melawan hukum, Penulis akan mengkaji problematika tersebut melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 2925 K/Pdt/2019.

METODE

Metode Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan dan mempelajari norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang perjanjian dan perjanjian sewa menyewa. Untuk melengkapi dan mendukung serta memperjelas analisis terhadap peraturan perundang-undangan diteliti juga tulisan-tulisan dari para ahli yang terdapat dalam kepustakaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Hukum Perjanjian

Sewa menyewa termasuk perbuatan hukum. Maka dari itu, pengaturan sewa menyewa terdapat dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerduta. Di dalam Pasal 1548 KUHPerduta, sewa menyewa didefinisikan sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Sebagaimana halnya dengan perjanjian lainnya, penyerahan barang yang disewakan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk dapat dipakai dan dinikmati dengan kewajiban penyewa untuk membayar harga yang telah disepakati. Di dalam KUHPerduta, aturan sewa menyewa berlaku untuk segala macam sewa menyewa dengan waktu tertentu. Waktu tertentu diatur dalam perjanjian sewa menyewa diperlukan untuk menghindari kesewenang-wenangan pihak yang menyewakan, terutama menghentikan waktu sewa dalam sewaktu-sewaktu. Sebagaimana dalam Pasal 1533 KUHPerduta, menyebutkan bahwa jika selama waktu sewa, barang yang disewakan musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barangnya hanya sebagian musnah, si penyewa dapat memilih menurut keadaan apakah ia akan meminta bahkan pembatalan persetujuan sewa, tetapi tidak dalam satu dari kedua hal ia berhak atas ganti rugi. Pasal tersebut mengandung makna atas resiko dan potensi yang timbul dalam melaksanakan suatu sewa menyewa.

Dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi, baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa. Dalam Pasal 1550 KUHPerduta, pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban untuk menyerahkan benda sewaan kepada penyewa, pemeliharaan benda sewaan, dan penjaminan benda sewaan.

Dalam praktek sewa menyewa, penyerahan benda sewaan bergantung pada sifat sewa menyewa, yaitu secara harian, bulanan, tahunan, atau jangka waktu, yang sudah ditentukan. Apabila sewa menyewa itu secara bulanan atau tahunan, penyerahan terjadi pada waktu yang bersamaan dengan pembayaran sewa bulan pertama atau tahun pertama. Selain itu, selama berlakunya sewa menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan sewa menyewa sampai berakhirnya sewa menyewa tersebut. Tujuan utama pemeliharaan adalah keselamatan, keamanan dan kenikmatan penyewaan. Pihak yang menyewakan wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya ketika sewa menyewa itu dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib

memberikan ganti kerugian, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1552 KUHPerdara. Akan tetapi, pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin pihak penyewa terhadap gangguan pemakaiannya oleh pihak ketiga tanpa mengajukan suatu hak atas benda yang disewa, dengan tidak mengurangi hak pihak penyewa untuk menuntut sendiri pihak ketiga tersebut.

Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2925 K/Pdt/2019

Nana Tjung selaku pihak penyewa mengajukan gugatan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Direktur PT Bali Unicorn. Sebagai pihak penyewa, Penggugat dan Tergugat mengadakan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa atas dua unit usaha MG - 115 dan MG - 116, Lantai Mall Ground di Discovery Shopping Mall terhitung sejak tanggal 1 Februari 2015 sampai dengan 31 Januari 2018. Akan tetapi, Direktur PT Bali Unicorn memutus perjanjian sewa menyewa tersebut tanpa sepengetahuan dan seizin dari penyewa, dengan cara melakukan penutupan secara sepihak. Sedangkan, pihak penyewa telah melunasi pembayaran sewa kepada pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewakan telah menerima pelunasan tersebut.

Dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat menjamin Penggugat bahwa apa yang diikatkan dan disewakan berdasarkan perjanjian ini tidak tersangkut/sengketa dan tidak akan mendapatkan tuntutan dari pihak manapun yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atau tanah dan bangunan yang disewakan tersebut demikian pula dengan disertai pembebasan sepenuhnya terhadap Penggugat atas tuntutan yang dimaksud di atas yang kesemuanya itu menjadi tanggungan Tergugat. Namun, atas tindakan Tergugat, Penggugat telah melakukan protes atas penutupan/penyegelan tersebut namun Tergugat tidak menanggapi.

Namun, Tergugat melalui gugatan rekonsvansi, mendalilkan bahwa alasan penutupan kedua unit usaha oleh Tergugat karena Penggugat telah melakukan promosi, jika ternyata yang dipromosikan tersebut adalah Barang-Barang (Produk) ilegal dan palsu. Maka dari itu, Tergugat menghadapi situasi yang tidak nyaman, buruknya image/citra Discovery Shopping Mall (DSM) yang kerap diidentikan dengan Mall yang Bebas menjual Barang-Barang Kawe/Palsu/Ilegal. Kerugian Immaterial diperkirakan sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah).

Pada tingkat pertama, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, yang mana menyatakan bahwa perjanjian pengikatan sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat secara hukum dan Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian materil terhadap Penggugat, sehingga Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 864.000.000,- (delapan ratus enam puluh empat juta rupiah). Amar tersebut telah diputus pada 7 Juni 2018 melalui Putusan Nomor 760/Pdt.G/2017/PN Dps. Majelis Hakim memberikan besaran ganti rugi dengan mempertimbangkan besaran sisa uang sewa yang harus dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat berdasarkan perjanjian sewa menyewa adalah untuk satu toko per bulannya sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ditambah 10% PPN (Pajak Pertambahan Nilai) menjadi Rp.33.000.000,- dikalikan 9 (sembilan) bulan sama dengan Rp 297.000.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) sedangkan untuk 2 (dua) toko dikalikan 2 (dua) yaitu sejumlah Rp 297.000.000,-X 2 sama dengan Rp.594.000.000,- (limaratus sembilan puluh empat juta rupiah) sebagai bentuk kerugian materiil. Sedangkan, kerugian lainnya yang dialami Penggugat adalah Penggugat tidak memperoleh keuntungan, dengan demikian Majelis Hakim membebaskan biaya ganti rugi kepada Tergugat dengan perhitungan keuntungan (bunga) yang besarnya dihitung Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulannya untuk 2 unit usaha tersebut dari masa kontrak selama sembilan bulan, maka beban biaya kerugian menjadi 270.000.000,-(dua ratus tujuh puluh juta Rupiah). Jika dijumlahkan, biaya pengembalian uang sewa ditambahkan

dengan keuntungan (bunga) yang semestinya diperoleh Penggugat, yaitu Rp. 594.000.000,- + Rp. 270.000.000,-, maka sejumlah Rp. 864.000.000,- (Delapan ratus enam puluh empat juta rupiah).

Pada tingkat banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar mengabulkan permohonan banding dari Tergugat dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima melalui Putusan Nomor 134/Pdt/2018/PT DPS, tanggal 8 November 2018. Akan tetapi, Majelis Hakim Mahkamah Agung memiliki pertimbangan yang berbeda, sehingga Majelis Hakim Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi dari Penggugat melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 2925 K/Pdt/2019 yang diputus pada tanggal 2 Desember 2019. Berbeda dengan pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat pertama, Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat bahwa posita gugatan dengan tuntutan dalam petitum gugatan tidak sejalan dan selaras, sehingga menyebabkan gugatan menjadi kabur (Obscuur Libel).

Dalam pertimbangan hakim pada tingkat kasasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat melakukan perbuatan melawan karena perbuatan seseorang tanpa alasan sah tidak melaksanakan isi perjanjian yang ditanda tangannya. Sedangkan, tindakan Tergugat dengan melakukan penutupan dua unit usaha milik Penggugat telah melanggar perjanjian, yang mana masa sewa masih berlaku untuk sembilan bulan sebelum jangka waktu sewa berakhir.

Merujuk pada studi kasus tersebut, patut memperhatikan akibat hukum yang timbul dari perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta. Pasal 1338 KUHPerduta menerangkan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, perjanjian tersebut mengikat Penggugat dan Tergugat sebagai pihak yang membuatnya dan tidak dapat ditarik secara sepihak. Sedangkan, tindakan Tergugat merupakan itikad tidak baik. Maka dari itu, perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat telah jelas karena perjanjian sewa-menyewa antara Direksi PT. Bali Unicorn tersebut tidak dapat dibatalkan secara sepihak karena sudah memenuhi pasal 1320 dan pasal 1338 KUHPerduta bahwa perjanjian sewa-menyewa yang telah dibuat antara pihak Tergugat dengan Penggugat adalah sah secara hukum dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

KESIMPULAN

Dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi, baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa. Dalam Pasal 1550 KUHPerduta, pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban untuk menyerahkan benda sewaan kepada penyewa, pemeliharaan benda sewaan, dan penjaminan benda sewaan. Studi kasus tersebut menunjukkan fakta hukum bahwa Penggugat dan Tergugat melaksanakan perjanjian pengikatan sewa menyewa yang sah dan mengikat berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta. Dalam melaksanakan perjanjian tersebut, maka pihak yang menyewakan dan pihak penyewa sadar dan tahu tentang akibat hukumnya yang telah diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta. Akan tetapi, pihak yang menyewakan melakukan itikad tidak baik dengan melakukan perbuatan melawan hukum.

Tergugat melakukan penutupan dua unit usaha milik Penggugat telah melanggar perjanjian, yang mana masa sewa masih berlaku untuk sembilan bulan sebelum jangka waktu sewa berakhir. Akibatnya, Penggugat mengalami kerugian materiil maupun immateriil terhadap pihak penyewa tempat tersebut dan Tergugat harus bertanggung jawab untuk

mengganti kerugian yang ditimbulkan akibat pemutusan perjanjian sewa-menyewa tersebut baik kerugian materiil maupun immateriil. Melalui putusan kasasi, Tergugat dibebankan biaya ganti rugi sebesar Rp 864.000.000,- (delapan ratus enam puluh empat juta rupiah).

REFERENSI

- Agustina, Rosa, dkk. 2012. Hukum Perikatan (Law of Obligation). Denpasar: Pustaka Larasan.
- Amalia, Nanda. 2012. Hukum Perikatan. Nanggroe Aceh Darussalam: Unimal Press. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kondo, Cindi. 2013. Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko). Jurnal Lex Privatum Volume 1 Nomor 3.
- Nurfauzi, Wahyu Adiva, dkk. 2022. Analisis Yuridis Putusan Hakim Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Pin. Jurnal Diponegoro Private Law Review Volume 9 Nomor 2.
- Rondonuwu, Rio. 2018. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdata. Jurnal Lex Crimen Volume 7 Nomor 6.