

**PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAWA RUMAH
TINGGAL ATAS PENGALIH FUNGSIAN OBJEK SEWA MENJADI
TEMPAT USAHA**

RIZKIANITA AMELIA

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL
'VETERAN' JAKARTA**

anita52750@gmail.com

Abstrak

Perjanjian sewa-menyewa rumah terjadi karena kurangnya lahan dan biaya bagi para penduduk yang belum memiliki tempat tinggal. Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak, yang mana salah satu pihaknya memberikan manfaat dan kenikmatan atas suatu barang yang disewakan dengan pembayaran tertentu, dan dengan jangka waktu tertentu. Dalam perjanjian sewa-menyewa banyak terjadi pengalih fungsian objek sewa yang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihaknya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk: 1). Mengetahui akibat hukum bagi penyewa yang telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa terhadap pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha, 2). Mengetahui penyelesaian sengketa sewa-menyewa rumah tinggal atas pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dengan menggunakan data primer berupa studi lapangan dan wawancara langsung kepada narasumber dalam kasus pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus dengan bantuan Undang-Undang dan sumber hukum lainnya. Hasil penelitian ini adalah penyewa dianggap wanprestasi dengan akibat hukum pemenuhan prestasi dengan penggantian kerugian dan kasus tersebut diselesaikan dengan cara negosiasi antara para pihak.

Kata Kunci: Sewa-menyewa, rumah tinggal dan Alih fungsi

Abstract

Residential lease agreements occur because of the lack of land and costs for residents who don't have a place to live. A lease-agreement is an agreement made by two parties, in which one party provides the benefits and enjoyment of the leased goods with certain payment, and with a certain period of time. In lease agreements, there are many transfers of functions of rental objects that are not in accordance with the agreement made in an agreement in written form that has been agreed and signed by the parties. The objectives of this study are: 1). To find out about the law Consequences for tenants who have defaulted in the lease agreement to the transfer of the function of the object of the lease into a place of business, 2). Knowing the completion of residential housing for the transfer of the function of the object of the lease into a place of business. The research method used in this study is an empirical juridical method using primary data in the form of field studies and direct interviews with informants in the case. The approach used is sociological advice with the help of laws and other legal sources. The results of this study are tenants who consider defaults with legal considerations of fulfilling achievements with the approval of losses and the case is resolved by way of negotiations between parties.

Keywords: *Leasing, residential and transfer functions*

1. Pengantar

Latar Bbelakang

Di Indonesia kebutuhan akan rumah untuk tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok bagi penduduk, seiring berjalannya waktu, kebutuhan rumah untuk tempat tinggal semakin banyak dibutuhkan oleh penduuduk yang semakin hari semakin bertambah banyak populasiny a. Akan tetapi, saat ini persediaan rumah atau tanah di Indonesia juga semakin menipis sehingga kurangnya lokasi pembangunan rumah atau ketersediaan halaman untuk pembangunan suatu rumah. Selain keterbatasan lahan, dapat rumuskan bahwa keterbatasan biaya yang dimiliki oleh penduduk tidaklah cukup untuk membeli atau membangun sebuah rumah untuk tempat tinggal. Untuk menanggul angi maslaah tersebut Pemerintah telah melakukan menerapkan beberapa program seperti membangun rumah susun dan *land banking*.

Akan tetapi sampai pada saat ini masih banyak penduduk yang masih kekurangan rumah untuk tempat tinggal, disisi lain pertumbuhan penduduk di Indonesia juga semakin meningkat para orang-orang yang memiliki tempat tinggal yang lebih pada umumnya menyewakan tempat tinggal tersebut kepada orang yang yang belum mendapatkan tempat tingal. Atas hal tersebut terjadilah suatu ikatan perjanjian sewa menyewa rumah antara pemilik tempat tinggal (rumah) dan penyewa rumah.

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. ¹ Sedangkan menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. ²

Dalam hal ini perjanjian yang terjadi adalah perjanjian sewa-menyewa rumah untuk tempat tinggal, perjanjian sewa-menyewa menurut KUHPerdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

¹ Pasal 1313, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. .

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2005, h. 1

memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.³ Definisi tersebut dapat disimpulkan tiga unsure yang terkandung dalam sewa-menyewa yaitu, benda, harga dan waktu. Perjanjian sewa-menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda.⁴ Sedangkan benda yang dapat disewakan tersebut bias merupakan benda yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sewa (sewa kedua), dan hak guna bangunan. Pada perjanjian sewa-menyewa yang dipentingkan adalah hak perorangan (*personenrecht*), dan bukan hak kebendaan (*zekelijrecht*).⁵

Subyek perjanjian sewa-menyewa adalah para pihak yang yang membuat perjanjian, yaitu penyewa dan pihak yang menyewakan. Penyewa dan pihak yang menyewakan ini dapat berupa orang pribadi, badan hukum yang diwakili oleh orang pribadi, badan hukum yang diwakili orang pribadi yang berwenang, seorang atau keadaan tertentu menggunakan kedudukan atau hak orang lain tertentu dan person yang dapat diganti.⁶ Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu, kata sepakat, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.⁷

Dalam penerapan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sering kali dianggap sebelah mata oleh para pihaknya sehingga sering terjadi kelalaian dalam proses perjanjian berlangsung. Para pihak yang ingkar dalam suatu perjanjian yang diperjanjikan atau lalai dan memenuhi hak dan kewajibannya maka seseorang tersebut dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Adapun yang dimaksud dengan Wanprestasi yaitu suatu bentuk ingkar janji yang

³ Pasal 1548, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Bandung, 1989, h. 164

⁵ Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perdata Material*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984, h. 91

⁶ Muhammad Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, 1986, h. 15-16

⁷ Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Kencana, Jakarta, 2004, h. 1

dilakukan oleh konsumen dalam hal ini debitur kepada kreditur dengan tidak melaksanakan atau melakukan hal-hal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak antara lain: sama sekali tidak memenuhi prestasi, tidak sempurna prestasi, dan terlambat berprestasi.⁸ Yang dimaksud dengan pelaksanaan disini ialah perbuatan merealisasikan atau memenuhi hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan pihak-pihak, sehingga tercapai tujuan mereka, masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna sesuai dengan apa yang diperjanjikan⁹

Pihak yang telah melakukan wanprestasi harus melakukan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati. Ganti rugi atau *schade vergoeding* yang muncul dari wanprestasi jika terjadi pemenuhan prestasi yang terlambat dari waktu yang telah ditentukan, dan terdapat cacat pelaksanaan atau tidak melakukan pelaksanaan yang selayaknya atau sepatutnya.¹⁰

Sehubungan dengan hal ini terdapat kasus sewa-menyewa yang menjadikan rumah sebagai objek sewanya yang tepatnya terjadi di daerah Kampung Rambutan, Jakarta Timur, yang mana pada awal perjanjian tersebut telah dibuat Akta Perjanjian yang berisikan tentang hak dan kewajiban para pihak serta, larangan-larangan yang tidak boleh dilakukan penyewa, serta hal-hal lain yang telah disepakati sesuai dengan persetujuan bersama antara para pihak, seperti objek sewa tersebut diperjanjikan hanya untuk kebutuhan tempat tinggal, dengan ketentuan membayar sejumlah uang setiap bulannya sebagai biaya sewa rumah tersebut, akan tetapi saat perjanjian sewa-menyewa tersebut berjalan, penyewa rumah melakukan alih fungsi objek sewa sebagai tempat tinggal menjadi tempat usaha yang jelas-jelas sudah melanggar apa yang sudah diperjanjikan.

Karena banyak penyewa yang melakukan alih fungsi objek sewa yang tidak sesuai dengan kesepakatan perjanjian sewa, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Akibat Hukum Bagi Penyewa Rumah Tinggal Atas

⁸ Didi Karnadi, ‘*Pengertian, Bentuk, Penyebab, dan Hukum Wanprestasi*’ <https://www.kajianpustaka.com/2019/01/wanprestasi.html?m=1>, diakses tanggal 20 September 2019, pukul 13.00 wib.

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, 2010, h. 236

¹⁰ Muhammad Yahya Harahap, *Op. Cit*, h. 57-58

Pengalih Fungsian Objek Sewa Menjadi Tempat Usaha” sebagai judul penelitian dalam skripsi. Kareena pendirian usaha yang didirikan penyewa tidak melalui perizinan oleh pemilik rumah, penyewa sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk meminta izin dalam rangka pendirian usaha dirumah sewa tersebut.

Rumusan Masalah

Dalam latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimanakah akibat hukum bagi penyewa yang telah melakukan wanprestasi dalam pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha?
- 2) Bagaimanakah penyelesaian sengketa sewa-menyewa rumah tinggal atas pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat uaha?

Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diajukan maka tujuan penelitian ini adalah:

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum bagi penyewa yang telah melakukan wanprestasi dalam pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha
1. Untuk mengetahui dan menganalisa penyelesaian sengketa sewa-menyewa rumah tinggal atas pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha.

2. Metode Penelitian

Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah Penelitian yuridis empiris, penelitian dengan menggunakan metode penelitian yuridis empiris ialah penelitian yang mengutamakan pendekatan sosiologis yang menelaah hukum sebagai pola perilaku yang ditunjukkan pada

penerapan peraturan hukum, penelitian yang menggunakan metode penelitian yuridis empiris dilakukan dengan mengumpulkan informasi-informasi di lapangan yang ditunjukkan kepada penerapan hukum yang berkaitan kasus yang diteliti.¹¹

Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian empiris adalah data primer, data primer yang diperoleh secara langsung dari sumber utama yakni para pihak yang menjadi objek dari penelitian ini.¹² Sumber data utama dalam penelitian kualitatif adalah kata-kata dan tindakan, selebihnya data tambahan seperti dokumen dan lain-lain.¹³ Data primer yang dipergunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu dengan melakukan observasi dan wawancara. Yang pertama ialah observasi, observasi yang dilakukan dalam penelitian ini dengan melakukan pengamatan serta penelitian langsung dan sistematis terhadap sumber data objek penelitian yaitu pengalih fungsian objek sewa-menyewa. Data-data yang diperoleh pada observasi ini dicatat dan diamati.¹⁴ Data primer yang kedua adalah wawancara, wawancara yang dilakukan dalam penelitian kasus ini dibagi menjadi tiga klasifikasi, yaitu golongan pertama yang terdiri dari pihak yang menyewakan rumah atau pemilik rumah, golongan kedua yaitu pihak yang penyewa rumah dan golongan ketiga yaitu seperti RT 009, RW 001 Kkelurahan Rambutan dan Kantor Kelurahan Rambutan.

Metode Pendekatan

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan dengan meneliti dan memahami masalah-masalah social yang

¹¹ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, h. 13-14

¹² Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial; Format-Format Kuantitatif dan Kualitatif*, Airlangga Press, Surabaya, 2001, h. 78

¹³ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002, h. 112

¹⁴ Narbuko Choliddan, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2010, h. 132

terjadi dalam kasus pada skripsi ini yaitu akibat hukum bagi penyewa yang melakukan pengalih fungsian terhadap objek sewa berupa rumah tinggal dan penyelesaian sengketa atas kasus alih fungsi tersebut dengan didasarkan pada aturan-aturan hukum, norma-norma hukum, dan teori-teori hukum yang berlaku, berkenaan dan berhubungan dengan tanggung jawab, akibat hukum bagi penyewa yang melakukan alih fungsi terhadap objek sewa serta penyelesaian sengketa atas pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha dalam kasus pada penelitian ini (pendekatan kasus/case approach).

Metode Analisis

Teknik Pengolahan dan analisis data yang digunakan oleh penulis ialah teknik analisis kualitatif yaitu memaparkan kenyataan-kenyataan yang didasarkan atas hasil penelitian. Sedangkan untuk menganalisa data yang diperoleh, akan dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang.¹⁵ Dari data yang telah dikumpulkan serta tersebut dapat ditarik sebuah kesimpulan secara umum guna menjawab permasalahan dalam rumusan masalah penelitian.

3. Hasil dan Pembahasan

a. Analisis akibat hukum bagi penyewa yang melakukan wanprestasi dalam pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha

Perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang,

¹⁵ Adam Hendrawan, *Definisi Metode Deskriptif*, <https://idtesis.com/metode-deskriptif/>, diakses tanggal 3 Oktober 2019, pukul 17.00 WIB.

selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.¹⁶

Perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal ini sudah berlangsung semenjak Tahun 2014, yang mana dalam perjanjian tersebut telah ditentukan jumlah biaya yang dibayarkan pada tanggal 2 setiap bulannya sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah), biaya-biaya lain seperti air yang setiap bulannya dibayarkan oleh penyewa kisaran sebesar Rp. 120.000 (seratus dua puluh ribu rupiah), listrik yang memiliki daya sebesar 450 va, yang biasanya dibayar oleh penyewa sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah), pembayaran uang kebersihan sebesar Rp. 15.000 (lima belas ribu rupiah) setiap bulannya dan segala kerusakan yang disebabkan oleh ibu Titin sebagai penyewa ditanggung sendiri olehnya. Selama masa perjanjian berlangsung, penyewa tidak pernah terlambat melakukan pembayarannya, pembayaran yang dilakukan secara tunai dan ia bayarkan dengan mendatangi kediaman ibu Hj. Rohani, setiap pembayaran yang dilakukan oleh penyewa selalu dicatatkan oleh pemilik rumah dan penyewa akan mendapatkan bukti pembayaran dalam bentuk kwitansi.

Selain itu, pembayaran air serta listrik dibayarkan dengan tepat waktu oleh ibu Titin, namun lain dari pada itu, kerusakan seperti kerusakan selokan WC yang pernah terjadi sebanyak satu kali pernah dialaminya dan ia meminta tanggung jawab pemilik rumah untuk membayarkan biaya service kerusakan tersebut, namun pada kenyataannya dalam surat perjanjian sewa-menyewa yang ditanda tangani para pihaknya pada tanggal 2 April 2014 pada poin 7 disebutkan bahwa segala kerusakan akibat kelalaian dari penyewa, maka segala biaya kerusakan tersebut ditanggung oleh penyewa, akan tetapi kerusakan saluran yang disebabkan karena adanya barang yang menyumbat saluran tersebut akibat kelalaian penyewa, penyewa malah menyalahkan pemilik rumah dan meminta pemilik rumah untuk membayar segala biaya pembetulan tersebut, pemilik

¹⁶ Pasal 1548, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

rumah memenuhi keinginan penyewa untuk menanggung semua biaya pembetulan saluran tersebut dikarenakan pemilik rumah dan penyewa rumah memiliki hubungan yang dekat dikarenakan ibu penyewa dan pemilik rumah adalah teman dekat, maka pemilik rumah menyetujui pembebanan biaya tersebut karena rasa tidak enakanya.

Dalam hal tersebut, menurut analisis penulis, seakan penyewa telah melupakan isi perjanjian sewa-menyewa yang sebelumnya telah disetujui isinya oleh penyewa, bahkan menurut keterangan pemilik rumah, penyewa juga menyimpan salinan dari surat perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut, berdasarkan hal tersebut pengalih fungsian terhadap objek sewa yang dilakukan penyewa dengan mendirikan usaha pada rumah tinggal yang disewanya hanya untuk tempat tinggal diatur sangat jelas pula dalam surat perjanjian sewa menyewa rumah tinggal yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak pada tanggal 2 April 2014 pada point 10 telah dituliskan larangan mengenai penggunaan rumah atau halaman rumah sebagai fungsi lain selain untuk tempat tinggal, seperti pendirian usaha, dan lain-lain yang dapat menghasilkan prestasi tanpa seizing pemilik rumah dan kesepakatan pemilik rumah. Namun, dengan adanya kasus penanggungan biaya saluran WC yang rusak akibat kecerobohan penyewa dan pada akhirnya pemilik rumah yang menanggung biaya kerusakan tersebut maka penyewa seperti halnya sewenang-wenang terhadap pemilik rumah dan surat perjanjian sewa-menyewa yang telah ditanda tangannya, seakan penyewa tidak memperdulikan isi dari apa yang ia tanda tangani didalam surat perjanjian sewa-menyewa tersebut, sehingga penyewa dengan mudah melupakan larangan apa saja yang terdapat didalamnya.

Pengalih fungsian yang terjadi karena kelalaian penyewa, yang menyebabkan kerugian materil dan immateril, dalam kasus ini kerugian materil atau kerugian nyata berupa prestasi yang dihasilkan dari pendirian usaha yang didirikan oleh penyewa yang sebenarnya, pemilik rumah memiliki hak atas prestasi berupa keuntungan yang diperoleh pada objek usaha tersebut dan kerugian immateril atau kerugian yang mungkin terjadi seperti kebakaran, perampokan dan kecelakaan-kecelakaan tak terduga

lainnya. Pengalih fungsian yang dilakukan penyewa tanpa izin pemilik rumah dan diluar kesepakatan bersama menyebabkan kesalah pahaman antara para pihaknya, yang mana penyewa mengatakan bahwa penyewa keliru atau lupa terhadap apa yang telah diperjanjikan tepatnya pada poin 10, terdapat larangan pendirian usaha pada area objek sewa.¹⁷

Pada kasus ini, penyewa dikatakan wanprestasi, yaitu tidak tunai dalam melakukan prestasi, dalam hal ini karena penyewa melakukan suatu hal tertentu berupa prestasi atas kewajibannya, akan tetapi prestasi tersebut tidak dijalankan dengan baik atau tidak tunai seperti melakukan suatu hal yang tidak disepakati, yaitu mendirikan usaha yang tidak boleh dilakukan penyewa karena rumah tersebut hanya disewakan untuk kepentingan tempat tinggal bukan untuk tempat usaha. Berdasarkan teori keadilan, maka hal ini sudah sesuai, dilihat dari akibat yang dapat diterima bagi penyewa dalam kasus ini adalah pemilik rumah dapat meminta pembatalan perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut disertai dengan ganti rugi atas pendirian usaha yang dilakukan penyewa. Pemilik rumah juga dapat menuntut pemenuhan prestasi disertai dengan tuntutan pemberian ganti rugi. Penggantian kerugian yang harus dipenuhi penyewa atas pendirian usaha yang didirikan pada objek sewa tersebut dari awal waktu pendirian usaha sampai dengan saat ini dan pemilik rumah dapat memberikan denda kepada penyewa atas pengalih fungsian objek sewa tersebut.

Dalam kasus ini, hak dan kewajiban para pihaknya tidak dijalankan secara baik dan sesuai dengan apa yang diperjanjikan, tidak sesuai yang dimaksudkan dalam hal ini adalah kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh penyewa seperti yang dituliskan pada Pasal Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut:¹⁸

- a) Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri

¹⁷ Wawancara dengan Ibu Titin, pada 19 November 2019, di Rumah Ibu Titin.

¹⁸ Pasal 1560, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan

Penyewa telah melanggar ketentuan pada Pasal 1560 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana dalam kasus ini penyewa telah menggunakan objek sewa berupa rumah yang diperjanjikan hanya untuk kebutuhan tempat tinggal tidak untuk kebutuhan lain, penyewa telah melakukan pengalih fungsian objek sewa-menyewa menjadi tempat pendirian usaha, dan berdasarkan Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan jika penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan yang dapat menimbulkan suatu kerugian bagi pihak yang menyewakan maka pihak ini, menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewa¹⁹, maka pemilik rumah dalam kasus ini adalah pihak yang dirugikan, berdasarkan Pasal tersebut, pemilik rumah dapat meminta pembatalan perjanjian sewa-menyewa tersebut karena penyewa telah melanggar Undang-Undang dan melanggar apa yang telah diperjanjikan. Akan tetapi pemilik rumah masih tetap ingin membicarakan masalah tersebut dalam kasus hingga mendapatkan jalan keluar yang adil bagi kedua belah pihak.

Maka berdasarkan teori kepastian hukum, kedua belah pihak baik penyewa dan pemilik rumah dapat mendapatkan apa yang seharusnya mereka dapat secara seimbang berdasarkan hukum yang berlaku, penyewa dikatakan wanprestasi karena telah melakukan pelanggaran berupa pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha yang mengakibatkan kerugian baik secara materil dan immaterial serta penyewa diwajibkan melakukan ganti rugi atas apa yang penyewa lakukan sebagai sanksi dari pelanggaranannya, penyewa diwajibkan membayarkan uang penggantian rugi sebesar Rp. 180.000,- atas penggantian kerugian yang dibayarkan penyewa, pemilik rumah mendapatkan haknya dalam bentuk uang sebagai ganti rugi atas kerugian yang pemilik rumah alami. Namun dari pada kesepakatan tersebut yang diperoleh dengan cara negosiasi yang dilakukan penyewa dan pemilik rumah hal tersebut telah disepakati bersama dengan perjanjian sewa-menyewa yang tetap berlanjut akan tetapi penyewa

¹⁹ Pasal 1561, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

dilarang mendirikan usaha dalam bentuk apapun pada area rumah sewa yang menjadi objek dalam perjanjian sewa-menyewa ini.

Sebenarnya, dalam surat perjanjian yang ditanda tangani dan disepakati oleh kedua belah pihak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa pada poin nomor 10, tidak dijelaskan secara konkrit dan jelas sanksi apakah yang dapat diterima penyewa apabila penyewa melakukan pelanggaran atau kelalaian atas apa yang dilanggar, tidak hanya pada peraturan pada poin nomor 10 saja, sebagian besar peraturan yang ada pada perjanjian tersebut tidak diberikan keterangan secara konkrit mengenai sanksi atas pelanggaran yang terjadi. Namun saat terjadinya suatu pelanggaran yang dilakukan penyewa yang mendirikan sebuah usaha dalam kasus ini, pemilik rumah yang merasa dirugikan secara tiba-tiba meminta penggantian kerugian atas pelanggaran yang dilakukan penyewa, sanksi berupa ganti rugi itu ditetapkan sendiri oleh pemilik rumah yang jumlahnya sebesar 5% dari jumlah pembayaran uang sewa selama satu bulannya yang mana jumlah tersebut sama dengan jumlah denda yang harus dibayarkan penyewa apabila terlambat melakukan pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Pada kasus ini akibat hukum bagi penyewa yang telah melakukan wanprestasi atas pengalih fungsian objek sewa-menyewa menjadi tempat usaha adalah penyewa dikatakan wanprestasi karena telah melanggar poin 10 pada perjanjian sewa-menyewa yang telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak, walaupun dalam perjanjian tersebut tidak dijelaskan secara terperinci mengenai sanksi atau ganti rugi akan tetapi pemilik rumah yang merasa dirugikan ingin menuntut ganti rugi berupa uang tunai sebesar Rp. 180.000,-. Dalam hal ini berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.²⁰ maka penyewa meminta pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti kerugian sesuai dengan apa yang telah disepakati.

²⁰ Pasal 1267, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b. Analisis penyelesaian sengketa sewa-menyewa rumah tinggal atas pengalih fungsian objek sewa menjadi tempatja usaha

Bahwa dalam menyelesaikan sengketa perjanjian sewa-menyewa antara pemilik rumah ibu Hj. Rohani dan penyewa rumah ibu Titin, pada dasarnya harus diselesaikan berdasarkan teori tanggung jawab, dalam hal ini duduk permasalahan yang terjadi anatara para pihak yang bersengketa adalah pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha yang dilakukan penyewa tanpa izin dan kesepakatan pemilik rumah, maka penyewa harus melakukan pertanggung jawaban atas apa yang dilakukannya, pertanggung jawaban yang harus dilakukan penyewa atas wanpresasi yang dilakukannya berupa penggantian kerugian, maka dari hal itu agar dapat lebih jelas mendapatkan jalan keluar dari penyelesaian sengketa dan mendapatkan hasil akhir dari apa yang harus dilakukan penyewa sebagai bentuk tanggung jawab penyewa yang telah melakukan wanprestasi, maka menurut Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Pilihan Alternatif Penyelesaian Sengketa, penyewa dan pemilik rumah melakukan penyelesaian sengketa dengan cara negosiasi sehingga kedua belah pihak dapat mengetahui apa yang menjadi hak serta kewajiban dan tanggung jawab antar para pihaknya melalui diskusi dan pembicaraan permasalahan secara mendalam, terbuka dan jujur, agar kedua belah pihak dapat mengetahui apa yang menjadi keinginan, hak dan tanggung jawab antar para pihaknya.

Menurut analisis kasus yang terjadi, pada dasarnya kedua belah pihak baik pemilik rumah, ataupun penyewa hanya perlu lebih dalam membbicarakan terkait jalan keluar untuk permasalahan ini. Pemilik rumah harus juga mempertimbangkan keinginan penyewa dan penyewa juga harus mempertimbangkan keingan pemilik rumah, karena saat penulis menyaksikan negosiasi antara pemilik rumah dan oenyewa rumah terdapat kesenjangan atau kesalah pahaman antar keduanya, seperti penyewa yang lupa aan adanya perjanjian sewa-menyewa yang telah dibuat dan disepakati sehingga penyewa lalai akan tanggung jawabnya untuk tidak mendirikan usaha pada area rumah yang menjadi objek sewa.

Pada awalnya penyewa mengelak atas kesalahan atau wanprestasi yang dituduhkan pemilik rumah terhadap penyewa, penyewa merasa tidak melakukan suatu hal yang melanggar, dan penyewa merasa telah menjalankan apa yang menjadi kewajibannya sebagai penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut. Pada saat penyewa mengelak dari tuduhan wanprestasi tersebut, pemilik rumah berupaya menjelaskan kembali kepada penyewa mengapa penyewa dikatakan telah melakukan wanprestasi dengan maksud agar tidak adanya kesalahpahaman akibat permasalahan ini, penyewa juga menunjukkan kembali surat perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal tersebut yang ditandatangani juga oleh penyewa pada tanggal 2 April 2019, yang tertulis pada point 10 penyewa dilarang menggunakan rumah tinggal tersebut sebagai tempat usaha atau segala bentuk pemanfaatan yang tidak disepakati berkaitan dengan hal ini pemilik rumah menjelaskan bahwa pendirian usaha yang telah didirikan penyewa telah jelas melanggar perjanjian yang dibuat dalam surat perjanjian tersebut.

Namun, setelah bukti tersebut diketahuinya kembali atas tuduhan wanprestasi, penyewa telah mengakui kesalahannya, ia juga mengatakan bahwa ia keliru atau lupa isi dari apa yang telah diperjanjikan dalam surat perjanjian sewa-menyewa tersebut, sehubungan dengan pengakuan kesalahannya, penyewa juga meminta permohonan maaf pada tanggal 28 November 2019 di rumah pemilik kontrakan, ia juga berjanji ingin menutup kafe kecil-kecilanya sembari menunggu keputusan dari pemilik rumah. Penyewa menyetujui pembayaran ganti rugi berupa uang sebesar Rp. 60.000 (enam puluh ribu rupiah) bulannya dihitung dari bulan Agustus sampai dengan November 2019, yaitu apabila dijumlahkan sebesar Rp. 180.000 (seratus delapan puluh ribu rupiah).

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang dilakukan dengan cara negosiasi antar para pihaknya dalam kasus ini memang tidak memerlukan bantuan hukum melalui jalur pengadilan karena keputusan yang diraih dalam negosiasi ini sudah sesuai dan dapat diterima oleh para pihaknya. Penyelesaian sengketa dalam kasus ini telah mendapatkan keputusan berupa hasil akhir yang disepakati dan disetujui oleh para pihaknya sehingga perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal tersebut dapat tetap berlangsung.

Dalam hal ini, penyewa sudah sangat jelas melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal yang ia alih fungsikan menjadi tempat usaha, atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa tersebut maka seharusnya perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak dapat dilanjutkan kembali karena penyewa telah melanggar peraturan tas perjanjian yang ia setuju berdasarkan surat perjanjian sewa-menyewa dibawah tangan yang ditanda tangani oleh pemilik rmah dan penyewa rumah sebagai bukti atas kesepakatan untuk melaksanakan peraturam yang harus ditaati selama berlangsungnya perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal tersebut karena apa yang dilakukan penyewa dalam kasus ini sudah jelas merugikan pemilik rumah sebagaimana pengertian wanprestasi dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka pada kasus ini penyewa melakukan wanprestasi dengan mana penyewa melaksanakan apa yang diperjanjikan akan tetapi tidak tunai atau melenceng dari isi kesepakatan, yaitu penyewa menjalankan apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati akan tetapi penyewa melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut dengan mendirikan usaha pada objek sewa tanpa izin pemilik rumah yang jelas-jelas sudah dilarang para perjanjian yang telah disepakati.

Selain dari pada itu, penyewa juga sama sekali tidak mempunyai itikad baik atas pelanggaran yang ia lakukan. Dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, itikad baik adalah keharusan untuk melaksanakan suatu perjanjian secara pantas dan patut, maka asas itikad baik harus dilaksanakan baik sebelum maupun pada pelaksanaan perjanjian oleh kedua belah pihak. Teguran demi teguran yang dilakukan oleh pemilik rumah tersebut untuk mempertanyakan pertanggung jawaban penyewa dari apa yang dilakukannya tidak diberikan respon positif oleh penyewa, terlihat disini penyewa bersikap cuek dan tidak memperdulikan teguran yang dilakukan pemilik rumah dan justru pemilik rumahlah yang memiliki itikad baik untuk melakukan negosiasi untuk mnemukan jalan keluar permasalahan tersebut, dapat disimpulkan penyewa sengaja melakukan pendirian usaha diatas objek sewa berupa rumah tinggal yang mana pendirian usaha tersebut tidak diperjanjikan dan pemilik rumah.

Berdasarkan dari hasil penelitian kasus ini, penerapan teori tanggung jawab yang diupayakan dengan diadakannya negosiasi antara kedua belah pihak untuk mendapatkan hasil yang tepat dan sesuai bagi kedua belah pihak, terutama bagi pihak yang melakukan wanprestasi dalam hal ini yaitu penyewa untuk melakukan tanggung jawab atas apa yang telah diperbuatnya yaitu tetap melaksanakan perjanjian sewa-menyewa disertai ganti rugi sebagai sanksi dengan membayar uang ganti rugi sebesar Rp. 180.000,- dan penyewa juga bertanggung jawab penuh untuk tidak melakukan pendirian usaha pada area objek sewa dan penyewa bertanggung jawab penuh untuk tidak melakukan pelanggaran-pelanggaran yang merugikan dalam bentuk apapun.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Akibat hukum yang diterima oleh penyewa yang melakukan pengalih fungsian rumah tinggal menjadi tempat usaha adalah pemenuhan prestasi sesuai tuntutan pihak pemilik rumah, disertai dengan ganti rugi sebesar Rp. 180.000, yang mana perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal tersebut tetap berlangsung dengan ketentuan penyewa tidak boleh mendirikan usaha dalam bentuk apapun pada objek sewa, dan penyewa harus membayarkan uang ganti rugi atas pendirian usaha yang didirikannya diatas objek sewa-menyewa tersebut.
- 2) Penyelesaian sengketa perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal atas pengalih fungsian objek sewa yang dilakukan oleh penyewa dengan cara non litigasi, yaitu negosiasi antara pemilik rumah dan penyewa, yang mana pemilik rumah dan penyewa menyepakati untuk tetap menjalankan perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal tersebut dan penyewa tidak diperbolehkan untuk mendirikan usaha dalam bentuk apapun diatas objek sewa tersebut, yang mana, kesepakatan tersebut dibuat perjanjian dibawah tangan yang ditanda tangani kedua belah pihak.

5. Referensi

Buku-buku

- Abdul Hay, Marhainis. 1984, *Hukum Perdata Material*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Choliddan, Nurboko. 2010. *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta. .
- Marzuki, 1983. *Metodologi Riset*, PT. Hamimdit Offset, Yogyakarta.
- Maleong, Lexy J. 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Muhammad, Abdulkadir. 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya, Bandung.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singat)*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Subekti. 1984, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Suharnoko. 2004, *Hukum Perjanjian* Kencana, Jakarta.
- Yahya Harahap, Muhammad. 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Sumber Internet

- Adam Hendrawan, *Definisi Metode Deskriptif*, <https://idtesis.com/metode-deskriptif/>, diakses 3 Oktober 2019.
- Didi, Karnadi, ‘*Pengertian, Bentuk, Penyebab, dan Hukum Wanprestasi*’ <https://www.kajianpustaka.com/2019/01/wanprestasi.html?m=1>, diakses 19 September 2019.