

## **Perlindungan Hukum Atas Kerugian Wanprestasi Peralihan Sewa**

### **Dalam Perjanjian Sewa Properti**

Siti Maisyaroh Utami<sup>1</sup>, Hasbuddin Khalid<sup>2</sup>, Jasmaniar Jasmaniar<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia, Indonesia

Koresponden: [stmaisyarohutami@gmail.com](mailto:stmaisyarohutami@gmail.com)

#### **Abstrak:**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis faktor yang menjadi penyebab terjadinya peralihan sewa yang dilakukan oleh penyewa, dalam perjanjian sewa properti serta penyelesaian yang dilakukan oleh pihak pemilik dan penyewa dalam upaya untuk menangani kerugian wanprestasi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris. Lokasi penelitian ini diambil di beberapa rumah kontrakan terjadinya peralihan sewa. Jenis sumber data adalah primer dan sekunder dengan teknik pengumpulan data yaitu wawancara dan studi kepustakaan. Data diperoleh akan dianalisis untuk menghasilkan kesimpulan yang diajukan secara deskriptif, penelitian ini merupakan penelitian yang telah ada sebelumnya namun pada penelitian ini memakai beberapa sampel untuk menyusun argumen penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: 1. Penyebab terjadinya peralihan sewa karena penggunaan perjanjian lisan yang dilakukan pemilik dalam perjanjian sewa menyewa, tidak adanya batasan secara tertulis pada hak pakai objek sewa sehingga penyewa merasa objek tersebut menjadi hak milik hanya karena telah membayar biaya sewa, lemahnya pembuktian perjanjian lisan membuat penyewa berani melakukan peralihan sewa, penyebab lainnya karena adanya pemenuhan kepentingan pribadi penyewa. 2. Bentuk penyelesaian atas wanprestasi peralihan sewa yaitu dilakukan secara non litigasi, penyelesaian tersebut melalui perangkat RT serta musyawarah, penyelesaian ini bukan didasari oleh efektivitas keadilan, melainkan kelemahan posisi pemilik dalam pembuktian di hadapan hukum formal, karena untuk penyelesaian litigasi di pengadilan, pemilik kurang memiliki bukti dokumen fisik. Penelitian ini merekomendasikan bagi pemilik dan penyewa untuk melakukan perjanjian tulisan dan mengatur batasan serta hak kewajiban bagi kedua belah pihak, serta memberitahu informasi sebelum kesepakatan sewa menyewa terlaksana agar tidak ada konflik yang merugikan bagi kedua belah pihak.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Wanprestasi, Perjanjian sewa.

#### **Abstract:**

*This study aims to determine and analyze the factors that cause the transfer of leases carried out by tenants, in property lease agreements and the settlement carried out by the owner and tenant in an effort to handle default losses. This study uses an empirical research method. The*

*location of this study was taken in several rented houses where the transfer of leases occurred. The types of data sources are primary and secondary with data collection techniques namely interviews and literature studies. The data obtained will be analyzed to produce conclusions that are proposed descriptively, this study is a previous study but in this study uses several samples to compile research arguments. The results of this study indicate that: 1. The cause of the transfer of leases is due to the use of oral agreements made by the owner in the lease agreement, the absence of written restrictions on the right to use the leased object so that the tenant feels that the object becomes his property only because he has paid the rent, the weakness of proof of oral agreements makes the tenant dare to transfer the lease, other causes are due to the fulfillment of the tenant's personal interests. 2. The form of settlement for the default of the transfer of lease is carried out non-litigation, the settlement is through the RT apparatus and deliberation, this settlement is not based on the effectiveness of justice, but rather the weakness of the owner's position in providing evidence before formal law, because for the settlement of litigation in court, the owner lacks physical documentary evidence. This study recommends that owners and tenants make a written agreement and regulate the limitations and rights and obligations for both parties, as well as provide information before the lease agreement is implemented so that there are no conflicts that are detrimental to both parties.*

**Keywords:** *Legal Protection, Breach Of Contract, Lease Agreement.*

## **A. PENDAHULUAN**

Perjanjian sewa menyewa properti terus berkembang menjadi salah satu bentuk perikatan yang paling umum dan fundamental di dalam hukum perdata, perjanjian sewa menyewa juga memegang peranan dalam fungsi ekonomi dan sosial masyarakat. Properti baik dalam wujud tanah maupun bangunan, tidak hanya dilihat sebagai aset statis melainkan juga sebagai objek dinamis yang hak pakainya dialihkan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal maupun kegiatan usaha manusia dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran. Asas konsensualisme dan Asas Pacta Sunt Servanda menjadi akar keabsahan dan kekuatan yang mengikat pada perjanjian ini, yang menjamin bahwa setiap pihak terikat pada janji yang telah mereka sepakati. (Avelyn Grisella, 2024) Setiap para pihak yang telah sepakat terikat di dalam perjanjian sewa menyewa properti wajib untuk melaksanakan prestasi dengan berlandaskan pada Asas Itikad Baik yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam perjanjian sewa menyewa pemilik properti memberikan hak kenikmatan kepada penyewa dengan batasan pada hak tersebut yaitu terhadap pengalihan hak. Tindakan

pihak penyewa yang menyewakan kembali properti tersebut kepada pihak ketiga (sub-penyewa), tanpa mendapatkan izin dari pemilik sah maupun juga tanpa sepengetahuannya. (Renata Christha Auli, 2023) Kelemahan ini juga semakin diperparah oleh fakta bahwa perjanjian sewa menyewa yang sering dilakukan di Indonesia, yang bersifat konsensual seringnya didasarkan pada kesepakatan lisan tanpa adanya dokumentasi formal. Kelemahan tersebut menjadi dasar awal penyewa dapat menyembunyikan adanya pelanggaran yang dapat memicu terjadinya pengalihan sewa dan syarat yang telah menjadi kesepakatan dalam kontrak utama secara langsung dilanggar, serta kewajiban yang seharusnya dilaksanakan oleh pihak penyewa tidak dilakukan sesuai perjanjian. Dalam hukum perdata, Perjanjian sewa menyewa diatur pada Pasal 1548 sampai dengan 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seorang penyewa dilarang menyewakan kembali sewa kepada pihak ketiga, apalagi mengalihkan hak sewanya, kecuali pemilik telah memperbolehkan dalam perjanjian sewa pertama. Selain itu Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur dengan jelas syarat sahnya perjanjian, serta Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan Asas *Pacta Sunt Servanda* pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya. (Menikmati et al., n.d.) Dengan demikian, melalui penelitian ini diharapkan dapat dipahami terkait kerugian wanprestasi pengalihan sewa serta peraturan yang diterapkan di lapangan, khususnya diberikan kepada pemilik properti yang berperan sebagai pihak yang menyewakan properti miliknya yang berupa rumah agar dapat dimanfaatkan oleh pihak penyewa

## **B. METODE**

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, yaitu penelitian yang memadukan antara hasil penelitian dari lapangan melalui wawancara dengan studi kepustakaan yang menjadi pendukung dengan cara mencari, mempelajari, dan menganalisis bahan-bahan hukum, peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, serta jurnal hukum yang relevan dengan perlindungan hukum atas kerugian wanprestasi peralihan sewa dalam perjanjian

sewa properti. penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu memberikan gambaran yang jelas, rinci, dan sistematis mengenai bagaimana faktor terjadinya peralihan sewa sekaligus menganalisis bentuk penyelesaian yang dipilih oleh pemilik dan penyewa. Penelitian ini dilaksanakan di beberapa rumah kontrakan yang terjadi praktik peralihan sewa. Populasi dalam penelitian ini adalah pihak yang terkait dengan peralihan sewa, meliputi pemilik dan penyewa. Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunderni [6].

### **C. PEMBAHASAN**

#### **1. Penyebab Terjadinya Peralihan Sewa Properti dari Pihak Penyewa kepada Pihak Lain.**

Peralihan sewa merupakan praktik yang dilakukan oleh pihak penyewa pertama kepada pihak ketiga yang berperan sebagai penyewa kedua, untuk melakukan hubungan sewa menyewa dengan rumah sebagai objek properti yang dikontrakan oleh keduanya. Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa lebih banyak terjadi dalam lingkungan masyarakat sederhana, menggunakan sistem kepercayaan atau perjanjian lisan dibandingkan dengan perjanjian tertulis, yang serta merta sering tidak disadari namun kesepakatan sudah terjadi, sering ditemui terutama pada perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan atau kost. Dengan kata lain perjanjian lisan ini sah apabila hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak sudah terpenuhi. (Sunardi et al., 2026)

Berdasarkan hasil wawancara dengan CG pemilik kontrakan pada alamat Perumnas Nipa-Nipa Antang No. 40 yang menjelaskan penyebab pemilihan perjanjian lisan dalam hubungan sewa menyewa, yaitu untuk lebih memudahkan saat terdapat faktor kedekatan antara penyewa dengan pemilik sebagai teman atau kerabat dekat, sehingga formalitas seperti dokumen tertulis tidak dibutuhkan atau merasa tidak terlalu diperlukan. Untuk alasan lainnya JT pemilik kontrakan pada alamat Rappocini Raya Lr. 3 menuturkan sistem lisan jauh lebih cepat dan praktis untuk hubungan dengan skala sederhana, sedangkan yang terakhir di jelaskan oleh NL pemilik kontrakan pada alamat Monginsidi Baru No. AB5, karena kontrak tertulis memerlukan biaya tambahan dan prosesnya yang cukup rumit bagi mereka,

kurangnya pemahaman hukum juga menjadi penyebab memilih untuk melakukan perjanjian lisan. Berdasarkan dari penjelasan terhadap ketiga sampel sisi pemilik tersebut menjelaskan bahwa perjanjian lisan juga menjadi penyebab utama peralihan ini tetap terjadi karena lemahnya pengawasan dan ketiadaan bukti untuk menindak penyewa.

Perjanjian lisan sudah seharusnya dipilih oleh pemilik bukan hanya karena alasan bahwa proses kesepakatannya lebih cepat untuk menjalankan sewa menyewa, namun harus dilihat juga bahwa pemilihan sistem kepercayaan ini jelas memberikan kerugian pada pihak pemilik, jika peralihan sewa benar terjadi dilakukan oleh pihak penyewa. Kerugian tersebut disebabkan karena tidak adanya bukti fisik seperti dokumen formal yang dilakukan pada saat awal hubungan perjanjian terjadi, yang diperlukan untuk pembuktian yang memberatkan pihak penyewa, bahwa benar terbukti dalam wanprestasi yang terjadi yaitu pada peralihan sewa.

Pada ketiga sampel pemilik menjelaskan bahwa objek sewa merupakan sebuah rumah 2 lantai dengan 4 kamar, untuk penggunaan 1 lantai harganya berbeda dengan penggunaan 2 lantai sekaligus. Seperti penjelasan yang telah diberikan oleh ketiga sampel pemilik, yaitu pada pemilik di alamat Monginsidi Baru No. AB5 mengatakan bahwa untuk biaya sewa keseluruhan adalah Rp6,000.000 juta untuk satu bulan, sedangkan jika hanya ingin menyewa 1 lantai saja biaya sewa menjadi Rp3,500.000 juta. Pada pemilik di alamat Rappocini Raya Lr. 3 juga mengatakan untuk penyewaan 1 lantai Rp2,500.000 juta sedangkan untuk keseluruhan penyewaan rumah adalah Rp5,000.000 juta. Pada pemilik di alamat Perumnas Nipa-Nipa Antang No.40 memberikan jumlah biaya sewa yang dikenakan dengan biaya Rp6,000.000.

Perbedaan harga yang diberikan setiap ketiga sampel pemilik didasari pada penggunaan seluruh area secara langsung akan meningkatkan beban perawatan, risiko penyusutan fisik bangunan, serta terhadap kompleksitas pengawasan kegunaan properti tersebut. Namun dalam kenyataan pada perjanjian lisan yang digunakan, justru struktur harga ini bertransformasi menjadi celah hukum yang memicu tindakan wanprestasi dari pihak penyewa. Selisih harga tersebut yang menciptakan keinginan bagi penyewa tunggal untuk melakukan pengambilalihan

biaya sewa dengan cara menyewa keseluruhan demi mendapatkan biaya lebih murah, lalu secara sepihak menyewakan sisa ruang kepada pihak ketiga guna memberikan kepuasan pada keinginan pribadi penyewa.

Ketiadaan perjanjian tertulis yang mengatur secara jelas mengenai kapasitas maksimal penghuni dan larangan peralihan sewa membuat penyewa merasa memiliki pembenaran untuk bertindak sebagai pemilik semu. Tindakan ini merupakan peralihan sewa tanpa izin yang merupakan pelanggaran nyata terhadap Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana penyewa yang tidak dapat membedakan wewenang hak pakai sementara tetapi malah menempatkan dirinya pada hak milik di dalam tindakan peralihan sewa, dampaknya muncul ketidakadilan karena penyewa pertama menikmati tindakan peralihan sewa yang telah mereka lakukan, sementara pemilik justru menanggung kerugian dalam bentuk hilangnya kontrol atas aset miliknya sendiri serta berkurangnya nilai fisik aset miliknya yang sudah seharusnya dilindungi oleh hukum. Hal inilah yang menjadi salah satu akar penyebab mengapa perlindungan hukum bagi pemilik properti menjadi sangat rentan dalam sistem perjanjian lisan di masyarakat. [8].

Dari hasil wawancara dengan penyewa kontrakan NS pada alamat Rappocini Raya Lr. 3, beranggapan bahwa rumah akan kosong dan biaya sewa yang telah dibayar akan terbuang sia-sia begitu saja, jika tidak ada yang menempati sampai masa sewa habis. Penyewa juga memberikan penjelasan karena penyewa tidak lagi melakukan aktifitas kerja di domisili tersebut dan tidak meminta biaya sewa tambahan kepada penyewa ketika penyewa tinggal di tempat tersebut sehingga penyewa menuturkan bahwa tidak ada unsur mengambil keuntungan sendiri. Penyewa pada alamat Rappocini Raya Lr. 3, ini jelas melakukan peralihan sewa karena memandang hak sewa sebagai hak miliknya mutlak yang dapat dipindahtangankan tanpa seizin dari pemilik. Secara hukum tindakan penyewa merupakan kekeliruan dalam menafsirkan hak pakai yang diberikan oleh pemilik. (NS Penyewa Kontrakan Rappocini Raya Lr. 3, 2026)

Berdasarkan hasil wawancara dengan penyewa kontrakan AP pada alamat Nipa-Nipa Antang No. 40, merasa karena adanya hubungan kedekatan dengan pemilik sebagai

seorang teman, sehingga saat melakukan peralihan sewa dianggap biasa saja, selama dia memberikan biaya sewa kepada pemilik sehingga menganggap izin tidak diperlukan selama pembayaran lancar. Walaupun untuk pihak ketiga dan pemilik tidak saling mengenal satu sama lainnya, hal ini menunjukkan penyewa menyalahgunakan kepercayaan yang telah diberikan oleh pemilik. (AP Penyewa Kontrakan, 2026)

Peralihan sewa sering kali terjadi secara sepihak bersifat praktis yang didorong oleh mereka yang mengambil keputusan beresiko bagi aset yang dimiliki oleh pemilik karena penyewa merasa tidak ada ancaman sanksi hukuman yang tertulis. Ketiga sampel penyewa menunjukkan kecenderungan untuk melakukan tindakan di mana menempatkan pemilik pada situasi yang sudah terjadi artinya pihak ketiga sudah masuk sehingga meminimalkan penolakan dari pihak pemilik. Peralihan sewa yang dilakukan oleh penyewa ini jelas merupakan perbuatan yang tidak semestinya dilakukan apa lagi hal tersebut menimbulkan kerugian kepada pihak pemilik.

Sedangkan pemilik memiliki pemahaman tersendiri untuk penyebab terjadinya peralihan sewa, walaupun penyewa telah menjelaskan mengapa mereka melakukan peralihan sewa, tetapi temuan pada ketiga sampel pemilik menunjukkan tindakan yang penyewa lakukan itu tetap akan pemilik anggap sebagai tindakan illegal yang dilakukan tanpa izin langsung. Tidak adanya larangan secara jelas yang tertulis bukan merupakan alasan bahwa penyewa dapat melakukan hal tersebut, karena peralihan sewa merupakan tindakan yang sudah semestinya tetap dilakukan dengan izin dari pemilik. Keadaan ini justru menciptakan sebuah informasi tidak seimbang yang mana pemilik merasa telah memberikan kepercayaan penuh terhadap penyewa, sementara sebaliknya justru penyewa melihat ketiadaan perjanjian tertulis sebagai ruang terbuka untuk melakukan suatu tindakan demi kepentingan pribadinya.

Selain itu perjanjian dengan sistem kepercayaan (lisan) tadi, dapat menjadi faktor utama penyewa melakukan peralihan sewa, karena lemahnya pengawasan dan ketiadaan pembuktian dengan dokumen fisik untuk melarang peralihan sewa sehingga penyewa merasa bebas dalam melakukan peralihan sewa. Hadirnya Asas Kebebasan Berkontrak memberikan penyewa dan pemilik kebebasan dalam

menentukan apa yang menjadi objek perjanjian serta kebebasan dalam menentukan bentuk perjanjian sehingga dalam membuat perjanjian, maka perjanjian lisan dipilih karena lebih sederhana dan mudah menjadi pilihan utama yang dipilih pemilik serta penyewa dalam melakukan perjanjian sewa menyewa.

Padahal berdasarkan dengan asas yang berlaku, sudah semestinya semua pihak penyewa maupun pemilik melaksanakan prestasi yang telah disepakati, dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata persetujuan yang telah dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang juga bagi mereka yang membuatnya, hal ini menjadi dasar bagi asas pacta sunt servanda, asas ini mengatur bahwa kesepakatan harus dijalankan sampai ditepati oleh kedua belah pihak artinya setiap perjanjian memiliki kekuatan hukum memaksa dan mengikat para pihak. Asas pacta sunt servanda ini berpasangan dengan berlandaskan Asas Itikad Baik yang telah diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat diartikan bahwa masing-masing pihak dalam suatu perjanjian yang akan disepakati, memiliki kewajiban untuk memberikan sebuah informasi maupun keterangan dengan selengkapnyanya yang dapat memberikan pengaruh pada keputusan pihak lain dalam hal menyepakati atau bahkan tidak menyepakati perjanjian tersebut. (Sirait et al., 2020)

Pada ketiga sampel pemilik menunjukkan mereka mengetahui adanya peralihan sewa yang terjadi ketika mereka melakukan pengecekan secara langsung ke lokasi dan juga mendapati adanya tunggakan tagihan air dan listrik yang tidak di bayar oleh penyewa, saat pemilik melakukan pengecekan administratif berkala untuk menghindari adanya tunggakan yang dapat menyebabkan tindakan penyegelan. Hal tersebut tentu membuat pemilik rugi karena pemberitahuan penghuni baru sangat penting untuk menjaga keamanan properti miliknya serta menjaga lingkungan sekitar properti, karena pemilik berhak mengenali siapa saja yang akan tinggal di properti miliknya untuk menghindari hal yang tidak diinginkan terjadi jika tidak ada izin langsung dari pemilik.

Pada Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika penyewa tidak diberikan izin maka tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan

sewanya kepada orang lain, pelanggaran pada pasal ini ketika penyewa secara sepihak memindahkan hak penguasaan properti kepada pihak ketiga, bahkan pada Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sudah dijelaskan penyewa harus memakai barang sewa sebagai kepala rumah tangga yang baik, dengan tujuan jika menurut persetujuan sewa atau jika tidak dapat persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang tersebut. Maka penyewa tidak berhak untuk melakukan peralihan sewa tersebut sebagaimana kedua pasal yang telah dijelaskan tentang tujuan penggunaan properti diperuntukkan sesuai yang telah disepakati secara lisan, hal ini menunjukkan penyewa jelas melakukan pelanggaran tersebut karena melakukan tindakan tanpa izin langsung kepada pemilik.

Menurut penulis berdasarkan hasil penelitian diatas, kurangnya pemahaman hukum mengenai pentingnya perjanjian tulisan, menyebabkan pemilik properti terjebak dalam penggunaan perjanjian lisan, karena pada dasarnya perjanjian lisan merupakan alasan utama penyewa menyembunyikan fakta adanya peralihan sewa, sebab penggunaan perjanjian lisan tidak dapat memperkuat pemilik dalam membuktikan kesalahan yang dilakukan oleh penyewa, sehingga penyewa tidak merasa memiliki tanggung jawab akan batasan utama pada objek sewa.

Namun sudah seharusnya penyewa tetap melakukan itikad baik dalam setiap perjanjian walaupun perjanjian yang dilakukan dengan pihak pemilik adalah perjanjian lisan. Perjanjian lisan bukan merupakan suatu alasan pelanggaran dapat dikatakan aman untuk dilakukan, karena kepercayaan yang telah diberikan sudah semestinya menjadi pedoman kuat untuk kedua belah pihak, melaksanakan suatu perjanjian sesuai dengan apa yang telah menjadi kesepakatan, hasil kesepakatan tersebut lah yang harus menjadi tanggung jawab untuk keduanya dalam memenuhi prestasi agar tidak menimbulkan kerugian bagi keduanya tetapi dapat memberikan keadilan bagi keduanya.

## **2. Bentuk Penyelesaian atas Tindakan Wanprestasi Peralihan Sewa yang Dilakukan oleh Penyewa.**

Dalam lingkungan hidup masyarakat, terdapat berbagai jenis kepentingan yaitu terdapat kepentingan yang sejalan satu sama lain, tetapi ada juga kepentingan yang bertentangan satu sama lain. Jika kepentingan itu saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya, maka terjadi sebuah bentrokan kepentingan, yang di dalam istilah yuridis dinamakan dengan sengketa. Sengketa ini memiliki dua jalur penyelesaian antara lain litigasi dan non litigasi, pemilihan penyelesaian dalam sengketa perdata ini tergantung dari jenis kerugian atau sengketa itu sendiri. (Ananda & Afifah, 2023)

Biasanya untuk perjanjian lisan banyak pihak yang memilih non litigasi, apa lagi perjanjian yang dilakukan tidak memiliki bukti dokumen fisik, namun banyak juga pihak yang lebih memilih somasi terlebih dahulu yang memberikan surat peringatan kepada pihak penyewa lalu dapat menempuh jalur litigasi yaitu proses penyelesaian yang dilaksanakan melalui pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim, litigasi merupakan proses penyelesaian yang akan ditempuh oleh penyewa yang telah melakukan perjanjian tertulis dan memiliki dokumen dalam bentuk fisik untuk diberikan menjadi alat bukti.

Pada kasus sewa menyewa ini umumnya para pihak yang terlibat dalam sengketa, akan memilih jalur penyelesaian melalui jalur non litigasi apalagi memakai perjanjian lisan karena kurangnya bukti yang dimiliki oleh pemilik, untuk membawa perkara ini dengan penyelesaian melalui pengadilan atau litigasi. Pada ketiga sampel penyewa menjelaskan melalui wawancara, bahwa mereka memilih penyelesaian dengan cara mediasi atau musyawarah dengan penyewa, penyelesaian dilakukan melalui tahapan yang diharapkan dapat memberikan upaya pemulihan pada hak materiil. Mediasi merupakan penyelesaian yang akan dipilih secara langsung sebagai upaya dalam menyelesaikan peralihan sewa dengan perjanjian lisan sebagai dasar awal hubungan sewa menyewa tersebut.

[16]. Berdasarkan hasil penelitian menjelaskan bahwa pemilik properti dan penyewa dalam kasus peralihan sewa properti cenderung memilih menyelesaikan sengketa melalui pendekatan non-litigasi yang dalam bentuk mediasi dengan perangkat RT dan musyawarah atas inisiatif para pihak yang melakukan perjanjian dalam

menyelesaikan peralihan sewa yang dilakukan oleh penyewa, pada temuan dari tiga lokasi penelitian utama yaitu kontrakan Monginsidi Baru No. AB5, kontrakan Rappocini Raya Lr. 3 dan kontrakan Perumnas Antang Nipa-Nipa No. 40. Penyelesaian ini dipilih sebagai cara mengatasi kerugian akibat dari wanprestasi peralihan sewa, didorong oleh realita perjanjian sewa menyewa yang sering bersifat lisan dan tidak mempunyai bukti dokumen fisik, sulitnya pemenuhan beban pembuktian sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di mana setiap orang yang mengaku mempunyai hak wajib membuktikan adanya hak itu, mengingat pembuktian melalui pengadilan cukup sulit karena pada Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mensyaratkan alat bukti tertulis sebagai alat bukti utama. Sementara pada masyarakat Indonesia lebih cenderung menggunakan budaya kepercayaan dalam membuat perjanjian, terutama di lingkungan RT/RW yang mendorong penyelesaian damai demi menjaga harmoni sosial dan menghindari biaya serta proses litigasi yang panjang.

Berdasarkan hasil wawancara pada kontrakan di alamat Monginsidi Baru No. AB5, Pemilik NL baru menyadari adanya pelanggaran saat ditemukan tunggakan tagihan listrik serta penghuni baru yang tidak dikenali, sehingga penyelesaian yang pemilik pilih yaitu melakukan mediasi dengan melibatkan ketua RT yang menjadi pihak penengah yang tidak memihak salah satunya serta bersama pihak penyewa dan pihak ketiga. Hasilnya saat itu pemilik memberikan penjelasan bahwa penggosongan disetujui oleh pihak penyewa dan pihak ketiga yang akan menggosokan properti dalam waktu satu bulan dengan membayar sisa tunggakan listrik sebesar Rp500.000, pemilik merelakan potensi ganti rugi lebih lanjut demi untuk memperoleh kembali kendali atas asetnya yang utuh, Secara fisik aset kembali ke tangan pemilik meskipun pemilik mengalami kerugian materiil karena penggunaan berlebihan oleh pihak ketiga yang mengakibatkan pemilik harus mengeluarkan biaya pemeliharaan tambahan.(NL Pemilik Kontrakan Monginsidi Baru No. AB5, 2026).

Demikian pula dengan pemilik kontrakan JT di alamat Rappocini Raya Lr. 3, juga menjelaskan pada tindakan penyewa yang melakukan peralihan sewa, maka pemiliki memilih bentuk penyelesaian musyawarah yang hanya melibatkan pemilik dan

penyewa sebagai para pihak yang melakukan perjanjian sewa. Sebagai bentuk kebijakan pemilik memberikan masa transisi selama satu bulan bagi pihak ketiga untuk mencari hunian baru sebelum penggosongan objek sewa dilakukan. Terkait sisa biaya sewa pemilik akan mengembalikan sebagian biaya yaitu sekitar Rp1,250.000 dengan pertimbangan karena penyewa mau menggosongkan objek sewa secepatnya, yang menjadi kesepakatan dalam pertemuan musyawarah itu, pemilik memilih untuk memberikan toleransi walaupun terdapat kerugian yaitu pengembalian sisa sewa, tetapi pemilik berpikir dengan keputusan ini dapat memastikan properti kembali dalam kondisi baik tanpa kerusakan. Langkah ini pemilik lakukan untuk menghindari menimbulkan konflik lain diluar dari peralihan sewa. (JT Pemilik Kontrakan Rappocini Raya Lr. 3, 2026)

Berdasarkan hasil wawancara bersama pemilik CG kontrakan di alamat Perumnas Nipa-Nipa Antang No. 40, memilih bentuk penyelesaian secara lebih tegas setelah menemukan bahwa penyewa pertama telah menyewakan lantai dua kepada pihak ketiga, pemilik menjelaskan meskipun objek sewa dibayar keseluruhan karena kesepakatan awal menetapkan bahwa penyewa hanya diizinkan membawa orang tambahan untuk menempati kamar di lantai satu. Namun, tanpa seizin pemilik, penyewa justru melakukan peralihan sewa kepada pihak ketiga untuk menempati kamar di lantai dua. Bahkan pihak ketiga juga telah melakukan pencurian barang milik pemilik. Sehingga pemilik langsung memutuskan hubungan sewa dengan penyewa pertama yang mengakui perbuatannya, pemilik menuturkan bahwa penyewa dan pihak ketiga harus segera mengosongkan seluruh properti dalam waktu tiga hari tanpa adanya tuntutan balik. (CG Pemilik Kontrakan Perumnas Antang Nipa-Nipa No. 40, 2026)

Pemilik merelakan kerugian immaterial seperti rasa kepercayaan kepada penyewa hilang serta kerugian materiil berupa barang curian yaitu seperti alat perabotan, kipas angin dan juga kasur yang keseluruhan senilai Rp3,500.000 serta perbaikan akibat kerusakan minor. Pemilik juga berkata pemilihan penyelesaian ini karena masih menghargai hubungan pertemanan dengan penyewa pertama dan tidak ingin lagi memperpanjang hubungan sewa menyewa daripada harus menyelesaikan

sengketa di jalur hukum formal yang pemilik rasa akan sulit dibuktikan karena kurangnya bukti fisik.

Respon yang diberikan penyewa di ketiga sampel ini menunjukkan kesediaan untuk bertanggung jawab secara moral dengan mengakui pelanggaran Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai kewajiban melakukan prestasi, yang sering didasari oleh alasan finansial yang menurun seperti kebutuhan biaya mendadak hingga asumsi pertemanan, sehingga mereka lebih memilih mengosongkan secara sukarela daripada menghadapi somasi yang resmi atau bahkan gugatan yang memberikan potensi menimbulkan biaya tambahan dalam menyelesaikan perkara.

Menurut penulis berdasarkan dengan hasil penelitian diatas, rata-rata pemilik cenderung lebih memilih jalur mediasi dan musyawarah untuk mengakhiri hubungan sewa menyewa dengan penyewa, bentuk penyelesaian ini meskipun secara praktis efektif dalam memberikan pemulihan penguasaan properti bagi pemilik dan juga menghindari adanya konflik diluar dari peralihan sewa, meskipun pertimbangan pemilihan bentuk penyelesaian ini dianggap menjadi solusi yang paling realistis bagi masyarakat, ternyata dari segi pemenuhan hak kepastian hukum masih lemah karena Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mewajibkan ganti rugi atas biaya, rugi dan bunga akibat wanprestasi, penerapannya menjadi sulit untuk diimplementasikan karena kurangnya bukti mengenai peralihan sewa. Akibatnya tidak ada biaya materil yang memadai bagi pemilik, yang menyisakan celah kerugian kerusakan potensial yang dilakukan pihak ketiga. Pemilihan perjanjian lisan ini menjadi penyebab mengapa penggunaan asas kepatutan dan pertimbangan kemanusiaan lebih diterapkan pada penyelesaian non litigasi, yang cenderung hanya menitikberatkan kemampuan bayar penyewa daripada hak mutlak pemilik.

Penyelesaian secara non litigasi, yaitu penyelesaian dengan perangkat RT serta penyelesaian musyawarah, mencerminkan adanya kesenjangan antara norma hukum formal dengan realita sosial yang ada di masyarakat. Ketiadaan perjanjian tertulis menjadi hambatan utama penegakan sanksi hukum, khususnya pada pembatalan perjanjian atau peralihan risiko. Kondisi ini menunjukkan pemahaman masyarakat

dalam melindungi dirinya sangat rendah karena pemilihan perjanjian yang mereka gunakan. Oleh karena itu, penggunaan perjanjian tertulis sudah seharusnya menjadi pilihan pemilik dalam melaksanakan perjanjian, karena keberadaan dokumen fisik akan memperkuat kedudukannya dalam aspek pembuktian, juga memudahkan proses pemulihan hak pemilik melalui jalur peradilan jika diperlukan

#### **D. KESIMPULAN**

Penyebab terjadinya peralihan sewa dari penyewa kepada pihak lain disebabkan bentuk perjanjian sewa menyewa yang dilakukan pemilik adalah perjanjian lisan, karena tidak adanya batasan secara tertulis pada hak pakai objek sewa sehingga penyewa merasa objek sewa tersebut menjadi hak milik sementara hanya karena penyewa telah membayar biaya sewa, lemahnya pembuktian perjanjian lisan yang dapat digunakan pemilik membuat penyewa berani melakukan peralihan sewa, sedangkan untuk penyebab lain diikuti karena adanya pemenuhan kepentingan pribadi dari pihak penyewa. Bentuk penyelesaian yang digunakan atas wanprestasi peralihan sewa yaitu penyelesaian dilakukan secara non litigasi, penyelesaian tersebut melalui perangkat RT yang menjadi penengah bagi kedua belah pihak serta musyawarah yang dilakukan hanya oleh para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa saja. Ketiga sampel menggunakan penyelesaian ini bukan didasari oleh efektivitas keadilan, melainkan kelemahan posisi pemilik dalam pembuktian di hadapan hukum formal, karena untuk melalui penyelesaian litigasi di pengadilan, pemilik kurang dalam bukti dokumen fisik sehingga non litigasi menjadi pilihan penyelesaian peralihan sewa ini.

#### **E. REFERENSI**

- [1] Avelyn Grisella, Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, vol. Volume 4, no. Issue 6, Nov. 2024.
- [2] S. H. Renata Christha Auli, "Asas-asas dalam Pasal 1338 KUH Perdata," *HUKUMONLINE.COM*. 08 Desember 2023.

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-dalam-pasal-1338-kuh-perdata-lt6572e2d46785c/>.

- [3] B. I. Menikmati *et al.*, “KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie) BUKU KESATU ORANG.”
- [4] A. A. Sunardi, F. Setyawan, and F. F. Adorana, Pengembangan Hukum Perjanjian di Indonesia: Dalam Kekuatan Hukum Perjanjian Tidak Tertulis atau Perjanjian Lisan. *Jurnal ISO: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora*, vol. 6, no. 1, p. 13, Jan. 2026.
- [5] WB Penyewa Kontrakan Monginsidi Baru No. AB5, *Wawancara*, 24 Januari 2026.
- [6] NS Penyewa Kontrakan Rappocini Raya Lr. 3, *Wawancara*, 26 Januari 2026.
- [7] AP Penyewa Kontrakan Perumnas Antang Nipa-Nipa No. 40, *Wawancara*, 27 Januari 2026.
- [8] M. D. Sirait, J. I. Kosasih, and D. G. D. Arini, Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*, vol. 2, no. 2, pp. 221–227, Jul. 2020.
- [9] H. Ananda and S. N. Afifah, Penyelesaian Secara Litigasi Dan Non-Litigasi. *Jurnal Ekonomi Syariah dan Keuangan Islam*, vol. 1, no. 1, pp. 55–64, 2023.
- [10] NL Pemilik Kontrakan Monginsidi Baru No. AB5, *Wawancara*, 21 Januari 2026.
- [11] JT Pemilik Kontrakan Rappocini Raya Lr. 3, *Wawancara*, 20 Januari 2026
- [12] CG Pemilik Kontrakan Perumnas Antang Nipa-Nipa No. 40, *Wawancara*, 21 Januari 2026.