

AKIBAT HUKUM TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI YANG DILAKUKAN PADA OBJEK SEWA MENYEWA

Agung Wibowo Bagaskara¹, Yunita Reykasari²
bagaskara1010@gmail.com¹, yunita.reykasari@unmuhjember.ac.id²
UIN Alauddin Makassar

ABSTRAK

Permasalahan sering muncul karena ketidakjelasan dalam perjanjian sewa tentang hak akses calon pembeli atau ketidakpastian penyewa terkait status hak sewa setelah perubahan kepemilikan. Pemahaman yang baik tentang implikasi hukum dari transaksi ini penting untuk melindungi hak dan kewajiban semua pihak terlibat, serta mencegah potensi konflik di masa depan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, yaitu dengan meneliti dan mempelajari norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang Asas kebebasan berkontrak menurut KUH Perdata sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Untuk melengkapi dan mendukung serta memperjelas suatu analisis terhadap peraturan perundang-undangan dapat juga diteliti tulisan-tulisan dari ahli yang terdapat dalam kepustakaan. Dalam penyelesaian sengketa, pemilik properti dapat mengambil langkah awal dengan memberikan peringatan tertulis kepada penyewa. Jika masalah tetap berlanjut, gugatan ke pengadilan bisa diajukan untuk menegakkan hak calon pembeli atau mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang dialami. Dengan demikian, pemahaman yang jelas terhadap ketentuan hukum dalam KUHPerdata sangat penting bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti yang melibatkan perjanjian sewa menyewa. Hal ini dapat mencegah konflik di masa mendatang dan memastikan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak.

Kata Kunci : Transaksi jual beli properti, Perjanjian jual beli, Hukum sewa menyewa, Peralihan hak properti.

ABSTRAK

Problems often arise due to ambiguity in the rental agreement regarding the access rights of prospective buyers or the tenant's uncertainty regarding the status of rental rights after a change in ownership. A good understanding of the legal implications of these transactions is important to protect the rights and obligations of all parties involved, as well as prevent potential conflicts in the future. This research uses normative research methods, namely by researching and studying the norms contained in statutory regulations or norms governing the principle of freedom of contract according to the Civil Code so that implementation is in accordance with applicable regulations. To complete, support and clarify an analysis of statutory regulations, writings from experts in the literature can also be examined. In resolving disputes, property owners can take the first step by giving written warnings to tenants. If the problem persists, a court action can be filed to enforce the rights of the prospective buyer or obtain compensation for the losses experienced. Thus, a clear understanding of the legal provisions in the Civil Code is very important for all parties involved in property sale and purchase transactions involving rental agreements. This can prevent future conflicts and ensure fair legal protection for all parties.

Keywords : Property sales transaction, Sale and purchase agreement, Law of lease agreements, Transfer of property rights

PENDAHULUAN

Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat hidup sendiri dan bergantung pada interaksi sosial seperti jual beli, sewa menyewa, dan pinjam meminjam untuk memenuhi kebutuhan hidup. Pertumbuhan populasi manusia yang terus meningkat mengakibatkan

permintaan tempat tinggal yang tinggi. Setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkatan kehidupan bermasyarakat, karena kebutuhan akan rumah merupakan kebutuhan dasar dari pada kebutuhan sekundernya begitu pula kebutuhan akan rumah. (Gramedia 2021) Rumah adalah kebutuhan dasar setelah pangan dan sandang, yang menjamin istirahat dan perlindungan. Meskipun demikian, tidak semua orang mampu membeli rumah, sehingga banyak yang memilih untuk menyewa.

Sewa menyewa properti adalah transaksi umum yang menguntungkan baik bagi pemilik properti yang mendapat pendapatan maupun penyewa yang memperoleh akses penggunaan sesuai kebutuhan mereka. Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa merupakan persetujuan untuk pemakaian sementara pada suatu benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran dan suatu harga tertentu. (Salim 2003, hal.59) Perjanjian sewa menyewa diatur dalam KUHPerdara dalam Bab VII Buku ke III yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600. Menurut Pasal 1548 KUHPerdara, sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran.

Namun, sering terjadi permasalahan hukum dalam hubungan sewa menyewa, terutama saat terjadi jual beli properti yang masih disewakan kepada penyewa. Penyewa memiliki hak atas privasi dan penggunaan properti, sementara calon pembeli berhak memeriksa kondisi properti sebelum membeli.

Permasalahan sering muncul karena ketidakjelasan dalam perjanjian sewa tentang hak akses calon pembeli atau ketidakpastian penyewa terkait status hak sewa setelah perubahan kepemilikan. Pemahaman yang baik tentang implikasi hukum dari transaksi ini penting untuk melindungi hak dan kewajiban semua pihak terlibat, serta mencegah potensi konflik di masa depan.

METODE PENELITIAN

Polarisasi dalam wacana pemahaman ajaran Islam mencerminkan pertarungan antara pendekatan kontekstual dan tekstual dalam menginterpretasikan teks-teks suci seperti Al-Qur'an dan Hadis. Pendekatan kontekstual cenderung menekankan adaptasi terhadap konteks sosial dan nilai-nilai universal yang terkandung dalam teks, sementara pendekatan tekstual menegaskan keabsahan dan keutuhan teks dalam segala konteks. Fenomena ini menimbulkan perdebatan panjang sepanjang sejarah Islam, mencerminkan pergulatan antara realitas sosial yang berkembang dengan ketetapan teks suci yang dianggap konstan.

Kelompok kontekstual memandang teks suci sebagai wahyu yang harus diinterpretasikan dengan mempertimbangkan konteks sosial dan nilai-nilai kemanusiaan yang universal. Mereka menafsirkan bahwa prinsip-prinsip keadilan dan etika yang terkandung dalam wahyu harus diterapkan secara relevan dengan realitas zaman sekarang. Pendekatan ini sering kali mencoba menghindari literalisme dan menekankan pada spiritualitas dan makna mendalam dari ajaran-ajaran agama.

Di sisi lain, kelompok tekstualis menegaskan keutuhan teks suci sebagai petunjuk dan hukum yang tak berubah. Mereka cenderung menekankan pengamalan yang setia terhadap teks tanpa disesuaikan dengan konteks zaman. Pendekatan ini menekankan pada interpretasi teks secara harfiah dan mempertahankan keabsahan hukum-hukum syariat yang dianggap immutable, seperti hukuman-hukuman yang dijelaskan dalam Al-Qur'an dan Hadis.

Dalam sejarah Islam, perdebatan antara kontekstualis dan tekstualis tidak hanya menyangkut aplikasi hukum-hukum syariat tetapi juga mengenai pandangan terhadap pemikiran dan eksplorasi intelektual dalam agama. Kelompok-kelompok ini tidak selalu

bertentangan, tetapi sering kali saling melengkapi dalam merumuskan pemahaman yang komprehensif terhadap ajaran Islam. Meskipun demikian, perdebatan ini tetap menjadi titik fokus dalam upaya memahami dan menginterpretasikan Islam dalam konteks zaman yang terus berubah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Transaksi Jual Beli Properti yang Melibatkan Objek Sewa Menyewa dalam KUHPerdara

Transaksi jual beli properti sering melibatkan properti yang sedang disewakan kepada pihak ketiga, sehingga menimbulkan implikasi hukum yang harus dipahami. KUHPerdara memberikan landasan hukum mengenai status perjanjian sewa menyewa dan hak serta kewajiban pihak-pihak terkait. Pasal 1457 mendefinisikan jual beli sebagai persetujuan penyerahan barang dengan pembayaran harga yang dijanjikan. Pasal 1576 menyatakan bahwa penjualan properti yang disewakan tidak mengakhiri perjanjian sewa yang ada, sehingga pembeli harus menghormati perjanjian tersebut hingga masa sewa berakhir. Pasal 1577 menegaskan bahwa penyewa berhak menggunakan properti hingga masa sewa habis meski properti telah dijual. Pasal 1578 menyatakan bahwa pembeli tidak bisa mengusir penyewa sampai masa sewa berakhir. Dengan demikian, hak dan kewajiban terkait perjanjian sewa otomatis beralih ke pembeli properti. Penting bagi pembeli untuk mengetahui status properti yang akan dibeli, termasuk adanya perjanjian sewa, guna menghindari konflik di masa depan.

A. Status Hukum Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 1576 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian sewa tetap berlaku meskipun properti dijual, kecuali ada kesepakatan lain saat penyewaan. Pasal 1577 KUHPerdara menegaskan bahwa pembeli tidak bisa memaksa penyewa mengosongkan properti sebelum ia menjadi pemilik mutlak setelah tenggang waktu pembelian kembali.

B. Hak dan Kewajiban Pihak-Pihak yang Terlibat

Transaksi ini melibatkan penjual, pembeli, dan penyewa, dengan hak dan kewajiban sebagai berikut:

Penjual Pemilik Lama):

- Memberitahukan calon pembeli mengenai perjanjian sewa yang ada.
- Memberikan salinan perjanjian sewa kepada pembeli.

Pembeli Pemilik Baru):

- Mendapatkan informasi lengkap tentang status properti.
- Menghormati dan mematuhi perjanjian sewa hingga masa sewa berakhir.
- Mendapatkan akses inspeksi properti tanpa mengganggu hak penyewa.

Penyewa:

- Berhak menempati properti hingga masa sewa berakhir.
- Memberikan akses kepada calon pembeli untuk melihat properti sesuai perjanjian sewa.

Penyewa Tidak Memberikan Akses Kepada Calon Pembeli Rumah Sesuai Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam jual beli properti yang melibatkan sewa menyewa, sering terjadi masalah jika penyewa tidak memberikan akses kepada calon pembeli, meskipun telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa. Hal ini perlu dianalisis berdasarkan KUHPerdara dengan mempertimbangkan kedudukan pihak yang terlibat serta kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa.

A. Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa adalah kontrak yang mengikat secara hukum. Pasal 1338

KUHPerdata menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Jika dalam perjanjian sewa menyewa telah disepakati bahwa penyewa harus memberikan akses kepada calon pembeli, maka penyewa wajib mematuhi ketentuan tersebut. Tidak mematuhi hal ini dapat dianggap sebagai wanprestasi atau pelanggaran kontrak.

B. Kedudukan Hukum Para Pihak

Pemilik Lama (Penjual):

- Mengalihkan hak milik kepada pembeli.
- Menginformasikan pembeli tentang perjanjian sewa yang ada.

Calon Pembeli:

- Berhak mendapatkan informasi lengkap mengenai status properti, termasuk perjanjian sewa menyewa.
- Berhak melakukan inspeksi properti sebelum memutuskan membeli.
- Wajib menghormati perjanjian sewa menyewa setelah pembelian.

Pemilik Baru (Pembeli):

- Menerima hak milik atas properti beserta hak dan kewajiban terkait perjanjian sewa.
- Menghormati dan melanjutkan perjanjian sewa yang ada.
- Penyewa:
 - Berhak menggunakan properti sesuai perjanjian meskipun properti berpindah tangan.
 - Wajib mematuhi ketentuan perjanjian, termasuk memberikan akses kepada calon pembeli.

C. Kekuatan Hukum dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa untuk Pihak Ketiga Kekuatan Mengikat Perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata):

Perjanjian sewa menyewa mengikat para pihak sebagai undang-undang. Penyewa wajib mematuhi ketentuan dalam perjanjian.

Prinsip Itikad Baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata):

Para pihak wajib melaksanakan kewajiban dengan itikad baik, termasuk memberikan akses kepada calon pembeli.

Hak Pihak Ketiga (Pasal 1315-1317 KUHPerdata):

Pihak ketiga, seperti calon pembeli, dapat menuntut hak mereka berdasarkan perjanjian jika diatur secara tegas atau implisit.

D. Implikasi Hukum dan Penyelesaian Sengketa

Wanprestasi oleh Penyewa:

Jika penyewa tidak memberikan akses kepada calon pembeli, pemilik dapat menganggapnya sebagai wanprestasi dan menuntut hukum.

Peringatan Tertulis:

Pemilik dapat memberikan peringatan tertulis kepada penyewa mengingatkan kewajiban mereka.

Gugatan ke Pengadilan:

Jika penyewa tetap tidak mematuhi, pemilik dapat mengajukan gugatan ke pengadilan meminta perintah atau ganti rugi.

E. Keseimbangan Hak dan Kewajiban

KUHPerdata menjaga keseimbangan antara hak penyewa untuk menempati properti dan hak calon pembeli untuk inspeksi. Penyewa memiliki hak kuat untuk tinggal hingga masa sewa berakhir, namun wajib mematuhi ketentuan perjanjian. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mediasi dan negosiasi untuk solusi yang saling menguntungkan

tanpa melalui pengadilan.

KESIMPULAN

KUHPerdata telah mengatur secara komprehensif terkait transaksi jual beli properti yang melibatkan objek sewa menyewa. Perjanjian sewa tetap berlaku meskipun properti tersebut dijual, sehingga hak penyewa untuk menempati properti hingga masa sewa berakhir dapat terjamin, dan pemilik baru harus menghormati perjanjian sewa menyewa tersebut. Jika penyewa tidak memberikan akses kepada calon pembeli sebagaimana diatur dalam perjanjian, maka dapat dianggap sebagai wanprestasi dan berakibat pada tuntutan hukum. Langkah-langkah yang dapat diambil meliputi pemberian peringatan tertulis dan pengajuan gugatan ke pengadilan. Penyelesaiannya dapat dilakukan melalui mediasi dan negosiasi, karena dinilai lebih cepat dan efisien daripada proses pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010)
- Abdulkadir Muhamad, Hukum Perdata Indonesia (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014)
- Achmad Ali, Menguak Tabir Hukum (Jakarta: Kencana, 2015)
- Achmad, Mukti Fajar dan Yulianto, Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009)
- Erlina, ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH, El-Iqtishady, Volume 1 Nomor 1 Juni 2019
- FC Susila Adiyanta dan CS Widyastuti, Konsep dan Doktrin Hukum tentang Hukum Properti (Contract and Property Law), Tort Law, Kejahatan dan Hukuman: Perspektif Pendekatan Ekonomi terhadap Hukum, Administrative Law & Governance Journal, Volume 4 Issue 1, March 2021
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Hukum Tentang Perlindungan Konsumen (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001)
- Jessyca Anatasya Sirait, Nilam Sari Ginting, dan Syarifah lisa Andrianti, BATALNYA PERJANJIAN WANPRESTASI KEPADA PIHAK KETIGA AKIBAT ADANYA PPKM KARENA PANDEMI COVID-19, Mahadi: Indonesia Jurnal of Law, Volume 1 Nomor 1 Januari 2022
- Johanis F. Mondoringin, Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdata, Lex Privatum, Vol.XII/No.3/November/2023
- K Harjono, D., Hukum Properti (Indonesia: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis, 2016)
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Perikatan pada Umumnya (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003)
- M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Ed.ke-2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2005)
- Muhamad Sadi Is, Pengantar Ilmu Hukum (Jakarta: Kencana, 2015)
- Muh. Taufiq Amin, KONSEKUENSI HUKUM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM PRAKTEK JUAL BELI PROPERTI DI MAKASSAR, Jurisprudentie, Volume 5 Nomor 1
- Prof. Subekti, S.H, Aneka Perjanjian (Bandung: Alumni, 1982)
- R. Subekti, Hukum Perjanjian (Jakarta: Intermasa, 2005)
- Salamiah, PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM KEGIATAN JUAL BELI, Al' Adl, Volume VI Nomor 12, Juli-Desember 2014
- Salim H.S., S.H., M.S, Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak (Jakarta: Sinar Grafika, 2003)
- Siti Chomsyah, S.H, KAJIAN YURIDIS KEHARUSAN PEMBENTUKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH SECARA TERTULIS, Kajian, hal.169-171
- Sri Warjiyati, Memahami Dasar Ilmu Hukum: Konsep Dasar Ilmu Hukum (Jakarta: Prenadamedia

Group, 2018)
Suhrawardi K. Lubis, Hukum Ekonomi Islam (Jakarta: Sinar Grafika, 2004)
Wiryono Prodjodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu (Bandung: Sumur, 1981)
Undang-Undang Dasar Tahun 1945
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
Undang-Undang No. 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik
<http://kbbi.web.id/properti>, diakses tanggal 28 februari 2024
<https://kbbi.web.id/sewa>, diakses tanggal 24 maret 2024
<https://kumparan.com/berita-terkini/pengertian-objek-dan-subjek-hukum-perdata-di-indonesia-1wws4fR5v6Q/4> Pengertian Objek dan Subjek Hukum Perdata di Indonesia, diakses pada 03 Februari 2024
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/hukum-perlindungan-konsumen-cakupan-tujuan-dan-dasarnya-lt62dfc65f7966c> Hukum Perlindungan Konsumen: Cangkupan, Tujuan, dan Dasarnya. Di akses pada 08 Februari 2024
<https://disperindag.sumbarprov.go.id/details/news/9218> PERLINDUNGAN KONSUMEN MENURUT UU NO 8 TAHUN 1999 Di akses pada 06 Juni 2024