
**ANALISA HUKUM TERHADAP UNSUR-UNSUR PERBUATAN
MELAWAN HUKUM DALAM HUBUNGAN SEWA-MENYEWA**

Rifkhan Djulian Ruben¹, Naufal Alif Nugraha Madjid², Raul Hafidz Descar³,
[01051220071@student.uph.edu¹](mailto:01051220071@student.uph.edu), [01051220057@student.uph.edu²](mailto:01051220057@student.uph.edu),
[01051220064@student.uph.edu³](mailto:01051220064@student.uph.edu), [irene.sinaga@uph.edu⁴](mailto:irene.sinaga@uph.edu)
Universitas Pelita Harapan

Abstrak

Sewa-menyewa merupakan hubungan hukum yang sangat umum untuk dilakukan dan kerap ditemukan dalam kehidupan sehari-hari yang ketentuannya tertuang dalam Kitab undang - undang Hukum Perdata pasal 1548 hingga 1600. Secara umum Sewa-menyewa merupakan hubungan hukum yang lahir dari perjanjian dimana ada pihak penyewa dan pemilik secara tanpa paksaan mengikatkan dirinya ke dalam perjanjian sewa-menyewa. Namun Seringkali terjadi permasalahan dan sengketa yang timbul akibatnya tidak terpenuhinya hak dan kewajiban oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi penyewa ataupun yang menyewa yang dirugikan baik dalam bentuk materiil maupun immaterial. Kerugian yang mungkin timbul dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak terbatas dapat digolongkan sebagai wanprestasi, namun dapat juga ditinjau unsur-unsur kerugian yang timbul akibat perbuatan yang melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh penyewa ataupun yang menyewa yang tercantum dalam perjanjian. Menyusun gugatan atas sengketa yang mungkin timbul dalam kasus sewa-menyewa merupakan hal yang tidak bisa dikatakan mudah karena dalam menyusun pelanggaran terhadap sewa-menyewa untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) juga wanprestasi sehingga sangat penting untuk diperhatikan betul untuk terpenuhinya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sehingga gugatan Perbuatan Melawan Hukum dapat diajukan terhadap kasus wanprestasi tidak dapat dilakukan dalam satu gugatan yang sama.

Kata Kunci: Sewa-Menyewa, Perbuatan Melawan Hukum, Wanprestasi, Kerugian.

Abstrack

Leasing is a very common legal relationship that is carried out and is often found in everyday life, which the Civil Code contains its provisions. Articles 1548 to 1600. In general, leasing is a legal relationship that arises from where There are tenants and owners who without coercion bind themselves to a rental agreement. However, problems and disputes often arise which result in the failure to fulfill duties and rights by one of the parties to the agreement that could potentially hurt one of the parties who is harmed both in material and immaterial form. Losses that may arise in the rental agreement are not limited to being classified as default, but can also review the elements as well as losses arising from elements of Unlawful Acts (PMH) committed by one of the parties. Preparing a lawsuit for settlement that may arise in a rental case is something that cannot be said to be easy because in preparing a violation of the lease to file a lawsuit for Unlawful Actions (PMH) it is also a breach of contract Therefore, it is crucial to pay attention. properly to fulfill the elements of the Action. Unlawful (PMH) so that an Unlawful Action lawsuit can be filed against a breach of contract case which cannot be carried out in the same lawsuit.

Keywords: Lease, Unlawful Act, Default, Civil Law, Damages.

PENDAHULUAN

Hubungan hukum sewa-menyewa adalah salah satu bentuk perjanjian yang paling sering ditemui dalam masyarakat dan mencakup berbagai jenis objek, mulai dari sewa tanah, bangunan, hingga properti bergerak seperti kendaraan. Hubungan ini diatur secara eksplisit dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 1548 hingga Pasal 1600, yang secara umum mendefinisikan hak dan tanggung jawab setiap pihak dalam suatu kontrak sewa-menyewa. Menurut ketentuan tersebut, perjanjian sewa-menyewa merupakan perikatan yang lahir dari kesepakatan kedua belah pihak di mana pemilik atau pemberi sewa memberikan hak penggunaan terhadap suatu objek kepada penyewa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan sejumlah pembayaran. Namun, di dalam pelaksanaannya, tidak jarang terjadi permasalahan yang memicu sengketa antara kedua pihak, pemilik dan penyewa. Sengketa yang terjadi sering kali disebabkan oleh pelanggaran hak atau kewajiban yang telah disepakati dalam kontrak sewa-menyewa. Dalam hukum perdata, pelanggaran seperti ini dapat dikategorikan sebagai wanprestasi (*breach of contract*) atau dalam beberapa kasus bahkan dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atau *unlawful act*. (tambahkan penjelasan mengenai Wanprestasi dan jenisnya).

Dalam praktik hukum, klasifikasi antara wanprestasi dan PMH sering kali menjadi perdebatan, terutama dalam sewa-menyewa. Wanprestasi pada dasarnya merujuk pada pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam sebuah kontrak, yang dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Sebaliknya, PMH adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum yang merugikan orang lain, di luar atau di dalam perikatan kontraktual. Pemahaman mengenai perbedaan mendasar antara wanprestasi dan PMH menjadi penting dalam menentukan dasar hukum yang tepat bagi pihak yang dirugikan untuk meminta kompensasi. Pengajuan gugatan yang tepat tidak hanya memberikan kejelasan hukum bagi pihak yang terlibat, tetapi juga memastikan bahwa proses hukum dilakukan dengan cara yang sesuai dengan prinsip kepastian hukum dan keadilan.

Wanprestasi terjadi karena satu pihak di dalam kontrak tidak berhasil untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam perjanjian.¹ Pelanggaran ini bisa berupa tidak terpenuhinya prestasi secara tepat waktu, tidak terpenuhinya prestasi secara keseluruhan, atau pelaksanaan prestasi yang tidak sesuai dengan kesepakatan. Dalam kasus sewa-menyewa, wanprestasi dapat muncul ketika penyewa tidak membayar biaya sewa tepat waktu atau menggunakan properti secara tidak sesuai dengan perjanjian. Meskipun wanprestasi berkaitan dengan ketidakpatuhan terhadap perjanjian yang disepakati, pada kasus tertentu pelanggaran perjanjian sewa-menyewa oleh salah satu pihak juga memenuhi unsur-unsur PMH.

Perbedaan antara wanprestasi dan PMH menjadi penting, mengingat keduanya memiliki implikasi hukum yang berbeda dalam pengajuan tuntutan ganti rugi. Berdasarkan keputusan yang dibuat oleh Mahkamah Agung No. 3229 K/PDT/2006, pengajuan gugatan dengan dasar wanprestasi dan PMH tidak dapat dilakukan dalam satu gugatan yang sama karena keduanya merupakan entitas hukum yang terpisah dengan konsekuensi hukum masing-masing. Wanprestasi didasarkan pada hubungan kontraktual yang diatur dalam perjanjian, sementara PMH adalah pelanggaran yang terjadi di luar lingkup perjanjian kontraktual.² Dengan kata lain, PMH menekankan pada tindakan yang melanggar norma atau kewajiban hukum yang lebih luas, bukan sekadar kewajiban yang diatur dalam kontrak.

Kasus-kasus sengketa sewa-menyewa yang diwarnai oleh dugaan PMH juga sering

¹ Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008. hlm 41-43

²Harahap, M. Yahya, "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", diterbitkan pada tahun 2006 di Jakarta oleh Sinar Grafika. hlm. 43.

terjadi dalam hubungan sewa-menyewa properti komersial maupun perumahan, terutama ketika salah satu pihak merasa haknya dilanggar oleh tindakan pihak lainnya. Contoh kasus yang sering muncul adalah ketika pemilik properti melakukan pengusiran sepihak terhadap penyewa atau ketika penyewa menggunakan properti di luar batas-batas kewajaran yang disepakati. Dalam situasi ini, tindakan yang dilakukan dapat memenuhi unsur PMH, di mana tindakan pemilik atau penyewa mengakibatkan kerugian bagi pihak lain di luar lingkup kewajiban kontrak sewa-menyewa.

Jika memenuhi syarat-syarat berikut, suatu tindakan dapat dianggap melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*):³

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Dalam hubungan sewa-menyewa, kelima unsur ini dapat ditemukan dalam berbagai tindakan seperti pengusuran sepihak, pelanggaran privasi, atau penggunaan properti yang menimbulkan kerugian material maupun immaterial bagi pihak lain. Tindakan-tindakan seperti ini dapat menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk mengambil tindakan hukum. Dengan dasar PMH, selain atau bahkan sebagai alternatif dari gugatan wanprestasi.

Pasal 1365 KUHPerdara mengatur tanggung gugat (*aansprakelijkheid*) orang untuk perbuatan melawan hukum, yaitu "*Setiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*" Sementara Pasal 1366 KUHPerdara mengatur tanggung gugat orang karena "*onrechtmatige nalaten*" (perbuatan melawan hukum). Setiap kali tindakan melawan hukum menyebabkan kerugian, kita memiliki hak untuk menggugat tindakan tersebut agar pihak yang telah dirugikan oleh tindakan tersebut diganti rugi.⁴

Suatu tindakan atau kelalaian dikatakan sebagai wanprestasi apabila ada salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian gagal memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam perjanjian tersebut. Konsep wanprestasi berakar dari prinsip *pacta sunt servanda*, yang berarti bahwa setiap perjanjian yang sah memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga pelaksanaannya harus dilakukan sesuai kesepakatan. Dalam perjanjian sewa-menyewa, misalnya, wanprestasi terjadi apabila penyewa gagal membayar biaya sewa tepat waktu atau menggunakan properti sewa secara tidak wajar yang mengakibatkan kerugian bagi pemilik. Tindakan tersebut melanggar komitmen dalam kontrak dan dapat mengarah pada tuntutan ganti rugi atau sanksi hukum lainnya. Unsur-unsur wanprestasi meliputi beberapa hal penting yang harus dipenuhi untuk menentukan bahwa suatu perbuatan adalah wanprestasi. Menurut teori hukum perdata, unsur-unsur tersebut adalah sebagai berikut: pertama, adanya perikatan atau perjanjian yang sah yang mengikat kedua belah pihak. Tanpa adanya perikatan, tidak ada dasar hukum yang dapat digunakan untuk menuntut pelanggaran. Kedua, adanya kelalaian atau kesengajaan untuk tidak memenuhi kewajiban yang disepakati. Hal ini mencakup ketidakmampuan pihak yang terkait untuk melaksanakan prestasi sesuai isi perjanjian. Ketiga, adanya akibat hukum berupa kerugian atau ketidakpuasan dari pihak yang dirugikan akibat pelanggaran kewajiban tersebut. Selain itu, Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) menyebutkan bahwa wanprestasi terbagi ke dalam empat bentuk: tidak memenuhi janji, melakukan janji tetapi

³Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2020, hlm 85.

⁴ Analisis Yuridis Konsep Perjanjian Dalam Hukum Persaingan Usaha, Ratna Maya Permatasari AB, Nia Yustisia Agni, dan Ary Kukuh Rismoyo, *Jurnal Yuridis* Vol. 7 No. 2, Desember 2020, hlm. 279-306.

tidak tepat waktu, atau melakukan janji tetapi tidak sesuai dengan isi janji, dan melakukan sesuatu yang dilarang oleh perjanjian. Unsur-unsur ini berfungsi untuk mengidentifikasi secara rinci apakah suatu tindakan atau kelalaian dapat dianggap sebagai wanprestasi.

Peran hakim dalam menentukan dasar gugatan antara wanprestasi dan PMH juga krusial dalam proses penyelesaian sengketa sewa-menyewa. Hakim tidak hanya mempertimbangkan bukti dan fakta yang diajukan oleh kedua belah pihak, tetapi juga menilai apakah tindakan yang dilakukan oleh salah satu pihak memenuhi unsur wanprestasi atau PMH. Hakim juga memiliki wewenang untuk memberikan penafsiran terhadap isi perjanjian dan mempertimbangkan apakah salah satu pihak telah bertindak di luar batas-batas yang diizinkan dalam kontrak sewa-menyewa. Keputusan ini memiliki implikasi penting terhadap bentuk ganti rugi yang diberikan, di mana dalam gugatan wanprestasi, ganti rugi lebih cenderung bersifat kompensasi material, sedangkan dalam gugatan PMH, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atas kerugian immaterial yang diderita.

Dalam sewa-menyewa, PMH dapat terjadi baik dari pihak pemilik maupun penyewa. Pemilik, misalnya, dapat dianggap melakukan PMH apabila mereka memutuskan perjanjian sewa secara sepihak tanpa pemberitahuan yang memadai atau melakukan tindakan pengusuran yang merugikan penyewa. Di sisi lain, penyewa dapat dianggap melakukan PMH apabila mereka menggunakan properti dengan cara yang merusak atau tidak sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian, sehingga menyebabkan kerugian pada pemilik. Dalam setiap sengketa yang melibatkan PMH, penekanan harus diberikan pada penguraian unsur-unsur kerugian yang timbul dan perbuatan yang melanggar hukum tersebut.⁵ Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian penulis berjudul Analisa Hukum terhadap Unsur-Unsur Perbuatan yang Bertentangan dengan Hukum dalam Hubungan Sewa-Menyewa Rumusan masalah yang akan diteliti penulis adalah:

1. Mengidentifikasi Bagian Perjanjian Sewa yang Melawan Hukum
2. Perbedaan Antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Sewa

METODE

Penulis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang mengkaji mengenai peraturan perundang-undangan dengan sumber data dari studi pustaka. Dengan menggunakan jenis penelitian ini, tujuan penulis adalah untuk mengetahui, menganalisis, dan menjelaskan Analisis Perkara Perbuatan Melawan Hukum yang ditemukan dalam perjanjian sewa-menyewa. Penulis menggunakan pendekatan hukum yuridis normatif, juga dikenal sebagai pendekatan statuta, karena peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan subjek utama penelitian ini. Perbuatan Melawan Hukum yang ditemukan dalam perjanjian sewa-menyewa. Adapun sumber data yang digunakan yaitu Yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang digunakan antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) serta bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku, jurnal dan website.

Bahan hukum sekunder dan tersier berasal dari studi literatur dan studi dokumen. Data yang dikumpulkan dari bahan pustaka digunakan untuk penelusuran bahan hukum. Selanjutnya, data dikumpulkan untuk dievaluasi dan kesimpulan dibuat berdasarkan topik masalah yang telah disebutkan sebelumnya oleh penulis dalam rumusan masalah. Penelitian ini menggunakan interpretasi sistematis, yang melihat bagaimana aturan dalam peraturan perundang-undangan berhubungan satu sama lain.

⁵Salam, HS. Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika, 2013. hlm 124.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Mengidentifikasi Unsur Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam hukum perdata Indonesia merupakan tindakan yang bertentangan dengan norma hukum yang berlaku dan merugikan pihak lain. Pasal 1548 hingga 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPer) mengatur hubungan antara pemilik dan penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa. Ketentuan ini mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam menjalankan hubungan hukum yang terbentuk secara kontraktual.⁶ Namun, sering kali terdapat tindakan yang berpotensi memenuhi unsur-unsur PMH, baik yang dilakukan oleh pemilik maupun penyewa, terutama jika salah satu pihak mengabaikan atau melanggar hak dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian sewa-menyewa.

Selain pengusiran sepihak, tindakan pemilik yang menghalangi penyewa untuk menikmati hak penggunaan properti juga dapat dianggap sebagai PMH. Misalnya, apabila pemilik memasuki properti yang disewa tanpa izin penyewa atau merusak properti penyewa, tindakan ini melanggar hak privasi dan hak penggunaan properti yang telah diserahkan kepada penyewa dalam kontrak sewa. Hak penggunaan yang diperoleh penyewa berdasarkan perjanjian sewa-menyewa dilindungi oleh hukum, sehingga setiap tindakan pemilik yang mengganggu hak ini dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Dalam beberapa kasus, tindakan PMH oleh pemilik properti juga dapat terjadi dalam bentuk kelalaian dalam menyediakan fasilitas yang telah dijanjikan dalam perjanjian. Misalnya, apabila pemilik tidak menyediakan atau memperbaiki fasilitas yang telah disepakati, seperti air, listrik, atau peralatan dasar, maka penyewa dapat mengalami kerugian, yang dalam beberapa situasi dapat menjadi dasar untuk pengajuan gugatan PMH. Hal ini dikarenakan pemilik dianggap tidak memenuhi kewajiban yang telah dijanjikan, yang kemudian menimbulkan kerugian bagi penyewa.

Selain pemilik, penyewa juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa. Penyewa dapat dianggap melakukan PMH apabila mereka melakukan tindakan yang merugikan pemilik di luar batas perjanjian. Misalnya, jika penyewa menggunakan properti secara berlebihan atau merusak fasilitas yang ada, tindakan ini dapat dianggap melawan hukum, terutama jika kerusakan yang timbul menimbulkan kerugian bagi pemilik.⁷ Kerugian materiil yang ditimbulkan oleh penyewa, seperti kerusakan fisik pada properti yang disewa, dapat menjadi dasar bagi pemilik untuk mengajukan gugatan dengan dasar PMH. Tindakan penyewa yang subversif terhadap perjanjian juga dapat memenuhi unsur PMH. Sebagai contoh, apabila penyewa menyewakan kembali properti kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik, tindakan ini dapat dianggap sebagai pelanggaran kontrak sekaligus PMH. Penyewaan ulang tanpa izin merupakan bentuk tindakan yang melanggar hak sewa pemilik atas propertinya. Hak sewa tidak dapat dialihkan tanpa persetujuan dari pemilik, dan setiap pelanggaran terhadap hak ini dapat dipandang sebagai tindakan melawan hukum karena menyebabkan kerugian bagi pemilik properti.⁸ Penyewa juga dapat dianggap melakukan PMH apabila mereka mengubah fungsi properti di luar batas yang telah disepakati tanpa persetujuan pemilik. Sebagai contoh, jika properti yang disewa untuk hunian digunakan sebagai tempat usaha tanpa izin pemilik, maka tindakan ini dapat menyebabkan kerugian bagi pemilik yang mungkin terkena dampak regulasi dari pemerintah atau pengelola lingkungan. Dampak ini

⁶*ibid*, hlm. 72

⁷*Segi-segi Hukum Perjanjian*, M. Yahya Harahap, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 64.

⁸ Hukum Acara Perdata Indonesia., MERTOKUSUMO, Sudikno., Yogyakarta: Liberty, 2011. hlm 23.

dapat berupa tuntutan hukum tambahan yang diajukan oleh pihak ketiga, sehingga pemilik mengalami kerugian sebagai konsekuensi dari tindakan penyewa.

Suatu tindakan dianggap sebagai wanprestasi apabila salah satu pihak, baik penyewa maupun pemilik, gagal memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Menurut Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), wanprestasi mencakup empat bentuk pelanggaran, yaitu: tidak melaksanakan apa yang disepakati, melaksanakan apa yang disepakati tetapi tidak tepat waktu, melaksanakan apa yang disepakati namun tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian, serta melakukan sesuatu yang dilarang oleh perjanjian. Dengan demikian, setiap pelanggaran kontraktual yang secara langsung merugikan salah satu pihak dalam batas-batas yang telah diatur oleh perjanjian dapat diklasifikasikan sebagai wanprestasi. Misalnya, apabila penyewa tidak membayar sewa tepat waktu atau menggunakan properti sewa secara berlebihan hingga menyebabkan kerusakan, hal ini dapat dianggap sebagai bentuk wanprestasi.

Perbuatan melawan hukum (PMH) dalam perjanjian sewa-menyewa lebih luas daripada sekadar pelanggaran kontraktual dan dapat mencakup tindakan yang tidak secara spesifik diatur dalam perjanjian. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, suatu tindakan dapat dianggap sebagai PMH jika melanggar norma hukum atau etika umum yang berlaku, serta mengakibatkan kerugian bagi pihak lain tanpa adanya dasar kontrak. Berbeda dengan wanprestasi, PMH memungkinkan adanya gugatan tanpa bergantung pada syarat-syarat perjanjian karena tindakan tersebut didasari oleh norma hukum yang berlaku secara umum.

2. Perbedaan Antara Wanprestasi Dengan Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

Dalam praktik hukum perdata Indonesia, konsep wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH) adalah dua asas hukum yang sering kali menimbulkan interpretasi berbeda, terutama dalam perjanjian sewa-menyewa. Walaupun kedua istilah ini sering dianggap mirip, keduanya memiliki elemen-elemen yang berbeda dan berimplikasi hukum yang berbeda pula. Pada hakikatnya, wanprestasi merupakan pelanggaran yang terjadi dalam pemenuhan perjanjian, sedangkan PMH adalah suatu pelanggaran norma hukum yang lebih umum. Dalam hubungan sewa-menyewa, kedua konsep ini sering dijadikan dasar gugatan oleh pihak yang dirugikan, baik oleh penyewa maupun pemilik properti. Namun, untuk dapat memutuskan apakah suatu tindakan dapat diklasifikasikan sebagai wanprestasi atau PMH, penting untuk menganalisis perbedaan utama antara keduanya. Pembahasan ini akan memfokuskan pada penguraian elemen-elemen yang membedakan wanprestasi dari PMH, khususnya dalam hubungan hukum yang terbentuk melalui perjanjian sewa-menyewa. Lebih jauh, kajian ini akan mendalami bagaimana kedua konsep ini diatur dalam sistem hukum perdata Indonesia, termasuk studi kasus yang relevan yang dapat memberikan pemahaman lebih lanjut mengenai perbedaan implementasi hukum antara wanprestasi dan PMH.

Wanprestasi merujuk pada kegagalan atau pelanggaran salah satu pihak untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian. Dalam sewa-menyewa, wanprestasi sering terjadi ketika salah satu pihak, baik penyewa maupun pemilik, gagal memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian sewa yang telah ditandatangani bersama. Menurut Pasal 1243 KUHPerdata, wanprestasi terdiri atas empat jenis, yaitu: tidak melakukan apa yang disepakati, melakukan apa yang disepakati tetapi tidak tepat waktu, melakukan apa yang disepakati tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian, dan melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian.⁹ Dalam perjanjian sewa-menyewa, wanprestasi yang sering dilakukan oleh penyewa, misalnya, adalah terlambat dalam pembayaran sewa atau menggunakan properti untuk tujuan yang tidak sesuai dengan kesepakatan. Sebaliknya,

⁹ Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2008. hlm 39.

pemilik properti bisa dianggap wanprestasi jika mereka tidak menyediakan fasilitas atau kondisi properti sebagaimana yang dijanjikan dalam perjanjian.¹⁰ Untuk mengidentifikasi apakah suatu tindakan termasuk wanprestasi, pengadilan akan mempertimbangkan apakah terdapat perjanjian tertulis yang menjelaskan secara spesifik kewajiban masing-masing pihak. Dalam praktik hukum, pengajuan gugatan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa cenderung lebih terfokus pada pemenuhan kontrak dan upaya pemulihan kerugian material yang dialami pihak yang dirugikan. Misalnya, jika penyewa gagal membayar sewa tepat waktu, maka pemilik dapat mengajukan gugatan wanprestasi untuk meminta penyewa memenuhi kewajibannya sesuai kontrak, atau bahkan meminta ganti rugi yang setara dengan kerugian yang timbul akibat keterlambatan tersebut.

Perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, adalah tindakan yang melanggar norma hukum yang berlaku atau merugikan pihak lain tanpa dasar kontrak. Dalam sewa-menyewa, PMH dapat terjadi jika salah satu pihak melakukan tindakan yang melanggar norma umum atau hukum di luar perjanjian sewa. Unsur-unsur PMH meliputi adanya tindakan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian yang diderita oleh pihak lain, dan hubungan kausal antara tindakan melawan hukum dengan kerugian yang dialami pihak yang dirugikan¹¹. Dalam hubungan sewa-menyewa, tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh pemilik misalnya bisa berupa pengusiran penyewa secara sepihak tanpa alasan yang sah atau pemutusan kontrak tanpa prosedur hukum yang benar. Di sisi lain, penyewa juga dapat melakukan PMH jika mereka menggunakan properti secara tidak wajar hingga menyebabkan kerugian pada pemilik. Sebagai contoh, penyewa yang merusak fasilitas properti secara sengaja atau tidak merawat properti sesuai perjanjian dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena merugikan pemilik. Berbeda dengan wanprestasi, yang biasanya berfokus pada pelanggaran isi kontrak, PMH lebih merujuk pada tindakan-tindakan yang merugikan yang tidak secara spesifik diatur dalam perjanjian. Oleh karena itu, dalam pengajuan gugatan dengan dasar PMH, pihak yang merasa dirugikan tidak harus merujuk pada perjanjian yang ada, tetapi lebih kepada pelanggaran norma hukum atau etika umum.

Wanprestasi didasarkan pada adanya kontrak yang mengikat kedua belah pihak. Dalam hal ini, kontrak sewa-menyewa menjadi acuan utama dalam menentukan apakah terjadi pelanggaran kewajiban kontraktual. Sebaliknya, PMH tidak memerlukan adanya kontrak untuk terjadi. PMH dapat terjadi meskipun tidak ada hubungan kontraktual antara pihak-pihak yang terlibat. Dalam kasus sewa-menyewa, PMH sering kali mencakup tindakan yang melanggar norma hukum umum atau hak-hak dasar pihak lain.

Pada wanprestasi, objek gugatan biasanya terfokus pada pelanggaran isi perjanjian. Sebagai contoh, penyewa yang gagal membayar sewa pada waktu yang telah ditentukan akan digugat dengan dasar wanprestasi. Di sisi lain, objek gugatan dalam PMH dapat mencakup tindakan-tindakan yang merugikan pihak lain di luar kewajiban kontraktual. Sebagai contoh, apabila pemilik masuk ke dalam properti yang disewa tanpa izin dan menyebabkan kerugian pada privasi atau properti penyewa, tindakan tersebut dapat digugat dengan dasar PMH.

Dalam wanprestasi, kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan umumnya terkait langsung dengan pelanggaran perjanjian. Sedangkan dalam PMH, kerugian yang timbul harus memiliki hubungan kausalitas dengan tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak yang merugikan. Dalam sewa-menyewa, hal ini berarti bahwa kerugian yang timbul akibat PMH dapat bersifat materiil dan immateriil, tergantung dari jenis pelanggaran yang dilakukan. Misalnya, kerugian immateriil dapat timbul apabila

¹⁰*Segi-segi Hukum Perjanjian.*, M. Yahya Harahap, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006). hlm 172.

¹¹Hukum Acara Perdata Indonesia., MERTOKUSUMO, Sudikno. Yogyakarta: Liberty, 2011. hlm 104

pemilik mengganggu kenyamanan penyewa tanpa alasan yang jelas, sehingga mengurangi nilai pemanfaatan properti bagi penyewa.

Pengajuan gugatan dengan dasar wanprestasi dan PMH juga berbeda dalam prosedurnya. Dalam wanprestasi, gugatan biasanya diajukan dengan acuan langsung pada perjanjian yang ada, sementara PMH memerlukan bukti-bukti adanya tindakan melawan hukum serta kerugian yang diderita akibat tindakan tersebut. Putusan Mahkamah Agung No. 3229 K/PDT/2006 juga menegaskan bahwa gugatan wanprestasi dan PMH tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan karena memiliki dasar hukum dan objek yang berbeda. Sebagai ilustrasi, studi kasus mengenai Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 04/Pdt.G/2018/PN Jkt.Brt memberikan gambaran yang jelas tentang perbedaan antara wanprestasi dan PMH dalam sewa-menyewa. Dalam kasus tersebut, pemilik menggugat penyewa karena merusak fasilitas properti yang disewa dan tidak memenuhi tanggung jawab dalam perawatan properti sesuai perjanjian. Pengadilan memutuskan bahwa tindakan penyewa merupakan wanprestasi karena terdapat pelanggaran terhadap isi kontrak yang telah disepakati. Namun, dalam kasus yang berbeda, seperti dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 123/PDT.G/2019/PN JKT.BRT, pemilik properti melakukan pengusiran secara sepihak tanpa alasan yang sah. Pengadilan menetapkan bahwa tindakan pemilik tersebut adalah perbuatan melawan hukum karena melanggar hak penyewa atas pemanfaatan properti sesuai masa kontrak yang telah disepakati. Hal ini menunjukkan bahwa tindakan yang melanggar hak asasi pihak lain tanpa dasar kontrak yang sah dapat dikategorikan sebagai PMH, sedangkan pelanggaran terhadap isi perjanjian lebih cenderung digolongkan sebagai wanprestasi.

Pengaturan terkait perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan wanprestasi memiliki peran penting dalam melindungi hak-hak kedua belah pihak yang terlibat, yaitu pemilik dan penyewa. Pengaturan mengenai wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dibedakan berdasarkan sifat pelanggaran yang terjadi dan dasar hukum yang mengatur konsekuensi dari setiap tindakan tersebut. Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur bahwa wanprestasi merujuk pada kegagalan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Contoh wanprestasi dalam sewa-menyewa dapat berupa kelalaian penyewa untuk membayar biaya sewa tepat waktu atau penggunaan properti yang tidak sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam kontrak. Dalam hal ini, pemilik properti berhak mengajukan tuntutan ganti rugi atau pembatalan perjanjian atas dasar pelanggaran tersebut.

Berbeda dengan wanprestasi, perbuatan melawan hukum (PMH) mencakup tindakan yang melanggar hak pihak lain tanpa merujuk langsung pada isi perjanjian yang disepakati. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, suatu tindakan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila melanggar norma hukum atau etika umum yang berlaku serta menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dalam sewa-menyewa, PMH terjadi jika salah satu pihak melakukan tindakan yang bertentangan dengan hak-hak pihak lainnya, bahkan jika tidak ada klausul khusus yang melarang tindakan tersebut dalam kontrak. Misalnya, apabila pemilik properti memasuki atau merusak properti sewa tanpa izin penyewa sehingga menimbulkan tekanan dan kecemasan yang mengakibatkan penyewa mengalami tekanan psikis yang menimbulkan gangguan terhadap kesehatan penyewa, tindakan ini dianggap melanggar hak privasi penyewa dan dapat diklasifikasikan sebagai PMH. Dalam kasus ini, penyewa dapat mengajukan tuntutan meskipun pelanggaran tidak tercantum secara eksplisit dalam kontrak sewa. Pengaturan ini memberikan perlindungan tambahan bagi penyewa, memastikan bahwa hak-hak dasar mereka tetap dihormati, sekalipun tidak secara tegas diatur dalam perjanjian tertulis.

SIMPULAN

1. Kesimpulan (dibuat per rumusan masalah yang dibuat dalam bentuk paragraf)

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam hukum perdata Indonesia adalah tindakan yang bertentangan dengan norma hukum yang merugikan pihak lain. PMH mencakup berbagai tindakan dalam perjanjian sewa-menyewa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1548-1600 KUHPerdata, yang menetapkan hak dan kewajiban antara pemilik dan penyewa. Misalnya, tindakan pemilik yang melarang penyewa menikmati properti yang disewa tanpa izin atau merusak properti tersebut merupakan PMH karena mengganggu hak penggunaan penyewa yang telah dilindungi hukum. Selain itu, kelalaian pemilik dalam menyediakan fasilitas yang dijanjikan juga bisa menjadi dasar gugatan PMH, karena penyewa dapat dirugikan akibat ketidakpatuhan pemilik terhadap perjanjian. Penyewa pun harus mematuhi kewajibannya dalam perjanjian. Jika penyewa menyebabkan kerusakan fisik pada properti atau menyewakannya tanpa izin, tindakan ini juga dapat dianggap sebagai PMH karena merugikan pemilik. Bahkan, perubahan fungsi properti oleh penyewa tanpa persetujuan, seperti menggunakan hunian untuk bisnis, dapat menimbulkan dampak hukum atau regulasi yang berujung pada kerugian pemilik. Sementara itu, wanprestasi merujuk pada kegagalan memenuhi kewajiban kontraktual sesuai Pasal 1243 KUHPerdata, yang meliputi tindakan tidak memenuhi perjanjian, terlambat, atau tidak sesuai kesepakatan, hingga melakukan tindakan yang dilarang. PMH dalam konteks sewa-menyewa lebih luas daripada wanprestasi karena mencakup pelanggaran norma hukum atau etika umum, seperti yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang memungkinkan gugatan PMH diajukan tanpa ketergantungan pada perjanjian yang ada.

Dalam hukum perdata Indonesia, wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH) sering kali menimbulkan perbedaan interpretasi, terutama dalam konteks sewa-menyewa. Meskipun keduanya sama-sama bisa menjadi dasar gugatan, terdapat perbedaan mendasar. Wanprestasi merupakan pelanggaran terhadap isi perjanjian yang telah disepakati, seperti yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, mencakup tindakan seperti kegagalan membayar sewa tepat waktu atau menggunakan properti di luar ketentuan kontrak. Pelanggaran semacam ini memungkinkan pemilik atau penyewa yang dirugikan untuk mengajukan tuntutan ganti rugi atau bahkan pembatalan perjanjian. Di sisi lain, PMH merujuk pada pelanggaran norma hukum atau etika umum yang tidak terkait langsung dengan ketentuan kontrak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dalam hubungan sewa-menyewa, PMH bisa mencakup tindakan seperti pengusiran sepihak atau penghalangan hak penyewa tanpa alasan yang sah, yang melanggar hak dasar pihak lain tanpa perlu adanya klausul kontrak yang mengaturnya. Misalnya, jika pemilik memasuki properti yang disewa tanpa izin penyewa dan menyebabkan kerugian privasi, tindakan ini dapat dianggap sebagai PMH karena merugikan hak-hak penyewa di luar batas kontraktual. Dengan demikian, wanprestasi berfokus pada pelanggaran isi perjanjian, sedangkan PMH merujuk pada pelanggaran norma hukum yang lebih umum dan berlaku bahkan tanpa adanya kontrak. Kedua konsep ini memainkan peran penting dalam melindungi hak-hak pemilik dan penyewa, memastikan pemenuhan kontrak sekaligus menghormati hak dasar yang tidak diatur secara eksplisit dalam perjanjian.

2. Saran

Dalam penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum (PMH) dalam perjanjian sewa-menyewa, terdapat beberapa langkah yang dapat diambil oleh penyewa, pemilik, dan kuasa hukum masing-masing. Bagi penyewa, penting untuk mendokumentasikan setiap potensi pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik, seperti pengusiran tanpa alasan sah atau gangguan atas hak-hak penyewa. Dokumentasi ini akan menjadi bukti penting dalam persidangan, menguatkan posisi penyewa untuk menuntut ganti rugi jika terjadi

pelanggaran norma hukum atau hak privasi. Sementara itu, pemilik perlu memahami batasan hak mereka dalam mengelola properti yang disewakan, terutama jika tindakan yang dilakukan dapat merugikan penyewa secara fisik maupun psikologis. Pemilik juga disarankan untuk menyusun perjanjian sewa-menyewa yang memuat ketentuan jelas mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak untuk meminimalisasi potensi sengketa di kemudian hari. Di sisi lain, kuasa hukum yang mewakili kedua belah pihak, baik penyewa maupun pemilik, perlu mengidentifikasi apakah tindakan yang disengketakan memenuhi unsur PMH menurut Pasal 1365 KUHPerdara, yakni adanya tindakan melawan hukum, kesalahan, kerugian, serta hubungan kausal antara tindakan dan kerugian yang dialami pihak lain. Selain itu, kuasa hukum juga sebaiknya menganalisis apakah unsur wanprestasi turut terjadi, terutama jika pelanggaran didasarkan pada ketentuan kontrak. Sangat penting bagi kuasa hukum untuk memerhatikan unsur - unsur dalam menyusun gugatan dalam penyelesaian sengketa, pada gugatan wanprestasi, dasar utama adalah adanya pelanggaran terhadap perjanjian yang telah disepakati, sehingga gugatan diajukan langsung dengan merujuk pada ketentuan kontrak yang dilanggar. Dalam hal ini, pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut pemenuhan atau ganti rugi atas kewajiban yang diabaikan berdasarkan isi perjanjian tersebut. Sebaliknya, pada gugatan PMH, tidak cukup hanya berpedoman pada perjanjian; pihak penggugat perlu menyediakan bukti yang menunjukkan bahwa telah terjadi tindakan yang melanggar norma hukum umum dan menyebabkan kerugian. Bukti ini harus mencakup tindakan melawan hukum, unsur kesalahan, serta adanya kerugian yang dialami pihak penggugat akibat tindakan tersebut. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3229 K/PDT/2006 memberikan arahan penting dalam membedakan kedua jenis gugatan ini. Putusan tersebut menegaskan bahwa wanprestasi dan PMH tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan karena masing-masing memiliki dasar hukum serta objek yang berbeda. Sementara wanprestasi berfokus pada pelanggaran kewajiban kontraktual, PMH mencakup pelanggaran hukum yang lebih luas di luar kesepakatan kontrak. Proses mediasi atau negosiasi antara kedua pihak sebelum gugatan ke pengadilan diajukan juga sangat dianjurkan guna mencapai penyelesaian yang lebih efisien dan mengurangi beban pengadilan. Adanya mediasi akan menghindarkan pihak dari konflik berkepanjangan, serta memastikan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa dipatuhi secara adil dan proporsional.

DAFTAR PUSTAKA

- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2011.
- Permatasari, Ratna Maya, Nia Yustisia Agni, dan Ary Kukuh Rismoyo. "Analisis Yuridis Konsep Perjanjian Dalam Hukum Persaingan Usaha." *Jurnal Yuridis* Vol. 7, No. 2, Desember 2020.
- Salam, HS. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2020.
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- Ratna Maya Permatasari AB, Nia Yustisia Agni, Ary Kukuh Rismoyo. "Analisis Yuridis Konsep Perjanjian Dalam Hukum Persaingan Usaha." *Jurnal Yuridis*, Vol. 7 No. 2, Desember 2020: 279-306.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2020, hlm. 2.
- Zana Zerlina, Taupiqurrahman. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun Tanpa Sertipikat (Studi Kasus Apartemen Casa Grande Residence)." *Jurnal Yuridis*, Vol. 8 No. 1, Juni 2021: 43-62.