

## **PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TERHADAP TANAH YANG HAK GUNA BANGUNANNYA TELAH HABIS MASA BERLAKUNYA**

Citra Kristinna<sup>✉</sup>, Yulies Tiena Masriani<sup>2</sup>,

Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia  
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia

---

### **Info Artikel**

#### **Sejarah Artikel:**

Diterima Agustus 2018  
Disetujui September 2019  
Dipublikasikan  
Desember 2019

---

#### **Keywords:**

*Sewa Menyewa;  
Tanah Hak Guna  
Bangunan;  
Masa Berlaku.*

---

#### **DOI:**

### **Abstrak**

HGB dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan memiliki jangka waktu pemberian HGB paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Masyarakat atau badan hukum baik privat maupun hukum yang memiliki Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengeleloaan kerap kali mendapatkan permasalahan di masa berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut. Perjanjian sewa menyewa tanah yang hak guna bangunannya telah habis masa berlakunya dapat diperoleh kembali HGBnya dengan mengajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Faktor yang melatar belakangi terjadinya sengketa antara pihak penggugat dan tergugat dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan yaitu tidak adanya itikad baik dari pihak penyewa dengan tidak mengembalikan objek yang disewanya setelah perjanjian sewa menyewa berakhir. Pertimbangan hakim pada putusan MA Nomor 3806 K/Pdt/2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri sudah tepat karena majelis hakim MA telah melaksanakan kewenangannya sesuai yang diatur oleh undang-undang yaitu sebagai *judex facti*.

### **A. Latar Belakang**

Secara yuridis pengertian perjanjian diatur dalam buku ketiga tentang perikatan. Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdota adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>1</sup> Sewa menyewa merupakan perbuatan perdata yang dapat dilakukan oleh suatu subyek hukum (orang dan badan hukum). Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548-1600 KUHPerdota.

Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Maksud dikuasai oleh negara dalam pasal ini bukan berarti negara menjadi pemilik atas bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hak negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat ini, bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang pada hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik.<sup>2</sup> Isi wewenang hak menguasai negara atas tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA dan Pasal 19 sampai Pasal 38 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UUPA menentukan bahwa HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Berdasarkan ketentuan tersebut HGB memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk mendirikan bangunan di atas bukan miliknya sendiri sesuai dengan sifat dan tujuan peruntukannya. Meskipun HGB tidak sekuat Hak Milik namun sebagaimana dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat artinya tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan terhadap bangunan pihak lain dan wajib didaftarkan.

HGB dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Jangka waktu pemberian HGB paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu tersebut berakhir kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB di atas tanah

---

<sup>1</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 94.

<sup>2</sup> Urip Santosa, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 79.

yang sama, hal ini sesuai dengan yang tercantum pada Pasal 25 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996.

Masyarakat ataupun pihak yang ingin mendapatkan hak mendirikan bangunan atau yang disebut dengan HGB harus mengajukan hak guna bangunan kepada instansi terkait dalam hal ini Badan pertanahan Nasional. Setelah HGB diajukan maka pihak BPN akan menganjurkan kepada pemohon untuk mengajukan persetujuan kepada pemerintah selaku pemilik hak pengelolaan. Setelah mendapatkan persetujuan barulah pemilik HGB memiliki hak untuk membangun di atas lahan tersebut sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Masyarakat atau organisasi maupun badan hukum yang telah memiliki HGB yang telah lama mendiami lahan di atas lahan pengelolaan pemerintah tentu telah melakukan pembangunan baik semi permanen maupun bangunan permanen. Adaptasi dan okupasi terhadap area hak pengelolaan membuat rasa hak guna bangunan dapat berubah menjadi hak kepemilikan, hal ini bukan hanya sesuatu harapan saja namun dimuat dalam ketentuan undang-undang.

Masyarakat atau badan hukum baik privat maupun hukum yang memiliki Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan kerap kali mendapatkan permasalahan di masa berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut. Salah satu contoh adalah perkara nomor 3806 K/Pdt/2016 antara HG selaku Penggugat dengan LT (Tergugat I), TDH (Tergugat II), HH (Tergugat III), Lurah Karangayu Kecamatan Semarang Barat (Tergugat IV), Walikota Semarang (Tergugat V), dan Kepala Kantor Pertahanan Kota Semarang (Tergugat VI). Perkara ini berawal dari terjadinya perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan NV. BCMK. Di atas tanah tersebut pihak Penggugat membangun sebuah pabrik dan gudang.

Bahwa fakta hukum Penggugat adalah Penyewa atas objek sengketa dan Pemilik objek sengketa adalah NV. BCMK yang telah berubah menjadi PT PPPK sebagai Direkturnya adalah Tergugat I. Tanah objek sengketa adalah HGB Nomor 289/Karangayu yang lamanya 30 tahun dan berakhir pada tanggal 18-10-1996. Perjanjian sewa-menyewa atas objek sengketa antara Penggugat (selaku penyewa) dengan NV. BCMK (selaku yang menyewakan) berakhir berdasarkan hukum yang berlaku pada tanggal 10-03-1995.

Bangunan yang dibangun di atas objek sengketa oleh Penggugat (selaku penyewa) setelah berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tersebut menjadi milik yang menyewakan NV. BCMK. Pada saat sewa-menyewa berakhir, status tanah objek sengketa belum berakhir, berakhirnya tanggal 18-10-1996.

Tergugat I sebagai yang berhak atas HGB Nomor 289/Karangayu tersebut telah mengajukan permohonan perpanjangan HGB Nomor 289/Karangayu kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang. Tergugat I sebagai pihak yang berhak atas HGB tersebut, berdasar hukum berhak menjual bangunan miliknya yang berdiri di atas tanah objek sengketa dan melepaskan hak atas tanah HGB Nomor 289/Karangayu tersebut kepada Tergugat II. Bahwa seharusnya Penggugat sejak berakhirnya perjanjian sewa menyewa objek sengketa yaitu tanggal 10 Maret 1995 menyerahkan objek.

Pertimbangan Mahkamah Agung, Mahkamah Agung mengeluarkan Putusan yaitu Nomor 3806 K/Pdt/2016, yang amar putusannya adalah :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: I.1. Lurah Karangayu Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang, dan I.2. Walikota Semarang, II. HG tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi I /Tergugat IV, V/Pembanding II, III, dan Pemohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perjanjian sewa menyewa tanah yang hak guna bangunannya telah habis masa berlakunya?
2. Mengapa penyewa ingin menguasai dan memiliki tanah hak guna bangunan tersebut?
3. Apakah akibat hukumnya jika penyewa melakukan wanprestasi?

## **C. Pembahasan**

### **1. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Yang Hak Guna Bangunannya Telah Habis Masa Berlakunya**

Sewa menyewa merupakan bentuk dari salah satu perjanjian yang terdiri dari dua pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Perjanjian pada pokoknya mengatur hubungan dimana kedua belah pihak saling mempunyai prestasi secara timbal balik, sehingga menimbulkan suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian.

Perjanjian sewa menyewa tanah hak guna bangunan juga akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak. Pihak penyewa mempunyai hak dalam suatu waktu tertentu yang telah ditentukan

dan berkewajiban membayar sejumlah harga tertentu yang telah diperjanjikan. Pihak pengelola tanah berhak atas pembayaran sejumlah uang tertentu dan berkewajiban menyerahkan rumahnya kepada penyewa untuk masa waktu tertentu. Perjanjian sewa menyewa tanah HGB dianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak.

Ketentuan sewa menyewa tanah HGB diatur dalam berbagai peraturan mulai dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu dalam pasal 1548 Buku Ke III tentang Perikatan Bab ke 7 tentang Sewa Menyewa.

Bekas pemegang HGB eks konversi Hak Barat mendapatkan prioritas untuk memperoleh kembali HGBnya. Hak prioritas eks pemegang HGB tersebut diberikan, selama pemegang hak memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak diantaranya warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut; syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak. Bidang tanah eks konversi hak Barat merupakan tanah yang dikuasai oleh negara, dan dapat dimohonkan hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan hasil putusan perkara nomor 3806 K/Pdt/2016 antara HG selaku Penggugat dengan LT (Tergugat I), TDH (Tergugat II), HH (Tergugat III), Lurah Karangayu Kecamatan Semarang Barat (Tergugat IV), Walikota Semarang (Tergugat V), dan Kepala Kantor Pertahanan Kota Semarang (Tergugat VI). Perkara ini berawal dari terjadinya perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan NV. BCMK. Di atas tanah tersebut pihak Penggugat membangun sebuah pabrik dan gudang.

Bahwa fakta hukum Penggugat adalah Penyewa atas objek sengketa dan Pemilik objek sengketa adalah NV. BCMK yang telah berubah menjadi PT PPPK sebagai Direktornya adalah Tergugat I. Tanah objek sengketa adalah HGB Nomor 289/Karangayu yang lamanya 30 tahun dan berakhir pada tanggal 18-10-1996. Perjanjian sewa-menyewa atas objek sengketa antara Penggugat (selaku penyewa) dengan NV. BCMK (selaku yang menyewakan) berakhir berdasarkan hukum yang berlaku pada tanggal 10-03-1995.

Bangunan yang dibangun di atas objek sengketa oleh Penggugat (selaku penyewa) setelah berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tersebut menjadi milik yang menyewakan/NV. BCMK. Pada saat sewa-menyewa berakhir, status tanah objek sengketa belum berakhir, berakhirnya tanggal 18-10-1996. Tergugat I sebagai yang berhak atas HGB Nomor 289/Karangayu tersebut

telah mengajukan permohonan perpanjangan HGB Nomor 289/Karangayu kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang. Tergugat I sebagai pihak yang berhak atas HGB tersebut, berdasar hukum berhak menjual bangunan miliknya yang berdiri di atas tanah objek sengketa dan melepaskan hak atas tanah HGB Nomor 289/Karangayu tersebut kepada Tergugat II. Bahwa seharusnya Penggugat sejak berakhirnya perjanjian sewa menyewa objek sengketa yaitu tanggal 10 Maret 1995 menyerahkan objek.

Dari semua uraian diatas jelaskan bahwa untuk menyerahkan bagian-bagian tanah pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa berikut dengan memberikan suatu hak atas tanah (dalam hal ini Hak Guna Bangunan) di atas tanah Hak Pengelola/pemilik haruslah berdasarkan sebuah perjanjian antara pihak pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa dalam hal ini perorangan maupun perusahaan swasta.

Sehubungan mengenai jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, bahwa Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Jadi total jangka waktu Hak Guna Bangunan selama 50 tahun. Perpanjangan dan/atau pembaharuan ini dapat dilakukan sepanjang pemegang Hak Guna Bangunan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu sebagai berikut :

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. Tanah tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Permohonan perpanjangan dan/atau pembaharuan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Permohonan itu dapat dilakukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut. Perpanjangan dan/atau pembaharuan ini dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Adapun syarat permohonan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan:

1. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang HGB;
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan;
5. Permohonan diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya waktu HGB tersebut.

HGB merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu. Hak atas tanah tersebut dapat menjadi hapus apabila jangka waktu berlakunya telah habis. HGB dapat diperpanjang sebelum masa berlakunya berakhir sehingga HGB tersebut terus berlanjut seperti semula. Berdasarkan Pasal 25 ayat (1) jo Pasal 22 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, HGB yang dapat diperpanjang jangka waktunya adalah HGB yang terdiri di atas tanah negaradan HGB atas Tanah Hak Pengelolaan.

Permohonan perpanjangan jangka waktu HGB diatur dalam:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, HGB Dan Hak Pakai Atas Tanah
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa perpanjangan HGB diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhir masaberlakunya HGB. Ketentuan tersebut memberikan kepastian yang jelas mengenai batas waktu pengajuan perpanjangan HGB. Apabila pemegang HGB tidak mengajukan perpanjangan hak pemakaiannya atas objek HGB selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya masa berlaku HGB maka HGB tersebut akan hapus atau atau batal demi hukum.

Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (untuk selanjutnya disebut Permen.Agraria No. 9/1999) menyatakan bahwa permohonan perpanjangan waktu HGB diajukan dapat oleh pemegang hak dalam rentang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut. Ketentuan ini bersifat

lebih longgar dari pada ketentuan pertama, yaitu PP No. 40/1996, tetapi dalam praktiknya justru menyebabkan batas waktu pengajuan perpanjangan HGB menjadi tidak jelas dan kabur.

Adanya dua ketentuan berbeda mengenai jangka waktu pengajuan perpanjangan HGB, dapat menimbulkan panafsiran berbeda yang menyebabkan terjadinya ketidakpastian dalam penerapan dan penegakan hukum di bidang pertanahan, khususnya mengenai jatuh tempo pengajuan perpanjangan HGB.

Pada praktiknya, pengajuan perpanjangan HGB dapat dilakukan rata-rata 6 bulan sebelum berakhirnya batas waktu pengajuan 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya masa berlaku HGB, dan bahkan seringkali dalam waktu yang tersisa 1 (satu) bulan dari batas waktu tersebut, pengajuan perpanjangan HGB masih dapat diproses oleh kantor pertanahan melalui negosiasi tertentu. Negosiasi menjadi suatu kebutuhan bagi pemohon perpanjangan HGB manakala berkas pengajuan perpanjangan HGB menumpuk di Kantor Pertanahan, dan antrian berkas menjadi panjang sehingga ada risiko HGB pemohon menjadi hapus karena melampaui batas waktu masa berlaku HGB. Dalam situasi demikian, pemohon perpanjangan HGB terpaksa harus bernegosiasi dengan aparat Kantor Pertanahan agar berkas permohonannya dapat diproses secepatnya sehingga HGB tidak menjadi hapus.

Menurut Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Pasal 35 Ayat 1 menyatakan bahwa Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dimana hak tersebut dapat beralih (Pasal 35 Ayat 3).

Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan syarat atau perjanjian yang jelas dan benar menurut hukum.<sup>3</sup> Hal tersebut diatur dalam Pasal 35 ayat (3) UUPA yang menentukan bahwa hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih dan dialihkan memiliki arti bahwa berpindahnya hak guna bangunan dari subjek hak guna bangunan kepada subjek hak guna bangunan lain mengakibatkan hapus atau tidaknya hak guna bangunan tersebut karena adanya peristiwa hukum atau perbuatan hukum.

---

<sup>3</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, 2007), hlm. 8

Berdasarkan uraian tersebut dapat ditarik kesimpulan yaitu dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang hak guna bangunannya telah habis masa berlakunya dapat diperoleh kembali Hak Guna Bangunannya tersebut melalui pengajuan perpanjangan Hak Guna Bangunan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut dan hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan syarat atau perjanjian yang jelas dan benar menurut hukum dimana hal tersebut sudah diatur dalam Pasal 35 ayat (3) UUPA yang menentukan bahwa hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Jadi dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa menyewa tanah yang hak guna bangunannya telah habis masa berlakunya dapat diperoleh kembali HGBnya dengan mengajukan perpanjangan HGB yang terdapat di Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa perpanjangan HGB diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhir masa berlakunya HGB. Dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Pasal 35 Ayat 1 menyatakan bahwa Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dimana hak tersebut dapat beralih (Pasal 35 Ayat 3).

Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan syarat atau perjanjian yang jelas dan benar menurut hukum. Hal tersebut diatur dalam Pasal 35 ayat (3) UUPA yang menentukan bahwa hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih dan dialihkan memiliki arti bahwa berpindahnya hak guna bangunan dari subjek hak guna bangunan kepada subjek hak guna bangunan lain mengakibatkan hapus atau tidaknya hak guna bangunan tersebut karena adanya peristiwa hukum atau perbuatan hukum.

## **2. Penyewa Ingin Menguasai Dan Memiliki Tanah Hak Guna Bangunan Tersebut**

Sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran dari sesuatu, yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.

Dari perkataan sewa menyewa menunjukkan bahwa dari pihak satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain sedangkan kewajiban

pihak yang terakhir ialah membayar harga sewa. Dengan sendirinya barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya.

Perjanjian sewa menyewa berkaitan dengan beralihnya penggunaan selama jangka waktu berakhir tertentu, sehingga akan banyak menimbulkan permasalahan hukum yang berkaitan dengan benda yang diperjanjikan selama perjanjian berjalan dan saat berakhirnya perjanjian. Didalam sewa menyewa, si pemilik objek hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda tersebut.<sup>4</sup>

Faktor-faktor yang menyebabkan penyewa ingin menguasai dan memiliki tanah hak guna bangunan adalah :

1. Bahwa Penyewa merasa bahwa penyewa adalah subyek yang berhak menggantikan eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. BCMK seluas 1636m<sup>2</sup> karena NV. BCMK tidak lagi memenuhi syarat sebagai badan hukum karena didirikan menggunakan hukum Belanda. Maka dari itu NV. BCMK tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemilik tanah Hak Guna Bangunan tersebut.
2. Bahwa Penyewa merasa bahwa penyewa adalah subyek yang berhak menggantikan eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. BCMK seluas 1636m<sup>2</sup> karena perubahan nama perseroan dari Perseroan NV. BCMK menjadi PT. PPPK yang hanya berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angeliqne Tedjawinata, S.H., tanpa diajukan untuk mendapatkan pengesahan dari Menteri adalah tidak sah dan batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 13 ayat (4) dan Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas *jo.* Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1998 tentang Pemakaian Nama Perseroan Terbatas *jo.* Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Terbatas sebagai pelaksanaan Pasal 9 ayat (4) dan Pasal 16 ayat (4) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

---

<sup>4</sup> Wirjono Prodjodikoro. 1981. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur Bandung, hlm 49

3. Bahwa Penyewa merasa bahwa penyewa adalah subyek yang berhak menggantikan eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. BCMK seluas 1636m<sup>2</sup> karena penyewa telah membangun bangunan kantor, pabrik dan gudang yang dibangun oleh penyewa seluas 768 m<sup>2</sup> yang dibangun atas sepengetahuan NV. BCMK berdasarkan putusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Nomor 644/86 Tahun 1986 Tentang Pemutihan Bangunan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 237 Semarang Kelurahan Karang Ayu Kecamatan Semarang Barat.
4. Bahwa Penyewa merasa bahwa penyewa adalah subyek yang berhak menggantikan eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. BCMK seluas 1636m<sup>2</sup> karena penyewa pada tahun 1993 telah melakukan penyambungan jalan masuk dan saluran penghubung berdasarkan surat izin penyambungan jalan masuk dan saluran penghubung (Perda Nomor 7/1988) Nomor 6.11.5/200281 tanggal 23 Februari 1993 yang isinya telah memberi izin kepada penyewa untuk membuat penyambungan jalan masuk dan saluran penghubung di Jenderal Sudirman Nomor 237 Semarang.
5. Bahwa penyewa merasa bahwa penyewa adalah subyek yang berhak menggantikan eks hak guna bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. BCMK seluas 1636m<sup>2</sup> karena penyewa sampai hingga berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan tersebut adalah orang yang menempati dan memelihara tanah Hak Guna Bangunan tersebut.

Dalam mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan sering timbulnya suatu permasalahan di antara kedua belah pihak, seperti perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi atau tindakan penyewa terhadap tanah sewa yang tidak sesuai dengan perjanjian. Secara umum terdapat dua faktor yang menyebabkan penyewa melakukan perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi sehingga pemilik tanah mengalami kerugian.

Dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang hak guna bangunannya telah habis masa berlakunya antara Penggugat dengan Direktur NV. BCMK di atas tanah Negara eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Kelurahan Karangayu atas nama NV. BCMK, yang terjadi pada tahun 1989 sesuai Akta Nomor 21 tanggal 8 April 1989 yang dibuat di hadapan R. Widyarso Kurniadi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Semarang.

Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. BCMK telah berakhir pada tanggal 18 Oktober 1996 sesuai ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Pemegang hak dapat mengajukan Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat - lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya dan ternyata pemegang hak NV. BCMK atau Tergugat I tidak mengajukan perpanjangan Hak atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu selambat- lambatnya pada tanggal 18 Oktober 1994 sehingga HGB Nomor 289/ Karangajoe atas nama NV. BCMK menjadi tanah Negara (Pasal 36 ayat (I) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah;

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa penyewa tidak mempunyai itikad baik untuk menyerahkan tanah sewa kepada pemilik dimana waktu sewa sudah habis, tetapi tidak mau menyerahkan tanah HGB tersebut. Sehingga hal ini bertentangan dengan itikad baik.

Jadi kesimpulan dari uraian di atas adalah alasan mengapa penyewa masih menguasai dan memiliki tanah eks HGB tersebut dikarenakan penyewa merasa bahwa penyewa merupakan subyek yang paling berhak akan tanah eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. BCMK seluas 1636m<sup>2</sup> karena NV. BCMK tidak lagi memenuhi syarat sebagai badan hukum karena didirikan menggunakan hukum Belanda. Dan penyewa merasa bahwa penyewa adalah subyek yang berhak menggantikan eks Hak Guna Bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV.

BCMK seluas 1636m<sup>2</sup> karena perubahan nama perseroan dari Perseroan NV. BCMK menjadi PT. PPPK yang hanya berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997. Bahwa penyewa merasa bahwa penyewa adalah subyek yang berhak menggantikan eks hak guna bangunan Nomor 289/Karangayu atas nama NV. BCMK seluas 1636m<sup>2</sup> karena penyewa sampai hingga berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan tersebut adalah orang yang menempati dan memelihara tanah Hak Guna Bangunan tersebut. Dimana dalam hal ini penyewa tidak mempunyai itikad baik untuk menyerahkan tanah sewa Hak Guna Bangunan kepada pemiliknya, walau waktu sewa telah habis. Hal ini bertentangan dengan KUHPer Pasal 1338 ayat (3) tentang itikad baik yang berbunyi Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dimana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang membuatnya.

### **3. Akibat Hukum Apabila Penyewa Melakukan Wanprestasi**

Dasar hukum dari asas pihak yang menyewakan yang baik bagi penyewa dalam suatu perjanjian sewa-menyewa tanah HGB adalah Pasal 1560 KUH Perdata, dimana disebutkan bahwa penyewa selama jangka waktu sewa berlangsung wajib menjaga, memelihara dan merawat tanah yang disewanya sebagaimana layaknya tanahnya sendiri, sehingga menggunakan hak sewa tersebut dengan baik dan benar selama jangka waktu sewa berlangsung.

Konsep hukum berlakunya asas pihak yang menyewakan yang baik dalam suatu perjanjian sewa-menyewa adalah karena tanah HGB yang disewa oleh penyewa tersebut, bukan milik penyewa, melainkan milik orang yang menyewakan atau milik orang lain yang diberi kuasa oleh pemilik tanah sewa tersebut kepada pihak yang menyewakan untuk menyewakannya kepada pihak ketiga/pihak lain. Oleh karena itu penyewa wajib menjaga, memelihara dan merawat rumah yang disewanya tersebut seolah-olah rumah tersebut adalah miliknya sendiri.

Apabila penyewa tidak menjaga, memelihara dan merawat tanah yang disewanya tersebut, atau menggunakan rumah tersebut sekehendak hatinya, sehingga menimbulkan kerusakan-kerusakan, maka pihak penyewa telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap isi perjanjian sewa menyewa yang telah disetujui dan ditandatanganinya.

Selain itu perbuatan penyewa yang tidak menjaga, memelihara dan merawat tanah yang disewanya tersebut dengan baik dan benar, telah menimbulkan suatu perbuatan melawan hukum Perdata yang akibatnya adalah dapat digugat ganti rugi oleh pihak yang merasa dirugikan atas barang sewa tersebut. Oleh karena itu asas pihak yang menyewakan yang baik bagi penyewa dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa tanah HGB tersebut wajib dilaksanakan penyewa untuk melindungi kepentingan/ hak-hak pihak yang menyewakan tersebut.

Karena dalam suatu perjanjian sewa menyewa pihak yang menyewakan hanya menyerahkan kegunaan/ fungsi/ manfaat dari tanah sewa tersebut kepada penyewa untuk dipakai dalam masa waktu sewa-menyewa berlangsung. Perjanjian sewa-menyewa tidak menyerahkan hak kepemilikan atas tanah HGB sewa tersebut kepada penyewa, sehingga penyewa tidak dapat berlaku sewenang-wenang terhadap tanah yang disewanya tersebut. Penyewa wajib bertanggung jawab terhadap kondisi tanah yang disewanya tersebut sesuai dengan kondisi tanah pada saat awal mulainya sewa menyewa saat pihak yang menyewakan menyerahkan tanah tersebut kepada penyewa.

Penyewa wajib bertanggung jawab terhadap pihak yang menyewakan terhadap setiap kerusakan/hilangnya fungsi tanah baik dalam skala kecil maupun besar karena adanya kesalahan, kecerobohan pemakaian dari tanah tersebut. Namun apabila kerusakan/hilangnya fungsi tanah sewa tersebut diluar kesalahan pemakaian dari penyewa yang lalai dalam menjaga, memelihara dan merawat tanah sewa tersebut, maka tanggung jawab untuk mengganti kerugian atas kerusakan/hilangnya fungsi tanah sewa tersebut tidak dapat dibebankan kepada penyewa. Kerusakan/hilangnya fungsi tanah yang bukan merupakan kesalahan penyewa tersebut misalnya Karena terjadi bencana alam seperti gempa bumi, banjir bandang, tsunami dan lain sebagainya yang berada di luar kekuasaan manusia (*overmacht*).

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa pengertian asas pihak yang menyewakan yang baik bagi penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa tanah HGB berdasarkan KUH Perdata adalah bahwa pihak penyewa wajib menjaga, memelihara dan merawat tanah HGB yang disewanya tersebut, sebagaimana layaknya tanahnya sendiri dengan ukuran/kriteria bahwa Tanah HGB sewa tersebut harus sama kondisinya pada saat awal dimulainya sewa-menyewa pada saat diserahkan oleh pihak yang menyewakan dengan kondisi pada saat berakhirnya jangka waktu sewa dan pada saat penyerahan kembali tanah sewa tersebut dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan.

Apabila kondisi tanah sewa tersebut mengalami perbedaan/perubahan (terjadi kerusakan/perubahan struktur) dari saat penyerahan pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa pada saat dimulainya jangka waktu sewa dengan pada saat penyerahan tanah sewa tersebut dari penyewa kepada yang menyewakan karena kesalahan pemakaian dari penyewa, maka penyewa wajib bertanggung jawab untuk melakukan ganti rugi kepada pihak yang menyewakan atas kerusakan/perubahan struktur dari sewa tersebut. Apabila terjadi perubahan struktur dasar bangunan yang dibuat oleh penyewa, maka penyewa bertanggung jawab untuk mengembalikan seperti semula struktur dasar bangunan tersebut.

Apabila pihak penyewa tidak bertanggung jawab atas kerusakan/perubahan struktur dari sewa tersebut, maka penyewa dapat digugat atas perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum Perdata, dengan gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata oleh pihak yang telah mengalami kerugian. Selain itu penyewa juga dapat digugat telah melakukan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata oleh yang menyewakan/pengelola tanah HGB sewa, dengan gugatan ganti rugi atas tidak dilaksanakannya prestasi dari penyewa tersebut.

Berdasarkan dari apa yang telah disampaikan di atas, maka dapat dijelaskan bahwa apabila terjadi kerusakan terhadap tanah yang disewa oleh penyewa karena kelalaian penyewa atau karena penyewa menggunakannya dengan semena-mena tanpa adanya rasa memiliki atau sebagai penyewa yang baik, maka penyewa wajib bertanggung jawab terhadap kerusakan/hilangnya fungsi tanah tersebut. Tanggung jawab yang dimaksud disini adalah tanggung jawab untuk melakukan ganti rugi atas kerusakan yang dibuatnya terhadap tanah sewa tersebut. Apabila penyewa tidak bertanggung jawab atas ganti rugi atas kerusakan tanah HGBnya tersebut karena kelalaiannya, maka akan menimbulkan hak bagi pihak yang menyewakan untuk menuntut di Pengadilan dengan cara mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata.<sup>5</sup>

Pasal 1365 KUH Perdata mengatur tentang kewajiban untuk mengganti kerugian atas perbuatan orang tersebut yang menimbulkan kerugian kepada orang lain. Perbuatan penyewa yang tidak melaksanakan ketentuan sebagai penyewa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1560 ayat 1 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa, "Penyewa memiliki kewajiban memakai barang sewa, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan."<sup>6</sup>

Pasal 1366 KUHPerdata mengatur tentang Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.

Seperti yang terjadi pada putusan 3086/K/Pdt/2016, dimana tanah HGB yang disewa telah habis masa berlakunya sehingga Eks Pemegang HGB Nomor 289/Karangayu yaitu NV. BCMK sudah tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak karena tidak menyesuaikan diri dengan UU Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas maupun dengan UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas maka menjadi badan hukum yang *Illegal*, maka sejak berakhirnya HGB. Nomor 289/Karangayu pada tanggal 18-10-1996 tanahnya menjadi tanah Negara. Dengan demikian, penyewa harus mengosongkan tanah sewa. Namun, pada praktiknya penyewa tidak memenuhi prestasi tersebut.

---

<sup>5</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya Liberty*, Yogyakarta, 2005, hal. 16

<sup>6</sup> Sri Soedewi, Sofwan Masjchoen, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Jakarta, BadanPembinaan Hukum Nasional, 2012, hal. 48

Hal demikian merugikan pihak yang menyewakan karena tidak mendapatkan keuntungan dari barang miliknya (tanah eks HGB) sedangkan disatu sisi menguntungkan pihak penyewa yang masih menikmati manfaat ekonomis dari apa yang disewanya. Hal ini tentunya berbenturan manakala pihak yang menyewakan telah melakukan perjanjian dengan pihak lain dalam bentuk sewa menyewa yang disepakati bersama sedangkan obyek sewa masih berada pada kekuasaan pihak penyewa.

Bahwa oleh karena itu pertimbangan *Judex Facti* dalam penerapan hukum yang menyatakan perjanjian sewa-menyewa sudah berakhir pada tanggal 10 Maret 1995, maka Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat butir kelima tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak, karena bangunan yang dibangun oleh penyewa/Penggugat sudah menjadi milik NV. BCMK (yang menyewakan) dan berdasarkan Akta berita Acara Rapat Nomor 54 tanggal 23 Agustus 1997 dari Notaris Angelique Tedjawinata, S.H., telah diubah menjadi PT Perusahaan Pembangunan dan Perkebunan Karangayu (Tergugat I sebagai Direkturnya bukti T.I-2, T.I-3, T.I-4) adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Karena NV. BCMK sebagai pemegang hak tidak lagi menguasai secara fisik atas tanah objek sengketa, dan hak atas tanah negara tersebut diberikan kepada warga yang menguasai secara fisik tanah negara, sehingga Tergugat I yang mengaku sebagai ahli waris NV. BCMK atau ahli waris bekas pemegang hak atas tanah objek sengketa, sudah tertutup kesempatan untuk mengajukan permohonan hak atau memindahkan hak atas tanah objek sengketa karena tanah objek sengketa telah diduduki secara fisik oleh Penggugat.

Setelah status tanah objek sengketa menjadi tanah Negara, Penggugat masih menguasai fisik tanah negara tersebut dengan mengelola usaha industri Jamu PT. Sekarsari Sakti sejak tanggal 6 Maret 1998, yang sampai sekarang izin usahanya masih aktif, serta masih memenuhi kewajiban perpajakan sebagai Badan Usaha.

Disamping itu, diatas tanah objek sengketa, mulai tahun 2008 terdapat kegiatan usaha perdagangan, dan usaha industri krupuk yang menempati bangunan milik Penggugat sendiri diatas tanah Negara ex HGB tersebut, dimana Penggugat melalui anaknya kemudian mengangkat Handoyo Hartono (Tergugat III) sebagai pimpinan Produksi, namun demikian pihak Tergugat III tanpa hak dan secara melawan hukum telah melakukan penyerahan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa dan bangunan-bangunan lain milik Penggugat kepada Tergugat II tanpa seizin Penggugat, padahal Handoyo Hartono (Tergugat III) tidak memiliki hak atas tanah dan bangunan objek

sengketa, karena Handoyo Hartono hanya sebagai pekerja saja dibagian produksi krupuk di perusahaan Penggugat.

Tanggal 10 Februari 2014, Tergugat I dan Tergugat II ingin menguasai 2 bangunan objek sengketa maupun bangunan-bangunan lainnya milik Penggugat, diatas tanah Negara eks HGB tersebut secara melawan hukum karena dilakukan dengan cara melakukan pengosongan paksa / mengeksekusi sepihak dengan tanpa dasar hukum yang jelas atas objek sengketa, melakukan pemasangan dan pemagaran seng atas seluruh jalan masuk ke objek sengketa, memasuki objek sengketa dengan paksa tanpa izin Penggugat, menempatkan orang-orang suruhan Tergugat I dan II di lokasi objek sengketa dengan tanpa hak dan tanpa izin Penggugat, mengunci dengan padlock (gembok) dan mengelas pintu objek sengketa dengan paksa tanpa izin Penggugat, membuat perjanjian pura-pura berupa Perjanjian Pengosongan objek sengketa antara, pekerja Penggugat dengan Tergugat II.

Penggugat kemudian melaporkan tindakan main hakim sendiri demikian kepada Tergugat V, akan tetapi Tergugat V melakukan pembiaran tanpa suatu tindakan nyata yang sangat merugikan bagi Penggugat, dimana sikap pengabaian Tergugat V dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum (mengabaikan kewajibannya melayani masyarakat), maka wajar bilamana pengadilan menghukum Tergugat V untuk memulihkan hak hak Penggugat dalam kedudukan sebagai penghuni bangunan-bangunan dan penggarap atas tanah negara eks HGB tersebut.

Penggugat juga berpendirian, Tergugat IV tidak dibenarkan untuk melayani dengan membuat dan menanda-tangani dokumen yang berkaitan dengan permohonan hak atas tanah negara eks-HGB atas nama NV. BCMK yang diajukan oleh Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, selama tanah dan bangunan objek sengketa menjadi sengketa di pengadilan, sehingga perbuatan Tergugat IV yang melayani dengan mengirim petugas ukur ke lokasi sengketa untuk membuat surat ukur atas permohonan hak atas tanah Negara eks-HGB yang diajukan oleh Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya, adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

Begitu pula ketika Tergugat VI yang menerima persyaratan permohonan hak atas tanah negara (objek sengketa) yang diajukan oleh Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I tanpa melihat data fisik atau data yuridis adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka wajar bilamana Pengadilan menghukum Tergugat VI untuk menolak permohonan hak atas objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat atau siapa saja yang

mendapatkan hak dari padanya karena dilakukan secara melawan hukum dengan membuat syarat-syarat fiktif yang bertentangan dengan peraturan yang berlaku (antara lain menyimpangi syarat mutlak berupa pernyataan “tiada sengketa” dan “menguasai secara fisik” objek tanah yang dimohonkan haknya).

Penggugat merasa dirugikan, karena tidak bisa mengajukan permohonan hak atas objek tanah, padahal Penggugat sebagai warga yang selama ini menguasai fisik objek tanah secara terus-menerus dan tidak terputus, seyogianya mendapat prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa.

Tidak dilaksanakannya prestasi oleh penyewa untuk memperbaiki benda yang disewanya tersebut dan juga tidak dikembalikannya struktur bangunannya seperti semula merupakan suatu perbuatan melanggar perjanjian (wanprestasi) sebagaimana termuat dalam akta perjanjian sewa-menyewa tanah yang dibuat secara otentik dengan menggunakan akta notaris. Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Dalam hal bentuk prestasi debitor dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitor melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitor berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.

Sedangkan bentuk prestasi debitor yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata debitor dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang debitor melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitor. Surat peringatan tersebut disebut dengan somasi.

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitor, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitor yang wanprestasi ada 4 macam, yaitu:

- a. Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata);
- b. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata);
- c. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata);
- d. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 203 ayat 1 RBg).

Jadi kesimpulan dari uraian di atas yaitu akibat hukum apabila penyewa melakukan wanprestasi penyewa dapat digugat atas perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum Perdata, dengan gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata oleh pihak yang telah mengalami kerugian, yang berbunyi Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Selain itu Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya, ini sesuai dengan Pasal KUHP Perdata Pasal 1366.

#### **D. Kesimpulan**

Perjanjian sewa menyewa tanah yang hak guna bangunannya telah habis masa berlakunya dapat diperoleh kembali HGBnya dengan mengajukan perpanjangan HGB yang terdapat di Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa perpanjangan HGB diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhir masa berlakunya HGB. Dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Pasal 35 Ayat 1 menyatakan bahwa Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dimana hak tersebut dapat beralih (Pasal 35 Ayat 3).

Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan syarat atau perjanjian yang jelas dan benar menurut hukum. Hal tersebut diatur dalam Pasal 35 ayat (3) UUPA yang menentukan bahwa hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih dan dialihkan memiliki arti bahwa berpindahnya hak guna bangunan dari subjek hak guna bangunan kepada subjek hak guna bangunan lain mengakibatkan hapus atau tidaknya hak guna bangunan tersebut karena adanya peristiwa hukum atau perbuatan hukum.

Akibat hukum apabila penyewa melakukan wanprestasi penyewa dapat digugat atas perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum Perdata, dengan gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata oleh pihak yang telah mengalami kerugian, yang berbunyi Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Selain itu Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya, ini sesuai dengan KUHPerdata Pasal 1366.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU :

M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.

Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.

Sri Sofwan Masjchoen, Sri Soedewi Masjchon, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*,

Urip Santosa, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung.

Wirjono Prodjodikoro, 2008, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung.

### PERUNDANG-UNDANGAN:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

KUHPerdata.

Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3806 K/Pdt/2016.