Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora Vol. 6, No. 1 (2026)
ISSN: 2621-119x (Print)
ISSN: 2598-4934 (Online)

PERTENTANGAN HAK SUBJEKTIF PADA PEMBERI SEWA TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN SEWA: STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3825 K/Pdt/2024

Imelda Martinelli, Fera Anggraini, Aryton Sena Alfajari

Universitas Tarumanagara, Indonesia

*Corresponding Author:
imeldam@fh.untar.ac.id

Abstract

This study aims to examine the legal reasoning of the panel of judges in Supreme Court Decision Number 3825 K/Pdt/2024 regarding a dispute over the possession and utilization of a building situated on another party's land without the lawful owner's consent. The civil law analytical framework for this research was constructed in stages. First, it reviews the nature of the civil lease relationship based on Article 1548 of the Indonesian Civil Code. Second, it examines whether there was a violation of the norms regarding the transfer or subleasing of the leased object without the landowner's permission, as stipulated in Article 1559 of the Civil Code. Third, it assesses the classification of the defendants' actions as an Unlawful Act under Article 1365 of the Civil Code, resulting from the infringement of the land rights holder's subjective rights. This normative study employs a combination of statutory and case-based approaches. The findings indicate that Defendant I's act of subleasing the disputed object to Defendants II and III without the permission of PT Perkebunan Nusantara IV (PTPN IV) constituted a clear violation of Article 1559 of the Civil Code. Given the absence of a contractual obligation between the Plaintiff and the Defendants, the appropriate legal basis for the claim is an Unlawful Act (Article 1365 of the Civil Code) rather than a breach of contract. The Supreme Court's decision to reject the Defendants' appeal reinforces the guarantee of legal certainty and the protection of land ownership rights.

Keywords: Lease Agreement, Subleasing (Article 1559 of the Civil Code), Unlawful Act (Article 1365 of the Civil Code), Land Ownership Rights, Cassation

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu objek hukum yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi dalam kehidupan masyarakat. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal, tanah juga menjadi sarana usaha, investasi, dan sumber penghidupan bagi masyarakat. Oleh karena itu, hukum Indonesia memberikan perlindungan yang kuat terhadap hak kepemilikan atas tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak. Dalam praktiknya, sengketa pertanahan masih menjadi salah satu jenis perkara perdata yang paling banyak terjadi di Indonesia. Sengketa tersebut dapat timbul akibat tumpang tindih kepemilikan, penguasaan tanpa hak, penyalahgunaan wewenang, maupun pemanfaatan tanah oleh pihak lain tanpa persetujuan pemilik yang sah.

Sebagai salah satu komoditas hukum yang bernilai ekonomi dan sosial strategis, tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum yang kuat di Indonesia demi menggaransi kepastian bagi pemegang haknya. Di dalam lalu lintas hukum perdata, pemanfaatan atas objek tanah kerap dituangkan melalui pranata sewa-menyewa. Merujuk pada Ketentuan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sewa-menyewa dipahami sebagai suatu perikatan di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan

ISSN: 2621-119x (Print)
ISSN: 2598-4934 (Online)

kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu dengan imbalan harga yang disepakati. Esensi pokok perikatan ini berfokus pada pemberian hak menikmati barang (bukan penyerahan hak milik), sehingga penyewa sebatas berkedudukan sebagai pemegang kenikmatan sementara (*detentor*) yang terikat pada batasan-batasan kesepakatan.

Kendati demikian, kewenangan penyewa dalam menikmati objek sewa dibatasi secara ketat oleh hukum tertulis. Ketentuan Pasal 1559 KUHPerdata secara tegas melarang penyewa untuk mengulangsewakan (*onderverhuren*) atau mengalihkan hak sewanya kepada pihak ketiga, kecuali apabila hal tersebut diperbolehkan secara eksplisit dalam perjanjian atau disetujui oleh pemilik barang. Pembatasan normatif ini dirancang guna melindungi hak subjektif pemilik agar aset miliknya tidak dialihkan, dimanfaatkan, atau dikuasai oleh pihak luar tanpa izin. Apabila penyewa mengeksploitasi objek sewa dengan cara menyewakannya kembali tanpa persetujuan pemilik, tindakan tersebut dikategorikan sebagai perbuatan tanpa hak (*tanpa kewenangan hukum*).

Dampak hukum dari penyewaan ulang tanpa izin ini sangat krusial dalam menentukan dasar gugatan perdata. Dalam situasi sengketa antara pemilik tanah sah dan pihak ketiga yang menerima sewa ulang tanpa izin, tidak terdapat perikatan maupun hubungan kontraktual langsung yang melandasi keduanya. Dengan demikian, dalil wanprestasi (Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdata) tidak dapat diterapkan. Sebaliknya, tindakan mengalihkan atau memanfaatkan hak atas tanah/bangunan milik pihak lain tanpa dasar hak yang sah secara otomatis melanggar kewajiban hukum serta hak subjektif orang lain, sehingga memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Pasal 1365 KUHPerdata menegaskan bahwa setiap tindakan melanggar hukum yang membawakan kerugian bagi orang lain mewajibkan pelakunya membayar ganti rugi. Perlindungan ini berbanding lurus dengan prinsip kepastian hukum pertanahan yang diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Pola keterkaitan norma antara asas sewa-menyewa, larangan penyewaan ulang, dan kualifikasi PMH ini tampak nyata dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3825 K/Pdt/2024. Kasus ini bermula ketika PT Perkebunan Nusantara IV (PTPN IV) selaku pemegang hak yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 01/Desa Adolina mendapati bahwa objek tanahnya dimanfaatkan oleh pihak luar. Tergugat I diketahui menyewakan bangunan di atas tanah Penggugat kepada Tergugat II dan Tergugat III tanpa persetujuan PTPN IV. Tindakan menyewakan kembali tanpa izin ini secara substantif melanggar Pasal 1559 KUHPerdata sekaligus mencederai hak milik Penggugat. Atas dasar itu, Penggugat melayangkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) ke Pengadilan Negeri Sei Rampah, yang pada akhirnya dikuatkan oleh Mahkamah Agung di tingkat kasasi.

Berangkat dari uraian tersebut, bedah hukum dalam artikel jurnal ini berfokus menganalisis secara runtut bagaimana perbuatan yang melanggar ketentuan sewa-menyewa dan larangan mengulangsewakan (Pasal 1559 KUHPerdata) dapat berkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) sebagaimana diputus dalam Putusan MA Nomor 3825 K/Pdt/2024

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (normative legal research), yaitu penelitian yang dilakukan dengan menelaah norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan objek penelitian. Penelitian ini berfokus pada analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3825 K/Pdt/2024 mengenai sengketa pemanfaatan tanah dan bangunan yang dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji ketentuan hukum yang relevan, antara lain Pasal 1365 dan Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan dengan menganalisis

ISSN: 2621-119x (Print)
ISSN: 2598-4934 (Online)

fakta-fakta hukum, pertimbangan hakim, dan amar putusan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3825 K/Pdt/2024.

Sumber bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 3825 K/Pdt/2024. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum perdata dan hukum agraria, jurnal ilmiah, hasil penelitian, serta artikel hukum yang relevan. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedi hukum, dan sumber lain yang mendukung pemahaman terhadap objek penelitian.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), yaitu dengan mengumpulkan dan mengkaji berbagai literatur, peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Selanjutnya, bahan hukum yang telah diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif-analitis untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai penerapan konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3825 K/Pdt/2024.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Duduk Perkara

Perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3825 K/Pdt/2024 berawal dari sengketa mengenai pemanfaatan tanah milik PT Perkebunan Nusantara IV (PTPN IV) yang terletak di Jalan H.T. Rizal Nurdin Nomor 17 Simpang Pantai Cermin, Kecamatan Perbaungan, Kabupaten Serdang Bedagai. Penggugat dapat membuktikan bahwa tanah objek sengketa seluas 2.679 m² merupakan bagian dari tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 01/Desa Adolina atas nama PTPN IV.

Permasalahan muncul ketika bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut disewakan oleh Pengurus Koperasi Karyawan Adolina kepada pihak lain tanpa izin dan tanpa sepengetahuan PTPN IV sebagai pemilik sah tanah. Dalam putusan disebutkan bahwa Tergugat I telah menyewakan bangunan yang berada di atas tanah milik Penggugat kepada Tergugat II dan Tergugat III secara tidak sah. Selain itu, Tergugat II dan Tergugat III tetap melangsungkan hubungan sewa-menyewa serta mengusahakan bangunan tersebut meskipun tidak memperoleh persetujuan dari pemilik tanah. Bahkan terdapat perpanjangan jangka waktu sewa yang dibuat dan dilangsungkan oleh para tergugat. Atas dasar tersebut, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Sei Rampah. Gugatan tersebut pada pokoknya meminta agar tindakan para tergugat dinyatakan sebagai PMH dan perjanjian-perjanjian yang dibuat tanpa persetujuan pemilik tanah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap Penggugat.

Pertimbangan Hukum Pengadilan

Pengadilan Negeri Sei Rampah pada pokoknya mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa tindakan para tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Putusan tersebut kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan.

Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa pertimbangan hukum judex facti telah tepat dan benar. Mahkamah Agung menilai bahwa fakta-fakta yang terbukti menunjukkan adanya tindakan menyewakan bangunan yang berdiri di atas tanah milik Penggugat tanpa izin dan tanpa alas hak yang sah sehingga memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan

ISSN: 2621-119x (Print)
ISSN: 2598-4934 (Online)

Hukum. Mahkamah Agung juga menegaskan bahwa putusan Pengadilan Tinggi Medan tidak bertentangan dengan hukum maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga permohonan kasasi para tergugat harus ditolak.

Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa

Salah satu aspek penting dalam perkara ini adalah keberadaan perjanjian sewa-menyewa yang dibuat tanpa persetujuan pemilik tanah. Secara hukum, suatu perjanjian tidak boleh merugikan pihak ketiga yang tidak ikut mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Karena objek yang digunakan dalam perjanjian berada di atas tanah milik Penggugat dan dibuat tanpa persetujuan pemilik tanah, maka perjanjian tersebut tidak dapat digunakan untuk mengesampingkan hak Penggugat sebagai pemilik sah. Oleh sebab itu, perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para tergugat tidak memiliki kekuatan hukum terhadap Penggugat.

Perbedaan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Nomor 3825 K/Pdt/2024

Salah satu aspek yang menarik untuk dianalisis dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3825 K/Pdt/2024 adalah alasan hakim menggunakan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan bukan wanprestasi. Perbedaan antara wanprestasi dan PMH merupakan hal yang penting dalam hukum perdata karena keduanya memiliki dasar hukum, unsur, dan konsekuensi hukum yang berbeda. Wanprestasi merupakan keadaan ketika salah satu pihak tidak memenuhi atau melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dasar hukum wanprestasi terdapat dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dengan demikian, wanprestasi hanya dapat terjadi apabila sebelumnya terdapat hubungan hukum berupa perjanjian atau kontrak yang mengikat para pihak. Sementara itu, Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut. PMH tidak mensyaratkan adanya hubungan kontraktual antara para pihak, melainkan berfokus pada adanya pelanggaran terhadap hak orang lain, kewajiban hukum, kesusilaan, atau kepatutan yang berlaku dalam masyarakat. Secara umum, perbedaan antara wanprestasi dan PMH dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Aspek, Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

Aspek	Wanprestasi	Perbuatan Melawan Hukum
Dasar Hukum	Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUH Perdata	Pasal 1365 KUH Perdata
Sumber Kewajiban	Perjanjian atau kontrak	Undang-undang dan norma hukum
Hubungan Para Pihak	Harus ada hubungan kontraktual	Tidak harus ada hubungan kontraktual
Bentuk Pelanggaran	Ingkar janji atau tidak memenuhi prestasi	Melanggar hak orang lain atau kewajiban hukum

ISSN: 2621-119x (Print)
ISSN: 2598-4934 (Online)

Fokus Pembuktian	Adanya perjanjian dan pelanggaran isi perjanjian	Adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal
Somasi	Umumnya diperlukan	Tidak diperlukan

Dalam perkara yang dianalisis, Penggugat tidak mendasarkan gugatannya pada wanprestasi karena tidak terdapat hubungan perjanjian antara Penggugat dan para tergugat terkait penggunaan tanah objek sengketa. Penggugat sebagai pemilik tanah tidak pernah membuat atau menyetujui perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh para tergugat. Oleh karena itu, tidak terdapat kewajiban kontraktual yang dapat dinilai telah dilanggar oleh para tergugat terhadap Penggugat.

Sebaliknya, tindakan para tergugat yang menyewakan dan memanfaatkan bangunan yang berdiri di atas tanah milik Penggugat tanpa izin merupakan pelanggaran terhadap hak kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut. Perbuatan tersebut memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum karena adanya tindakan yang melanggar hak orang lain, adanya kesalahan, adanya kerugian yang dialami Penggugat, serta adanya hubungan sebab-akibat antara tindakan para tergugat dan kerugian yang timbul.

Dengan demikian, dasar gugatan yang digunakan dalam perkara ini sudah tepat, yaitu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Apabila gugatan diajukan dengan dasar wanprestasi, maka akan sulit dibuktikan karena tidak terdapat hubungan kontraktual antara Penggugat dan para tergugat. Oleh sebab itu, Mahkamah Agung mempertahankan putusan judex facti yang menyatakan bahwa tindakan para tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan bukan wanprestasi.

Analisis Penulis

Menurut penulis, putusan Mahkamah Agung Nomor 3825 K/Pdt/2024 telah memberikan perlindungan hukum yang tepat terhadap hak kepemilikan atas tanah. Hak atas tanah merupakan hak yang harus dihormati oleh setiap orang, sehingga tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain tanpa persetujuan pemiliknya. Putusan ini juga menunjukkan bahwa keberadaan bangunan di atas tanah tidak serta-merta memberikan kewenangan kepada pihak tertentu untuk menyewakan atau mengalihkan pemanfaatannya apabila tanah yang menjadi dasar keberadaan bangunan tersebut merupakan milik pihak lain. Dalam perspektif hukum perdata, tindakan demikian dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena melanggar hak subjektif pemilik tanah. Selain memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, putusan ini juga memberikan pelajaran penting bagi masyarakat bahwa setiap transaksi yang berkaitan dengan tanah dan bangunan harus dilakukan dengan memperhatikan status kepemilikan objek secara menyeluruh agar tidak menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3825 K/Pdt/2024, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Sengketa dalam perkara ini berawal dari tindakan para tergugat yang menyewakan dan mengusahakan bangunan yang berdiri di atas tanah milik PT Perkebunan Nusantara IV tanpa izin dan tanpa sepengetahuan pemilik sah tanah. Penggugat berhasil membuktikan

ISSN: 2621-119x (Print)
ISSN: 2598-4934 (Online)

bahwa objek sengketa merupakan bagian dari tanah yang dimilikinya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB).

2. Tindakan para tergugat telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu adanya perbuatan, sifat melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang timbul. Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam hukum perdata Indonesia memang digunakan untuk melindungi hak-hak keperdataan yang dilanggar oleh pihak lain.
3. Pengadilan Negeri Sei Rampah dan Pengadilan Tinggi Medan telah tepat dalam menyatakan tindakan para tergugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Mahkamah Agung juga berpendapat bahwa pertimbangan hukum judex facti telah sesuai dengan fakta persidangan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, permohonan kasasi para tergugat ditolak.
4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3825 K/Pdt/2024 menunjukkan bahwa hukum memberikan perlindungan yang kuat terhadap hak atas tanah sebagai hak kebendaan yang harus dihormati oleh setiap orang. Perlindungan tersebut sejalan dengan tujuan UUPA yang memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengkaji lebih mendalam mengenai perbedaan penerapan gugatan wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam sengketa pertanahan sehingga dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum perdata di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. (n.d.). *Direktori putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia*. https://putusan3.mahkamahagung.go.id/

Ensiklopedia Hukum Indonesia. (n.d.). *Ensiklopedia Hukum Indonesia*.

Fuady, M. (2017). *Perbuatan melawan hukum: Pendekatan kontemporer*. PT Citra Aditya Bakti.

Harahap, M. Y. (2019). *Hukum acara perdata*. Sinar Grafika.

Hukumonline. (n.d.). *Hukumonline*. https://www.hukumonline.com/

JDIH BPK RI. (n.d.). *Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia*. https://peraturan.bpk.go.id/

Jurnal Hukum & Pembangunan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia. (n.d.). *Jurnal Hukum & Pembangunan*.

Jurnal Ius Quia Iustum, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. (n.d.). *Jurnal Ius Quia Iustum*.

Jurnal RechtsVinding, Badan Pembinaan Hukum Nasional. (n.d.). *Jurnal RechtsVinding*.

Jurnal Yudisial, Komisi Yudisial Republik Indonesia. (n.d.). *Jurnal Yudisial*.

Kamus Besar Bahasa Indonesia. (n.d.). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*.

Kamus Hukum. (n.d.). *Kamus Hukum*.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (n.d.). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*.

Marzuki, P. M. (2021). *Penelitian hukum*. Kencana.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3825 K/Pdt/2024. (n.d.). *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia*.

Putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Srh. (n.d.). *Putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah*.

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 588/PDT/2023/PT MDN. (n.d.). *Putusan Pengadilan Tinggi Medan*.

Santoso, U. (2019). *Hukum agraria dan hak-hak atas tanah*. Kencana.

ISSN: 2621-119x (Print)
ISSN: 2598-4934 (Online)

Setiawan. (2015). *Pokok-pokok hukum perikatan*. Binacipta.

Soekanto, S., & Mamudji, S. (2018). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Rajawali Pers.

Subekti. (2014a). *Hukum perjanjian*. Intermasa.

Subekti. (2014b). *Pokok-pokok hukum perdata*. Intermasa.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. (2009).

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