



Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Tanah dari Pengelola Tanah Yang Hendak Dijual Pemilik Tanah Sebelum Masa Sewa

Tegar Ananta Prakarsa¹, Glady Arga Maroena², Tiyas Vika Widyastuti³, Evy Indriasari⁴, Nuridin^{5*}

^{1,2,3,4,5}Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal, Jawa Tengah, 52122, Indonesia;

ARTICLE INFO

Received: 29 Mei 2025
Accepted: 10 Juni 2025
Available Online: 04 Juli 2025

Keywords:
Covenant; Leases; Legal Protection

Correspondence
*Nama: Tiyas Vika Widyastuti
Email: tyasvika_widyastuti@gmail.com



Copyright: © 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

ABSTRACT

A lease agreement is an agreement set out in a written contract in which the parties bind themselves to each other for a certain period of time and have an agreed price, which creates an obligation for the lessee to pay for the goods or buildings they are leasing. However, in practice, researchers have found that there are things that are detrimental to lessees, such as the sale of land without the lessee's knowledge. Tenants of land cannot be ignored, given that the principle of a lease agreement is good faith in the agreement, which means that one party intends not to interfere with the interests of the other party or the public interest. The purpose of this study is to examine and analyze the legal protection for land tenants against actions by land managers or owners who sell the land before the lease period ends, as well as to examine the validity of lease agreements that are unilaterally terminated in the context of Indonesian civil law. The method used by the author is library research, which involves studying books, regulations, and other written materials. The results of this study indicate that land tenants have legal protection based on the principle of good faith and the principle of *pacta sunt servanda* in contract law. The actions of the manager or landowner who sells the land before the lease period ends without the tenant's consent constitute a breach of contract and may be subject to legal sanctions. The conclusion of this study is that land lease agreements must be carried out in accordance with the terms agreed upon by the parties, and any form of transfer of rights to leased land without the tenant's consent may be canceled or challenged in court. Legal protection for tenants must be enforced to ensure legal certainty and fairness in land lease practices. Based on the results of this study, it is hoped that it can serve as information and input for students, academics, and all parties in need, particularly at the Faculty of Law, Pancasakti University Tegal.

Pendahuluan

Tanah merupakan elemen terpenting dalam kehidupan manusia, terutama sebagai penopang perekonomian masyarakat. Tidak hanya itu, tanah juga menjadi aspek vital dalam menciptakan ketahanan pangan nasional. Oleh karena itu, tanah dipandang sebagai sesuatu yang sangat berharga dalam kehidupan masyarakat, yang kemudian menjadikannya sebagai objek investasi jangka panjang. Dalam konteks ini, tanah dapat dimaknai sebagai kebutuhan dasar manusia. Manusia terikat secara langsung dengan tanah sepanjang hidupnya, karena seluruh aktivitas dan keberlangsungan hidup manusia terjadi di atas tanah. Pentingnya kedudukan tanah dalam kehidupan berbangsa dan bernegara telah diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Ketentuan tersebut menegaskan bahwa tanah merupakan sumber daya strategis yang menjadi penopang utama kehidupan bangsa dan harus dikelola dengan prinsip keadilan sosial.

Sebagai turunan dari amanat konstitusi tersebut, lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi dasar hukum nasional mengenai pertanahan. UUPA memiliki dua tujuan utama, yaitu pertama, mencabut hukum agraria kolonial yang diskriminatif dan tidak sesuai dengan semangat kemerdekaan; dan kedua, membangun hukum agraria nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Menurut Boedi Harsono, sejak diberlakukannya UUPA, sistem hukum agraria Indonesia mengalami transformasi signifikan, termasuk dalam hal peraturan, struktur kelembagaan, dan pengakuan terhadap hak-hak atas tanah (Santoso, 2018).

Kekuasaan negara terhadap pengelolaan tanah dijabarkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yang menyatakan bahwa negara memiliki wewenang untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah, serta untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah dan tindakan-tindakan hukum yang berkaitan dengannya. Selanjutnya, Pasal 4 dan Pasal 16 UUPA menetapkan jenis-jenis hak atas tanah, baik untuk perorangan maupun badan hukum, yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa. Dalam konteks pertanian maupun pembangunan ekonomi, tanah memiliki nilai strategis (Santoso, 2017). Tanah didefinisikan dalam hukum sebagai bagian dari permukaan bumi yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh subjek hukum, baik individu maupun badan hukum. Hak penguasaan atas tanah (*land tenure*) mencerminkan hubungan hukum antara pemegang hak dan tanah tersebut, yang mengatur apa yang dapat, harus, dan tidak boleh dilakukan terhadap tanah itu (Hadisiswati, 2014).

Namun, dalam praktiknya, meskipun pengaturan hukum pertanahan telah cukup komprehensif, masih terdapat berbagai persoalan yang timbul, salah satunya adalah permasalahan sewa-menyewa tanah. Sewa tanah merupakan hubungan hukum perdata antara pemilik tanah dan penyewa yang dituangkan dalam bentuk perjanjian untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan tertentu. Praktik ini banyak digunakan baik dalam sektor pertanian, perumahan, maupun usaha. Sayangnya, praktik penyewaan tanah tidak jarang menimbulkan konflik, terutama ketika pemilik tanah secara sepihak menjual tanah kepada pihak ketiga sebelum masa sewa berakhir, tanpa sepengetahuan atau persetujuan penyewa. Dalam sejarah kolonial, praktik sewa tanah di Hindia Belanda menghadapi keterbatasan, terutama karena jangka waktu sewa yang singkat dan hak sewa yang tidak dapat dijadikan jaminan dalam kegiatan ekonomi (Arba, 2021). Bijblad Nomor 148 bahkan melarang penjualan atau penyewaan tanah penduduk kepada pihak non-pribumi, yang menyebabkan sistem sewa menjadi tidak layak sebagai bentuk kemitraan agraria.

Permasalahan penyewaan tanah saat ini semakin kompleks, khususnya ketika terjadi pengalihan hak milik atas tanah yang sedang disewa. Penyewa sering kali berada dalam posisi lemah karena tidak memiliki kuasa untuk mempertahankan hak sewanya. Padahal, dalam hukum perjanjian, asas itikad baik merupakan fondasi penting yang menuntut kedua belah pihak untuk saling menghormati hak dan kewajiban yang disepakati. Menjual tanah yang sedang disewakan tanpa pemberitahuan kepada penyewa merupakan tindakan yang bertentangan dengan prinsip itikad baik, dan dapat menimbulkan kerugian hukum dan ekonomi bagi penyewa.

Urgensi dari penelitian ini terletak pada kebutuhan mendesak untuk memperkuat perlindungan hukum terhadap penyewa tanah yang kerap menjadi korban dari praktik jual beli sepihak oleh

pemilik tanah. Meskipun UUPA dan KUH Perdata mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa, namun belum ada pengaturan yang tegas mengenai konsekuensi hukum ketika tanah yang sedang disewa dialihkan hak miliknya kepada pihak lain. Gap penelitian yang diangkat adalah kurangnya studi hukum yang secara eksplisit membahas hak-hak penyewa tanah dalam konteks peralihan hak milik atas objek sewa, terutama yang mempertimbangkan asas keadilan dan prinsip itikad baik sebagai bagian dari perlindungan hukum.

Dari penjelasan di atas dapat memunculkan kebaharuan dari penelitian ini yaitu fokus kajian yang tidak hanya meninjau ketentuan normatif tentang sewa tanah, tetapi juga mengkaji perlindungan hukum penyewa secara kontekstual dalam situasi peralihan kepemilikan, dengan menggunakan pendekatan teori keadilan distributif (John Rawls), prinsip *pacta sunt servanda* dalam hukum perdata, dan asas itikad baik sebagai dasar hubungan kontraktual. Dengan demikian, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi penyewa tanah dari tindakan pengelola atau pemilik tanah yang menjual tanah sebelum masa sewa berakhir, serta untuk menjelaskan akibat hukum terhadap perjanjian sewa yang terjadi dalam situasi pengalihan hak milik tersebut. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi penguatan praktik hukum agraria dan perlindungan hak-hak keperdataan penyewa tanah secara lebih adil dan proporsional.

Metode

Penyusunan tulisan ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif, dengan teknik pengumpulan data melalui perpustakaan meliputi membaca buku, artikel, laporan, dan sumber tertulis lainnya yang relevan dengan topik makalah yang penulis tulis. Untuk mengumpulkan bahan hukum untuk penelitian ini, dokumen hukum yang mengikat (hukum dan peraturan) ditinjau. Doktrin hukum yang berkaitan dengan masalah hukum yang sedang diselidiki dicatat, diperiksa, dan dibaca. Metode analisis materi hukum berkaitan dengan isu-isu spesifik dan terhubung dengan doktrin hukum, pendapat hukum dari para profesional hukum, dan persyaratan hukum dan peraturan yang relevan. Teknik ini digunakan untuk menganalisis bahan hukum yang dikumpulkan memanfaatkan analisis data deskriptif analitis (Kumara et al., 2021).

Hasil dan Pembahasan

Perlindungan hukum terhadap penyewa tanah dari pengelola tanah yang hendak dijual oleh pemilik tanah sebelum masa sewa adalah isu hukum yang relevan dalam banyak yurisdiksi. Hal ini melibatkan pertimbangan hak-hak dan kewajiban penyewa ketika pemilik tanah memutuskan untuk menjual properti yang mereka sewakan kepada penyewa. Dalam banyak kasus, perlindungan hukum diberikan untuk memastikan bahwa penyewa tidak dirugikan atau diusir secara tiba-tiba akibat penjualan properti oleh pemiliknya. Salah satu bentuk perlindungan hukum yang umum diberikan kepada penyewa adalah hak untuk membeli properti tersebut dengan hak terlebih dahulu (*right of first refusal*). Ini berarti jika pemilik tanah ingin menjual properti, mereka harus memberi tahu penyewa terlebih dahulu dan memberikan kesempatan kepada penyewa untuk membelinya dengan harga yang sama dengan tawaran pembeli eksternal. Hal ini memungkinkan penyewa untuk

mempertahankan hunian mereka jika mereka mampu membeli properti atau untuk menjual hak mereka kepada pihak ketiga jika mereka tidak tertarik. Selain itu, dalam beberapa yurisdiksi, hukum juga dapat mengharuskan pemilik tanah untuk memastikan bahwa masa sewa penyewa berlanjut dengan persyaratan yang sama di bawah pemilik baru jika properti dijual. Ini bertujuan untuk melindungi hak penyewa dan mencegah mereka diusir tanpa alasan yang sah oleh pemilik baru.

Ketentuan dan mekanisme perlindungan hukum ini dapat berbeda-beda antara yurisdiksi. Beberapa yurisdiksi mungkin memiliki undang-undang yang sangat kuat untuk melindungi hak penyewa, sementara yang lain mungkin memiliki peraturan yang lebih longgar. Oleh karena itu, penting untuk memahami hukum yang berlaku di wilayah Anda terkait dengan hak penyewa dalam konteks penjualan properti oleh pemiliknya. Ada juga beberapa pertimbangan tambahan yang perlu dipertimbangkan dalam kasus ini, seperti jenis properti (apartemen, rumah, komersial), durasi sewa (jangka pendek, jangka panjang), dan hukum lokal yang berlaku. Selain itu, penyewa dan pemilik tanah mungkin juga memiliki kontrak sewa yang mengatur hak dan kewajiban mereka, sehingga kontrak tersebut juga dapat memengaruhi cara perlindungan hukum diterapkan.

Dalam banyak kasus, jika penyewa merasa hak mereka dilanggar atau mereka menghadapi situasi yang tidak adil, mereka dapat berkonsultasi dengan pengacara atau lembaga hukum yang berwenang untuk mendapatkan nasihat lebih lanjut dan perlindungan hukum yang sesuai dengan situasinya. Singkatnya, perlindungan hukum terhadap penyewa tanah dalam konteks penjualan oleh pemilik tanah sebelum masa sewa adalah isu yang penting dan kompleks dalam hukum properti. Perlindungan ini bertujuan untuk melindungi hak penyewa dan mencegah mereka mengalami kerugian yang tidak adil akibat penjualan properti oleh pemiliknya. Namun, implementasi dan ketentuan perlindungan hukum ini dapat berbeda-beda antara yurisdiksi dan kasus-kasus tertentu. Oleh karena itu, sangat penting bagi penyewa untuk memahami hukum yang berlaku di wilayah mereka dan melibatkan profesional hukum jika diperlukan untuk melindungi hak mereka.

1. Perlindungan Hukum Penyewa Tanah dari Pengelola Tanah yang Hendak Dijual Pemilik Tanah Sebelum Masa Sewa

Perlindungan hukum mengacu pada pelestarian martabat manusia dan penerimaan hak-hak yang dimiliki masyarakat sebagai subjek hukum serta standar yang dapat digunakan untuk melindungi satu item terhadap item lainnya, atau sebagai ketentuan kesewenang-wenangan dalam hukum. Pemerintah bekerja tanpa lelah untuk memberikan kejelasan hukum dalam rangka membela hak-hak rakyatnya dan untuk memastikan bahwa mereka yang melanggarnya menghadapi konsekuensi aturanc yang berlaku. Agar hukum dapat melindungi orang adalah dengan "membuat peraturan (dengan memberikan peraturan) dan menegakkan peraturan (oleh penegak hukum)" (Sie, 2021).

Hak atas keamanan dan hak atas perlindungan hukum terkait erat satu sama lain. Menurut Pasal 28 huruf G Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, setiap individu mempunyai hak untuk membela diri terhadap pemerintah untuk dirinya sendiri, keluarganya, kehormatan dan martabatnya, dan properti apa pun yang dimilikinya. Setiap orang berhak atas keselamatan dan pembelaan terhadap tindakan yang melanggar hak asasi manusia atau

membahayakan mereka.

Menurut Pasal 1233 KUH Per, Hukum atau perjanjian dapat melahirkan perikatan. Oleh karena itu, perjanjian dan hukum dapat dianggap sebagai sumber keterlibatan (Simanjuntak, 2017). Sebagaimana diketahui bahwa dalam sewa menyewa tanah harus terdapat itikad baik didalamnya terlebih lagi tanah tersebut difungsikan sebagai tanah Garapan atau tanah dengan potensi nilai ekonomis yang tinggi (investasi). Dalam sebuah Pasal 1548 KUH Perdata mengatur perjanjian. Ini menyatakan Sewa merupakan kontrak ketika suatu pihak memberikan izin kepada pihak lain guna memanfaatkan sebidang properti untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan nominal yang nantinya harus dibayar oleh pihak tersebut. Dengan penjelasan tersebut maka pihak yang menyewa dan yang menyewakan (Pengelola tanah) harus sepakat mengenai Batasan waktu sewa yang telah ditentukan sebelumnya namun apabila terjadi ingkar janji atau pihak yang menyewakan tidak dapat melaksanakan kewajibannya dikarenakan tanah tersebut akan dijual oleh pemilik tanah maka hal tersebut termasuk kedalam wanprestasi.

Abdulkadir Muhammad, "wanprestasi didefinisikan sebagai tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan pada perikatan berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdata disebutkan " Setiap komitmen untuk mengambil tindakan atau menahan diri dari mengambil tindakan yang memaksa debitur untuk memenuhi tugas yang, jika terjadi wanprestasi, mengembalikan biaya, kerusakan, dan bunga ". Ketika penyewa dan pemilik menandatangani perjanjian sewa, mereka secara hukum berkomitmen satu sama lain selama sewa disiapkan untuk mematuhi semua persyaratan validitas diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata jo. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Karena setiap orang mengadakan perjanjian yang mengikat secara hukum terikat olehnya juga. Secara teori, ada dua jenis itikad baik yang berlaku untuk melaksanakan perjanjian: itikad baik subjektif dan objektif. Itikad baik subjektif mengharuskan para pihak untuk jujur sebelum perjanjian selesai, tetapi itikad baik obyektif mengharuskan para pihak untuk bertindak dengan cara yang tepat dan adil mengingat persyaratan yang disepakati pada saat perjanjian dilaksanakan (Kadek et al., 2023).

Ada dua kemungkinan alasan mengapa default bisa terjadi: baik sengaja atau lalai, atau mungkin ada alasan kuat lainnya. Jika seseorang melakukan sesuatu sama sekali, melakukan sesuatu agak, melakukan sesuatu tetapi tidak tepat waktu, atau melakukan sesuatu tetapi dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan perjanjian, maka mereka dikatakan wanprestasi (Kadek et al., 2023).

Satrio mengungkapkan jika wanprestasi terbagi kedalam 3 jenis:

- a. Bahkan tidak mendekati mencapai tujuan. Satu pernyataan tentang debitur yang gagal mencapai tujuan mereka adalah bahwa mereka tidak mencapai apa-apa.
- b. Mencapai tujuan tetapi tidak sesuai jadwal. Debitur dianggap telah memenuhi prestasinya meskipun tidak selesai sesuai jadwal jika masih diyakini bahwa kinerjanya akan dilakukan.
- c. Penuhi peran, tetapi jangan cocok atau membuat kesalahan. Debitur yang memenuhi persyaratan kinerja tetapi melakukan kesalahan dianggap tidak memenuhi persyaratan kinerja sama sekali jika kinerja yang salah tidak dapat diperbaiki.

Subekti membagi syarat tertentu agar terpenuhinya wanprestasi, meliputi:

- a. Tidak memenuhi kesanggupan yang telah disepakati.
- b. Tidak melakukan sesuai dengan perjanjian.

- c. Terlambat dalam melakukan apa yang sudah dijanjikan.
- d. Melakukan hal yang menurut perjanjian tidak diperkenankan.

KUH Perdata memiliki dua ketentuan yang melindungi debitur dari tidak dibayarnya biaya, ganti rugi, dan bunga akibat force majeure. Artikel-artikel tersebut adalah sebagai berikut: (Hibatullah, 2024)

- a. Terdapatnya hal diluar dugaan sebelumnya.
- b. Terjadi secara kebetulan.
- c. Situasi memaksa.

Ini hanya berfungsi sebagai pembelaan untuk menghindari keharusan membayar kompensasi kepada debitur yang tidak dapat memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian karena peristiwa force majeure. Ketentuan kedua pasal tersebut meliputi:

- a. Menurut Pasal 1244 KUH Perdata, Jika tidak ada alasan lain selain bahwa debitur tidak dapat menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian itu ilegal karena peristiwa yang tidak terduga di mana ia tidak bertanggung jawab, itikad buruk di pihak debitur, ia akan dihukum dengan kerugian.
- b. Menurut Pasal 1245 KUH Perdata, Jika debitur tidak dapat memberikan atau memenuhi kewajiban karena peristiwa force majeure atau insiden yang tidak disengaja, atau jika debitur telah melakukan tindakan terlarang, tidak ada kompensasi yang akan diberikan.

Debitur yang melakukan wanprestasi berkewajiban untuk mengganti kerugian yang diakibatkan wanprestasi tersebut. Istilah resmi yang digunakan dalam undang-undang untuk penggantian kerugian ada tiga yaitu; Kosten, Schaden dan Interessen (pengganti biaya, kerugian dan bunga). Sedangkan menurut Ilmu pengetahuan tiga hal tersebut disingkat menjadi dua, yaitu: (Septarina & Kelik, 2018)

- a. geleiden verlies; Geleden Verlies meliputi kosten dan schaden sedangkan gederede winst meliputi Interessen.
- b. gederede winst; Geleden verlies adalah kerugian yang sesungguhnya diderita oleh kreditur, sedangkan gederede winst adalah kerugian yang timbul karena tidak diperolehnya keuntungan yang diharapkan karena adanya wanprestasi.

Maka untuk itu pengelola lahan harus bertanggung jawab kepada penyewa tanah, jika merujuk pada Pasal 1276 KUH Perdata, maka penyewa dapat melakukan penuntutan kepada pihak pengelola tanah yaitu berupa ganti rugi atas apa yang sudah terjadi, Ganti rugi yang dapat dituntut (Dewi, 2019). Jika dilihat dari pernyataan diatas pihak pengelola harus ganti rugi kepada pihak yang menyewa tanah dengan ketentuan yang telah diperjanjikan, namun dalam Pasal 1570 " Jika sewa didokumentasikan secara tertulis, itu akan secara otomatis berakhir tanpa persyaratan untuk penghentian setelah periode yang ditentukan telah berlalu". Perjanjian sewa, seperti kontrak lainnya, berakhir secara otomatis dan tanpa pemberitahuan setelah jangka waktu yang telah ditentukan. Jika sewa secara tertulis, maka ini berlaku (Miru & Pati, 2020).

Apabila menurut Pasal 1571 "Sewa tidak berakhir pada waktu yang dijadwalkan jika tidak dibuat secara tertulis. Namun, jika pihak lain ingin mengakhiri sewa, mereka harus mematuhi masa tenggang yang ditetapkan oleh adat setempat". Berbeda dengan perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara tertulis. Pihak lain diperbolehkan mengakhiri sewa kapan saja dengan mengikuti masa

tenggang adat setempat, tetapi jika sewa tidak dilakukan secara tertulis, itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan (Miru & Pati, 2020). Maka dari itu pihak pengelola jika merujuk pada Pasal 1578 " Sesuai dengan tradisi setempat, pembeli yang bermaksud untuk menggunakan hak yang ditetapkan dalam perjanjian sewa untuk memaksa penyewa meninggalkan properti sewaan jika dijual harus memberikan pemberitahuan yang cukup kepada penyewa tentang penghentian sewa yang akan datang." Ketika datang ke sewa tanah, pemberitahuan harus diberikan setidaknya satu tahun sebelum pengosongan. Apabila pada perjanjian sewa-menyewa telah ditentukan bahwa pihak yang menyewakan dapat menjual barang yang di sewakan sejauh waktu sewa berlangsung dan mewajibkan penyewa mengosongkan barang yang disewa. Apabila pembeli menggunakan haknya untuk memerintahkan pengosongan barang yang disewa, maka pembeli diwajibkan memberitahukan perihal pengosongan tersebut kepada penyewa dalam waktu yang wajar berdasarkan kebiasaan setempat, khusus untuk pengosongan tanah yang disewa, pemberitahuan/peringatan tentang perintah pengosongan harus disampaikan paling lambat satu tahun sebelum pengosongan. Disisi lain untuk pemilik tanah itu sendiri tidak harus menanggung ganti rugi dikarenakan dalam hal ini pemilik tanah tidak mengetahui bahwa pihak pengelola tanah menyewakan tanahnya, namun agar masalah sengketa tersebut dapat diselesaikan dengan baik maka untuk menyelesaikan masalah tersebut bisa dilakukan diluar pengadilan melalui metode yang disepakati para pihak.

- a. Perlindungan hukum bagi penyewa tanah dari situasi di mana pemilik tanah ingin menjual propertinya sebelum berakhirnya masa sewa adalah masalah yang penting dalam hukum properti. Dalam banyak yurisdiksi, undang-undang dan peraturan telah diterapkan untuk memastikan bahwa penyewa memiliki hak-hak tertentu dan tidak dirugikan oleh keputusan pemilik tanah untuk menjual propertinya. Topik ini melibatkan pertimbangan tentang hak-hak penyewa, hak-hak pemilik tanah, dan bagaimana hukum mencoba untuk mencapai keseimbangan antara kedua belah pihak ini. ada perlindungan hukum yang diberikan kepada penyewa dalam situasi di mana pemilik tanah ingin menjual properti yang mereka sewakan. Perlindungan ini mencakup beberapa aspek penting:
- b. Hak Terlebih Dahulu (Right of First Refusal): Salah satu bentuk perlindungan yang umum diberikan kepada penyewa adalah hak terlebih dahulu untuk membeli properti tersebut. Ini berarti jika pemilik tanah ingin menjual properti, mereka harus memberi tahu penyewa terlebih dahulu dan memberikan kesempatan kepada penyewa untuk membelinya dengan harga yang sama dengan tawaran pembeli eksternal. Ini memberikan penyewa kesempatan untuk mempertahankan tempat tinggal mereka jika mereka memiliki minat dan sumber daya untuk membeli properti tersebut.
- c. Masa Sewa Berlanjut dengan Persyaratan yang Sama: Di beberapa yurisdiksi, hukum mungkin mengharuskan pemilik tanah untuk memastikan bahwa masa sewa penyewa berlanjut di bawah pemilik baru dengan persyaratan yang sama. Dengan kata lain, jika properti dijual, penyewa harus dapat melanjutkan masa sewa mereka dengan kontrak dan harga sewa yang sama di bawah pemilik baru. Ini membantu melindungi penyewa dari ketidakpastian dan perubahan tiba-tiba dalam kondisi sewa mereka.
- d. Pemberitahuan Tepat Waktu: Pemilik tanah biasanya harus memberi tahu penyewa secara

tepat waktu tentang niat mereka untuk menjual properti. Pemberitahuan ini harus mematuhi peraturan yang berlaku di yurisdiksi tertentu dan memberi penyewa waktu yang cukup untuk merespons. Hal ini memberikan kesempatan kepada penyewa untuk merencanakan langkah-langkah mereka selanjutnya, seperti memutuskan apakah mereka akan membeli properti tersebut atau mencari tempat tinggal baru.

- e. Kontrak Sewa yang Khusus: Beberapa penyewa mungkin memiliki kontrak sewa yang memiliki ketentuan khusus terkait dengan penjualan properti oleh pemiliknya. Kontrak tersebut dapat mengatur hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah dalam situasi tersebut. Oleh karena itu, penting untuk memeriksa kontrak sewa secara cermat untuk memahami hak dan kewajiban masing-masing pihak.

2. Perjanjian Penyewaan Tanah dari Pengelola Tanah Yang Hendak Dijual Oleh Pemilik Tanah

Perjanjian penyewaan tanah adalah dokumen hukum yang umumnya digunakan ketika seseorang atau entitas ingin menyewa atau menyewakan tanah untuk berbagai keperluan seperti komersial, perumahan, pertanian, atau tujuan lainnya. Namun, dalam beberapa kasus, situasi dapat menjadi lebih rumit ketika tanah yang disewakan saat ini dikelola oleh seorang pengelola tanah, tetapi pemilik tanah ingin menjual properti tersebut. Perjanjian penyewaan tanah adalah dokumen hukum yang mengatur hubungan antara penyewa dan pemilik tanah atau pengelola tanah. Dalam perjanjian ini, berbagai aspek penyewaan tanah dapat diatur, termasuk masa sewa, harga sewa, hak dan kewajiban masing-masing pihak, dan berbagai kondisi lainnya. Perjanjian tersebut juga mengatur apa yang terjadi jika pemilik tanah ingin menjual propertinya selama masa sewa berlangsung. Ini adalah titik yang penting karena ketika pemilik tanah ingin menjual properti yang disewakan, hal ini dapat memengaruhi hak dan kewajiban penyewa yang saat itu tengah menggunakan tanah tersebut. Penting untuk memahami perjanjian penyewaan tanah, hak-hak dan kewajiban penyewa, serta bagaimana hukum mengatur transisi ketika pemilik tanah ingin menjual propertinya. Kesepakatan antar kedua pihak atau lebih atas topik tertentu yang telah mereka putuskan disebut kontrak atau perjanjian. KUH Per memuat aturan yang mengatur syarat-syarat kontrak umum. Berikut perjanjian menurut para ahli: (Gumanti, 2012)

- a. Sri Soedewi Masjehoen Sofwan menjelaskan perjanjian merupakan "hukum yang di dalamnya satu orang maupun lebih diingatkan tentang orang lain bahkan lebih."
- b. Menurut R wirjono Prodjodikoro menyebutkan Perjanjian merupakan perjanjian yang mengikat secara hukum yang berkaitan dengan properti antara kedua pihak. Ini adalah kontrak dimana satu pihak mungkin berjanji melakukan sesuatu, atau dianggap telah berjanji melakukan sesuatu, serta yang lain mungkin meminta agar janji tersebut dipenuhi.
- c. A Qirom Samsudin Meliala menyatakan perjanjian adalah "kesempatan di mana dua orang membuat komitmen satu sama lain atau satu sama lain untuk mencapai sesuatu"

Saat menyusun perjanjian, penting untuk mempertimbangkan prasyarat yang harus dipenuhi perjanjian agar hukum mengakuinya sebagai sah. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur parameter legalitas perjanjian. Untuk membuat perjanjian yang mengikat secara hukum, hal ini harus dipahami. Empat persyaratan wajib dipenuhi sehingga perjanjian dianggap sah, menurut Pasal 1320 KUH Perdata: (Wijayanti, 2019)

- a. Mengakui mereka yang mengikat diri. Pada hal ini, para pihak dalam perjanjian harus menyetujui dan menerima ketentuan perjanjian tanpa kesalahan atau paksaan.
- b. Kapasitas mereka untuk menjalin hubungan, dalam hal ini kedua pasangan harus dalam keadaan sehat dan memiliki kompetensi hukum orang dewasa.
- c. item tertentu; ketika perjanjian menentukan tujuan pengaturan atau janji yang dibuat.
- d. Alasan yang sah; Dasar perjanjian ini tidak diperbolehkan berlawanan dengan undang-undang apa pun yang mungkin berlaku.

Lalu ketika mengadakan perjanjian harus memuat yang Namanya kesepakatan para pihak Perjanjian didasarkan pada perjanjian yang terjadi diantara para pihak. Subekti menyatakan bahwa suatu kesepakatan muncul ketika para pihak mencapai konsensus atau kesepakatan tentang masalah-masalah utama yang merupakan tujuannya. Tahap kedua untuk mencapai kesepakatan terjadi ketika ada konsensus pemahaman dan pertemuan kehendak selama proses negosiasi. Selain itu, Subekti menjelaskan bahwa deklarasi yang dapat berfungsi sebagai dasar untuk perjanjian adalah salah satu yang perlu dipertimbangkan untuk menimbulkan tujuan dari orang yang berusaha untuk mengikat diri (Kosasih & Sh, 2021). Irawan Soerodjo melaporkan Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa, meskipun ada beberapa teori, ada lima metode untuk mengkomunikasikan pernyataan yang dipertimbangkan sesuai dengan kehendaknya: (Kosasih & Sh, 2021)

- a. Bahasa sempurna dan tertulis.
- b. Bahasa sempurna secara lisan.
- c. Bahasa cacat, asalkan pihak kontraktual lainnya menganggapnya bisa diterima.
- d. Bahasa isyarat asal bisa diterima oleh pihak lain dan
- e. Biam atau tenang selama pihak lain dalam perjanjian dapat memahami atau menerimanya."

Untuk membebaskan kewajiban keuangan pada penyewa atas barang atau bangunan yang disewanya, perjanjian sewa adalah kontrak tertulis yang berisi komitmen para pihak satu sama lain dalam tenggang waktu serta harga yang disepakati (Sukayasa et al., 2021). Pengertian perjanjian didalam Pasal 1313 KUHPerdara yang isinya "Perjanjian merupakan perjanjian hukum yang dibuat oleh satu orang maupun lebi kepada satu atau lebih orang lain". Hubungan hukum yang muncul antara dua individu sebagai konsekuensi dari kejadian ini disebut pertunangan. Perjanjian dimana satu pihak menyetujui membayar harga pihak lain dikenal sebagai sewa mampu sebagai imbalan atas penggunaan barang maupun objek oleh pihak lain untuk tenggang waktu tertentu (Alzamzami & Suryono, 2021).

Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdara mengatur mengenai penyewaan. Sewa yaitu pengaturan dimana satu pihak setuju membayar harga yang pihak lain siap bayar sebagai imbalan atas kemampuan pihak lain agar menggunakan produk untuk jangka waktu tertentu. Pengertian yang berbeda mengklaim bahwa sewa yaitu " otorisasi untuk membayar penggunaan apa pun untuk waktu yang singkat, baik bergerak atau diam" (Salim, 2021)

Intinya, menyewa dilakukan untuk jangka waktu tertentu, menyewa di luar periode itu dilarang, dan sewa tidak berakhir pada saat kematian penyewa atau penyewa. Dengan cara yang sama, karena barang sewaan dipindahkan. Aturan bahwa jual beli tidak melanggar sewa berlaku di sini. Jelas dari penjelasan di atas bahwa komponen-komponen yang termasuk dalam perjanjian sewa guna usaha:

- a. Terdiri dari pihak sewa dan penyewa.
- b. Terdapat konsensus antara kedua pihak.
- c. Terdapat objek, meliputi barang yang bergerak dan tidak.
- d. Orang yang menyewakan barang memiliki tanggung jawab dalam mentransfer kenikmatannya kepada penyewa.
- e. Penyewa harus memberikan uang sewa kepada orang yang menyewa dari mereka.

Tindakan pertama yang diambil sebelum menandatangani kontrak. Sebelum mencapai keputusan, kedua belah pihak terlibat dalam negosiasi untuk menyusun rincian perjanjian dan mengidentifikasi area di mana akan ada kewajiban dan hak untuk masing-masing pihak. Pada tahap berikutnya, Memorandum of Understanding (MoU) disiapkan. Nota Kesepahaman ini merupakan catatan tertulis dari hasil diskusi yang dilakukan. Nota kesepahaman berfungsi sebagai dasar untuk melaksanakan perjanjian kontrak, itu hanya digunakan sebagai pembenaran untuk pembuatan kontrak dan belum memiliki nilai yang ditetapkan. Setelah menerima Nota Kesepahaman para pihak, langkah selanjutnya melibatkan penerapan teori studi kelayakan, atau "uji tuntas," yang mengevaluasi kelayakan dan kemungkinan bisnis beroperasi di masa depan dari perspektif hukum, ekologi, keuangan, pemasaran, ekonomi, studi sosial budaya, ekologi, dan teknik. Untuk menentukan apakah masuk akal bagi para pihak untuk melanjutkan transaksi mereka, hipotesis kelayakan ini diperlukan. Jika lolos pengujian dan ternyata bisa diterapkan, proses pembuatan perjanjian kontrak akan dimulai (Alzamzami & Suryono, 2021).

Unsur-unsur perjanjian sewa-menyewa terdiri dari: (Pandamdari & Pidano, 2019)

- a. Sewa-menyewa merupakan bentuk perjanjian.
- b. Adanya dua pihak atau lebih yang terlibat perjanjian sewa-menyewa.
- c. Untuk jangka waktu tertentu, satu sisi memberikan kesenangan kepada yang lain.
- d. Harga yang telah disepakati.

Dilihat dari hal tersebut tentu saja dalam membuat perjanjian sewa menyewa harus melibatkan negosiasi terlebih dahulu guna mencapai kesepakatan dalam perjanjian dan untuk perjanjian itu sendiri harus melibatkan pihak – pihak yang terkait agar nantinya tidak adanya cidera janji dan tidak ada kerugian dikemudian hari, maka untuk itu diperlukannya komitmen yang tinggi untuk pihak – pihak yang terkait didalamnya serta harus terdapat salah satu asas dalam membuat sebuah perjanjian yaitu asas itikad baik. Meskipun tidak dinyatakan secara eksplisit dalam perjanjian sewa, para pihak harus mematuhi prinsip itikad baik ketika membuat dan melaksanakan perjanjian, terutama mengingat fakta bahwa, di dunia global saat ini, banyak masalah potensial dapat timbul dalam hubungan bisnis para pihak dan memperumit substansi perjanjian. Hukum Romawi adalah sumber dari gagasan itikad baik, Artinya, itu berasal dari prinsip hukum Romawi lama yang dikenal sebagai *ex bonafide*, yang membutuhkan itikad baik dalam transaksi. Dasar gagasan itikad baik ditemukan dalam etika sosial Romawi, yang menetapkan kewajiban iman dan kepatuhan yang luas yang berlaku baik untuk negara maupun tidak (Sirait et al., 2020).

Berdasarkan dari hal tersebut dalam membuat sebuah perjanjian perlu dilibatkannya pihak yang terkait dan juga harus ada objek prestasinya, Pelaksanaan syarat dan ketentuan kontrak, serta isinya, sesuai dengan proses yang disepakati bersama, dikenal dalam hukum kontrak sebagai kinerja atau hanya kinerja. Prestasi yang berbeda dikendalikan dalam Pasal 1234 KUH Perdata (Amalia,

2013).

Wanprestasi adalah kondisi non-kinerja atau tugas sebagaimana seharusnya disepakati bersama dan ditentukan dalam kontrak. Ini juga disebut sebagai default, default, non-fulfillment, atau pelanggaran kontrak. Wanprestasi dapat terjadi dengan sengaja; Ketidakmampuan atau Ketidakmampuan (Incompetence and/or Willfulness) Hak pihak yang dirugikan pada suatu kontrak untuk mengejar ganti rugi dari pihak wanprestasi adalah konsekuensi hukum dari wanprestasi tersebut.

Alasan pembatalan menurut Gunawan Widjaja salah satu pihak dalam perjanjian dapat membatalkan pengaturan. Pembatalan sepihak ini adalah hasil dari standar subjektif perjanjian untuk validitas yang tidak terpenuhi (Astuti, 2016). Seseorang dapat mengajukan permintaan untuk membatalkan janji temu jika:

- a. Karena kesalahan, paksaan, atau penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak pada saat perjanjian dibuat, tidak ada persetujuan bebas dari pihak-pihak yang terlibat. Pada keadaan ini pihak yang merasa dirugikan mempunyai hak untuk mengajukan pembatalan perjanjian.
- b. Salah satu pihak tidak mampu mengadakan perjanjian atau tidak memiliki kekuatan untuk mengejar langkah-langkah hukum tertentu. Dalam hal ini, pihak yang tidak kompeten dapat meminta agar perjanjian dibatalkan melalui agen hukumnya.

Pemutusan kontrak oleh salah satu pihak, bukan pihak dalam perjanjian. Undang-undang yang melindungi pihak ketiga juga memberi mereka hak untuk meminta pencabutan kontrak yang telah ditandatangani oleh pihak-pihak tertentu. Para pihak dalam perjanjian terikat olehnya, dan mengatur hak dan kewajiban hukum para pihak.

Elly Erawati dan Herlien Budiono mengemukakan argumen yang mungkin menjadi dasar yang menyatakan perjanjian batal demi hukum, antara lain:

- a. Batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat formil.
- b. Batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat materil.
- c. Batal demi hukum karena perjanjian tersebut dibuat oleh seseorang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum.
- d. Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi.

Pasal 1576 BW menegaskan jika barang yang dijual ketika masih dalam masa sewa, oleh persewaan yang dibuat sebelumnya. Dengan tidak adanya perjanjian yang dibuat pada saat produk disewakan, tidak ada yang ditentukan. Jika komoditas yang disewakan ditransfer ke pihak lain, artikel di atas dan perjanjian sewa dengan perjanjian jaminan yang menyertainya (*borgtocht*) dimaksudkan untuk melindungi penyewa dari pemilik baru. Dalam hal ini, komitmen underwriting dianggap batal dan tidak sah jika barang sewaan dijual kepada pihak lain, dengan pihak ketiga menanggung biaya pembayaran sewa kepada pembeli. Karena perjanjian perusahaan asuransi untuk hanya mencakup pemilik sebelumnya, pandangan ini akurat. Perjanjian penyewaan tanah adalah instrumen hukum penting yang mengatur hubungan antara penyewa, pemilik tanah, dan pengelola tanah. Ketika pemilik tanah ingin menjual properti yang disewakan, situasi menjadi lebih rumit, dan perlindungan hukum diperlukan untuk melindungi hak-hak penyewa. Hak terlebih dahulu, perpanjangan masa sewa, dan pemindahan hak penyewaan adalah beberapa mekanisme yang dapat digunakan untuk mencapai tujuan ini. Penting bagi semua pihak yang terlibat untuk memahami perjanjian penyewaan,

hak, dan kewajiban mereka, serta hukum yang berlaku di yurisdiksi mereka untuk menghindari masalah hukum yang tidak diinginkan dan mencapai transisi yang lancar dalam situasi seperti ini.

Kesimpulan

Hasil penelitian dan pembahasan yang sudah dipaparkan, maka dapat disimpulkan bahwa, penyewaan tanah atau lebih dikenal dengan sistem penyewaan tanah adalah sistem di mana perjanjian dibentuk antara pemilik tanah dan penyewa untuk jangka waktu tertentu. Namun dalam pelaksanaan praktiknya peneliti menemukan bahwa terdapat hal-hal yang merugikan pihak penyewa seperti dengan menjual tanah tanpa sepengetahuan pihak penyewa tanah hal tersebut tentu saja tidak dapat diabaikan begitu saja, mengingat asas dari sebuah perikatan perjanjian adalah itikad baik dalam suatu perjanjian. Sebagaimana diketahui bahwa dalam sewa menyewa tanah harus terdapat itikad baik didalamnya terlebih lagi tanah tersebut difungsikan sebagai tanah garapan atau tanah dengan potensi nilai ekonomis yang tinggi (investasi). Dalam sebuah perjanjian sewa menyewa diatur pada pasal 1548 kuh perdata, intinya, menyewa dilakukan untuk jangka waktu tertentu; Menyewa di luar periode itu dilarang, dan sewa tidak berakhir pada saat kematian penyewa atau penyewa. Dengan cara yang sama, karena barang sewaan dipindahkan.

Dengan penjelasan tersebut maka pihak yang menyewa dan yang menyewakan (pengelola tanah) harus sepakat mengenai Batasan waktu sewa yang telah ditentukan sebelumnya namun apabila terjadi ingkar janji atau pihak yang menyewakan tidak dapat melaksanakan kewajibannya dikarenakan tanah tersebut akan dijual oleh pemilik tanah maka hal tersebut termasuk kedalam wanprestasi. Berdasarkan dari hal tersebut dalam membuat sebuah perjanjian perlu dilibatkannya pihak yang terkait dan juga harus ada objek prestasinya, pelaksanaan isi kontrak sesuai dengan proses yang disepakati bersama dikenal dalam hukum kontrak sebagai kinerja, atau hanya sebagai kinerja dalam bahasa Inggris (syarat dan ketentuan) prestasi yang berbeda dikendalikan dalam Pasal 1234 KUH Perdata Maka untuk itu pengelola lahan harus bertanggung jawab kepada penyewa tanah, jika merujuk pada Pasal 1276 KUH Perdata, maka penyewa dapat melakukan penuntutan kepada pihak pengelola tanah yaitu berupa ganti rugi atas apa yang sudah terjadi, ganti rugi yang dapat dituntut, dan untuk perjanjian itu sendiri dalam pasal 1576 BW jelas menunjukkan bahwa kecuali ini telah disepakati pada saat menyewa produk, sewa yang diatur sebelumnya tidak ditentukan oleh penjualan barang sewaan. Jika barang sewaan ditransfer ke pemilik baru, artikel yang disebutkan di atas dimaksudkan untuk melindungi penyewa dari mereka. Perjanjian jaminan (*borgtocht*) juga disertakan dengan perjanjian leasing. Dalam hal ini, komitmen underwriting dianggap batal dan tidak sah jika barang sewaan dijual kepada pihak lain, dengan pihak ketiga menanggung biaya pembayaran sewa kepada pembeli. Asuransi telah setuju untuk membayar pemilik asli dan tidak ada orang lain, maka kesimpulan ini valid.

Daftar Pustaka

- Alzamzami, J., & Suryono, L. J. (2021). Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi. *Media of Law and Sharia*, 2(3), 238–253. <https://doi.org/10.18196/mls.v2i3.12075>
- Amalia, N. (2013). *Hukum Perikatan*. Unimal Press.
- Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Astuti, N. K. (2016). Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum. *Jurnal Hukum To-Ra*, 2(1). <http://ejournal.uki.ac.id/index.php/tora/article/view/1130>
- Dewi, N. M. L. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Akibat Adanya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemilik Lahan. *Jurnal Kerta Dyatmika*, 16(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.46650/kd.v16i1.906>
- Gumanti, R. (2012). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata). *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5(01).
- Hadisiswati, I. (2014). Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2(1). <https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.118-146>
- Hibatullah, M. F. (2024). Akibat Hukum Wanprestasi Perspektif Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *El-Uqud: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*, 2(1), 67–73.
- Kadek, N., Novita, A., Hukum, F., & Udayana, U. (2023). Perlindungan hukum terhadap penyewa tanah yang objek sewanya dijual oleh yang menyewakan. *Il(11)*. <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i11.p16>
- Kosasih, J. I., & Sh, M. (2021). kausa yang halal dan kedudukan bahasa Indonesia dalam hukum perjanjian. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Kumara, I. M. C. G., Wijaya, I. K. K. A., & Suryani, L. P. (2021). Kepastian Hukum Pemegang Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(3), 560–563. <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4013.560-563>
- Miru, A., & Pati, S. (2020). Hukum Perjanjian: penjelasan makna pasal-pasal perjanjian bernama dalam KUH Perdata (BW). Sinar Grafika.
- Pandamdari, E., & Pidano, A. (2019). Kedudukan Penyewa Tanah Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Jangka Waktu. *Era Hukum - Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 17(1), 47–67. <https://doi.org/10.24912/erahunum.v17i1.5976>
- Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.
- Santoso, U. (2017). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media.
- Santoso, U. (2018). Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian. *Yuridika*, 33(2), 330. <https://doi.org/10.20473/ydk.v33i2.7925>
- Septarina, B., & Kelik, W. (2018). *Buku Ajar Hukum Perdata*. Muhammadiyah University Press, Surakarta.
- Sie, P. (2021). PERLINDUNGAN HUKUM PENYEWA BANGUNAN OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN. 1–23.
- Simanjuntak. (2017). *Hukum Perdata Indonesia*. Kencana.
- Sirait, M. D., Kosasih, J. I., & Arini, D. G. D. (2020). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(2), 221–227. <https://doi.org/10.22225/ah.2.2.1934.221-227>
- Sukayasa, I. M., Putu Budiarta, I. N., & Putu Suryani, L. (2021). Tanggung Jawab Hukum terhadap Adanya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko). *Jurnal Konstruksi*

Hukum, 2(1), 97–101. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2976.97-101>

Wijayanti, N. L. P. E. (2019). Keabsahan Sebuah Perjanjian Berdasarkan Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 1, 1–5.