

# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA BANGUNAN DI ATAS TANAH REKLAMASI KAWASAN MEGAMAS MANADO<sup>1</sup>

Oleh :

Euni Christine Awalla Majore<sup>2</sup>  
Deizen D. Rompas<sup>3</sup>  
Marthin L. Lambonan<sup>4</sup>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum terhadap perjanjian sewa-menyewa bangunan di atas tanah dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa bangunan di atas tanah reklamasi Kawasan Megamas Manado. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Perjanjian sewa-menyewa bangunan dalam hukum perdata Indonesia merupakan hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan para pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban yang mengikat secara hukum apabila memenuhi syarat sah perjanjian dan asas-asas perjanjian. Sewa-menyewa bangunan hanya memberikan hak pakai atas bangunan tanpa mencakup hak atas tanah, sehingga keabsahan perjanjian sangat bergantung pada status hukum tanah, kewenangan pihak yang menyewakan, serta pemenuhan legalitas bangunan. 2. Perlindungan hukum perjanjian sewa-menyewa bangunan di atas tanah reklamasi Kawasan Megamas Manado secara normatif telah memiliki dasar hukum yang memadai melalui pengaturan hak dan kewajiban para pihak serta asas-asas perjanjian, baik secara preventif maupun represif. Namun, dalam praktik masih terjadi ketimpangan perlindungan, di mana posisi penyewa lebih lemah dan menanggung risiko hukum terkait kepastian status tanah dan perpanjangan sewa. Oleh karena itu, diperlukan penguatan perlindungan hukum melalui perbaikan substansi perjanjian, penegasan tanggung jawab pihak yang menyewakan atas legalitas tanah, serta peran aktif pemerintah daerah untuk menjamin kepastian dan keadilan bagi para pihak.

Kata Kunci : *perjanjian sewa-menyewa, bangunan di atas tanah Reklamasi, kawasan megamas Manado*

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perjanjian sewa-menyewa didasarkan pada asas konsensualisme, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak begitu ada kesepakatan bersama tanpa harus melalui formalitas tertentu (Istoati & Hanim, 2021). Asas ini menggarisbawahi bahwa kehendak bebas para pihak adalah faktor penentu dalam pembentukan perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau kepentingan umum. Dalam perjanjian sewa-menyewa, konsensualisme memungkinkan fleksibilitas dalam pengaturan hak dan kewajiban para pihak berdasarkan kesepakatan yang dibuat.<sup>5</sup>

Perjanjian sewa-menyewa juga merupakan salah satu bentuk kontrak yang paling sering digunakan masyarakat, terutama karena sifatnya yang fleksibel dan dapat diterapkan pada berbagai jenis objek, seperti rumah tinggal, tanah, maupun bangunan komersial. Tidak hanya terbatas pada pemanfaatan properti untuk keperluan pribadi, perjanjian ini juga banyak digunakan dalam kegiatan ekonomi, misalnya dalam penyewaan ruko, kantor, maupun lahan usaha. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan perjanjian sewa-menyewa tidak hanya memiliki dimensi keperdataan semata, tetapi juga berhubungan erat dengan kebutuhan sosial dan ekonomi masyarakat.

Pengaturan mengenai sewa-menyewa dalam KUHPPerdata memberikan dasar hukum yang jelas agar para pihak memiliki pegangan dalam melaksanakan hak dan kewajibannya. Dengan adanya ketentuan hukum, diharapkan hubungan hukum antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa dapat berjalan dengan tertib, serta meminimalisir terjadinya sengketa. Namun demikian, dalam perkembangan praktik, sering kali muncul berbagai persoalan, baik yang menyangkut isi perjanjian, pelaksanaan hak dan kewajiban, maupun mengenai status objek yang disewakan, sehingga menuntut adanya pemahaman lebih mendalam terhadap ketentuan hukum yang berlaku.<sup>6</sup>

Pertumbuhan penduduk pesatnya urbanisasi, serta meningkatnya aktivitas ekonomi di kawasan perkotaan kini telah menimbulkan kebutuhan yang sangat tinggi terhadap ketersediaan lahan, sementara lahan daratan yang tersedia sangat terbatas. Salah satu solusi yang ditempuh oleh pemerintah untuk mengatasi keterbatasan tersebut adalah melalui reklamasi, yaitu kegiatan

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711010674

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> <https://j-innovative.org/index.php/Innovative/article/view/16325> di akses pada tanggal 16 Agustus 2025

<sup>6</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1987, hlm. 231.

memperluas daratan dengan cara mengurug wilayah perairan pantai atau laut sehingga tercipta tanah baru yang dapat dimanfaatkan bagi berbagai kepentingan pembangunan, seperti permukiman, pariwisata, perdagangan, maupun infrastruktur.

Reklamasi memang membawa manfaat besar dalam mendukung pembangunan dan pertumbuhan ekonomi, tetapi pada saat yang sama juga menimbulkan konsekuensi yuridis karena tanah hasil reklamasi memiliki status hukum yang berbeda dari tanah daratan pada umumnya, sebab berasal dari wilayah perairan yang pada dasarnya dikuasai oleh negara.<sup>7</sup> Konsekuensi ini berdampak langsung pada praktik pemanfaatan tanah reklamasi, termasuk pembangunan dan penggunaan bangunan di atasnya yang kemudian sering disewakan melalui perjanjian sewa-menyeawa.

Perjanjian sewa-menyeawa bangunan di atas tanah reklamasi menimbulkan persoalan hukum tersendiri, khususnya terkait dengan kepastian hukum, keabsahan perjanjian, serta perlindungan bagi para pihak yang terikat di dalamnya. Hal ini tampak nyata pada kawasan reklamasi Megamas Manado yang berkembang menjadi pusat bisnis, perdagangan, dan jasa di Kota Manado, di mana terdapat berbagai bangunan komersial seperti ruko dan pusat perbelanjaan yang disewakan. Namun, status hukum tanah reklamasi Megamas masih menimbulkan perdebatan, sehingga menarik untuk diteliti bagaimana ketentuan hukum mengatur perjanjian sewa-menyeawa bangunan di atas tanah reklamasi serta implikasinya bagi kepastian dan perlindungan hukum para pihak.

Idealnya (*da sollen*), secara normatif perjanjian sewa-menyeawa pada tanah reklamasi diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1548 mendefinisikan perjanjian sewa-menyeawa sebagai kesepakatan di mana pemilik memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran, serta Pasal 1550-1570 yang mengatur hak dan kewajiban para pihak.

Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa-menyeawa bangunan di atas tanah reklamasi kawasan Megamas Manado haruslah secara konsisten dan teguh berakar pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menekankan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang

terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Pasal 2 dan 3), sehingga penguasaan dan pemanfaatan tanah—termasuk tanah yang berasal dari reklamasi—wajib dilaksanakan berdasarkan hukum adat yang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan persatuan bangsa (Pasal 5) dan harus berfungsi sosial (Pasal 6), kemudian yang diinginkan adalah agar negara, melalui otoritas terkait, menjamin bahwa status hukum atas tanah reklamasi tersebut jelas dan sah dengan memberikan Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai yang sah sesuai peruntukannya, sehingga para pihak (baik pemilik/penyewa awal maupun penyewa bangunan) memiliki kepastian hukum; dengan demikian, perjanjian sewa-menyeawa bangunan yang dibuat oleh para pihak merupakan perbuatan hukum yang sah dan mengikat karena didasari oleh hak atas tanah yang kuat dan tidak berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari terkait status penguasaan tanahnya, mencerminkan pelaksanaan keadilan sosial dan penataan ruang yang ideal sebagaimana diamanatkan oleh UUPA.

Undang-Undang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (UU PWP3K) menetapkan bahwa setiap kegiatan pemanfaatan dan pengembangan di kawasan pesisir, termasuk kegiatan reklamasi yang menghasilkan bidang tanah baru seperti di kawasan Megamas Manado, secara ideal haruslah berdasarkan prinsip pembangunan berkelanjutan serta atas keberlanjutan, keterpaduan, dan keadilan, yang seluruhnya wajib tunduk pada rencana tata ruang yang ketat, yaitu Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP3K) yang harus diwujudkan dalam konteks perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa-menyeawa bangunan di atas tanah reklamasi adalah bahwa perlindungan hukum tersebut hanya dapat dijamin apabila hak atas tanah reklamasi tersebut benar-benar sah dan memiliki kepastian hukum karena proses pengadaannya (reklamasi) telah memperoleh Izin Lokasi dan Izin Pengelolaan yang sesuai dengan RZWP3K dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya, sehingga perjanjian sewa-menyeawa yang timbul di atasnya merupakan perbuatan hukum yang didasarkan pada objek yang legal dan tidak mengandung cacat hukum terkait status peruntukan tanahnya, sekaligus menjamin bahwa pemanfaatan wilayah pesisir telah idealnya tidak merugikan kepentingan publik dan hak-hak masyarakat pesisir yang diamanatkan oleh UU PWP3K.

Peraturan Gubernur Sulawesi Utara Nomor 42 Tahun 2020 tentang tata cara pelaksanaan pengurusan laut di wilayah provinsi secara teknis

<sup>7</sup> Peraturan Presiden Nomor 122 Tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

menjamin bahwa setiap kegiatan penimbunan dan perluasan daratan, khususnya di lokasi Megamas Manado, haruslah memenuhi standar prosedural dan persyaratan administratif yang ketat. Regulasi daerah ini menegaskan bahwa kepastian yudisial bagi para subjek hukum dalam kontrak sewa-menyeawa atas properti yang didirikan di atas lahan tersebut terwujud manakala proyek pembuatan daratan baru itu telah melewati proses persetujuan dan verifikasi yang lengkap dan transparan, mulai dari studi kelayakan, kesesuaian dengan Rencana Zonasi (RZWP3K), hingga penerbitan izin pelaksanaan operasi yang final.

Ketaatan pada prosedur ini berfungsi sebagai fondasi legal utama, memastikan bahwa objek sewa-menyeawa yaitu struktur bangunan dan lahan hasil penimbunan adalah sah secara fungsi dan peruntukan, sehingga bantuan hukum bagi penyewa dan pemilik properti menjadi kuat dan tidak terbantahkan di kemudian hari, sekaligus mengintegrasikan kepentingan investasi dengan penataan lingkungan daerah yang ideal. Regulasi ini memberikan dasar hukum bagi perjanjian sewa-menyeawa tanah reklamasi, sehingga penyewa dan pemilik tanah memiliki kepastian hukum dalam menjalankan hak dan kewajibannya.

Kenyataan dalam praktik (*da sein*), kondisi riil di kawasan Megamas Manado memperlihatkan adanya transaksi sewa-menyeawa properti secara masif di atas areal komersial yang perolehannya memiliki kerumitan status. Fakta empiris menunjukkan bahwa meskipun kontrak-kontrak tersebut berlaku dan mengikat para subjek hukum sesuai dengan kesepakatan yang dibuat berdasarkan hukum perikatan, terdapat celah keperdataan signifikan yang muncul. Celah ini menyebabkan proteksi menyeluruh terhadap penyewa, terutama bila terjadi tantangan terhadap objek sewa itu sendiri (karena statusnya yang kompleks), belum sepenuhnya terjamin oleh klausula-klausula perjanjian yang tertuang. Akibatnya, realitas lapangan menunjukkan bahwa jaminan yuridis yang optimal terhadap kelangsungan hak pemanfaatan bangunan bagi penyewa belum sepenuhnya terwujud, sehingga dibutuhkan analisis mendalam mengenai efektivitas mekanisme perikatan dalam memberikan bantuan hukum yang memadai bagi para pihak.

Kemudian juga status hukum tanah reklamasi pada umumnya masih bersifat hak pengelolaan (HPL) yang diberikan oleh negara kepada pemerintah daerah atau pengembang tertentu. Dalam beberapa kasus, hak atas tanah reklamasi belum sepenuhnya ditingkatkan menjadi hak milik, hak guna bangunan (HGB), atau hak pakai

yang bersifat individual dan dapat dijadikan dasar hukum perjanjian-perjanjian perdata, termasuk sewa-menyeawa. Ketidakjelasan ini menjadi persoalan yang serius, karena dapat mempengaruhi legalitas dari perjanjian sewa-menyeawa itu sendiri. Oleh karena itu, masalah utama dalam ranah hukum perdata terletak pada sejauh mana kekuatan mengikat dan efisiensi pasal-pasal standar yang digunakan mampu melindungi kepentingan penyewa dari kerugian finansial akibat diskontinuitas pemanfaatan bangunan, sehingga dibutuhkan perumusan model perikatan yang lebih protektif dan adaptif terhadap risiko objek sewa yang kompleks.

Kesenjangan utama dalam permasalahan ini terletak pada diskrepansi antara Das Sollen yang menghendaki bahwa setiap perjanjian sewa-menyeawa harus didasarkan pada objek yang sah, memiliki kepastian hukum mutlak, dan tunduk pada prinsip itikad baik yang menjamin perlindungan menyeluruh bagi para partisipan kontrak, dengan Das Sein yang memperlihatkan realitas keperdataan di mana kontrak-kontrak yang ada gagal untuk secara efektif menjamin proteksi optimal bagi penyewa. Kegagalan ini disebabkan oleh ketidakmampuan klausula perjanjian yang bersifat standar dalam merespons dan mengantisipasi risiko keperdataan yang timbul dari kerumitan status perolehan properti (objek sewa) di kawasan tersebut, yang pada akhirnya membuat kekuatan mengikat dan efisiensi pasal-pasal dalam perikatan menjadi rapuh dan tidak sebanding dengan potensi kerugian yang mungkin diderita oleh pihak yang lemah secara kontraktual.

Indonesia belum memiliki kerangka hukum yang secara khusus mengatur tentang status tanah reklamasi secara komprehensif, khususnya dalam kaitannya dengan hubungan keperdataan seperti sewa-menyeawa. Peraturan perundang-undangan yang ada lebih banyak berfokus pada aspek lingkungan hidup dan tata ruang, sementara aspek perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dalam transaksi sewa-menyeawa bangunan di atas tanah reklamasi belum mendapatkan perhatian yang memadai. Hal ini menciptakan kekosongan hukum (*legal vacuum*) yang dapat berdampak negatif terhadap kepastian dan perlindungan hukum.

Penelitian-penelitian sebelumnya yang membahas reklamasi umumnya menyoroti aspek hukum administratif, izin lingkungan, dan konflik antara masyarakat pesisir dengan pengembang. Namun, kajian yang secara spesifik menyoroti aspek hukum perdata dalam konteks perjanjian sewa-menyeawa bangunan di atas tanah reklamasi—terutama di kawasan Megamas

Manado—masih sangat terbatas. Inilah yang menjadi celah penelitian (research gap) yang penting untuk diisi melalui penelitian ini.

*Urgensi* dari penelitian ini semakin nyata mengingat kawasan Megamas Manado terus berkembang menjadi kawasan strategis dengan perputaran ekonomi yang tinggi. Banyak pelaku usaha, baik skala kecil, menengah, maupun besar, yang menggantungkan kegiatan usahanya di kawasan ini melalui mekanisme sewa bangunan. Jika praktik-praktik sewa-menyewa tersebut tidak didukung dengan kepastian hukum dan regulasi yang memadai, maka risiko sengketa dan kerugian menjadi semakin besar.

Perlu dilakukan kajian yuridis yang mendalam terhadap perjanjian sewa-menyewa bangunan di atas tanah reklamasi, dengan fokus pada aspek legalitas, perlindungan hukum bagi para pihak, serta implikasi hukum jika terjadi sengketa. Kajian ini juga diharapkan mampu memberikan rekomendasi terhadap penguatan regulasi dan kebijakan pemerintah daerah agar mampu menciptakan tata kelola yang lebih baik dalam pengelolaan kawasan reklamasi.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap perjanjian sewa-menyewa bangunan di atas tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa bangunan di atas tanah reklamasi Kawasan Megamas Manado?

## C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Pengaturan Hukum Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Bangunan di Atas Tanah

Sewa-menyewa merupakan jenis perjanjian khusus yang diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata. KUHPerdata mendefinisikan sewa-menyewa sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga.<sup>8</sup> Perjanjian sewa-menyewa bersifat konsensual, timbal balik, dan obligatoris. Pengaturan KUHPerdata juga menegaskan hak penyewa untuk menikmati objek sewa serta kewajiban pemberi sewa untuk menyerahkan barang dalam keadaan baik. Ketentuan lain mencakup

kewajiban penyewa membayar harga sewa, memelihara barang, serta mengembalikannya dalam keadaan semula setelah masa sewa berakhir.

Sewa-menyewa bangunan merupakan bentuk khusus dari sewa yang berobjekkan bangunan sebagai benda tidak bergerak. Sewa bangunan hanya memberikan hak pakai atas bangunan, tidak termasuk hak atas tanah yang menjadi tempat bangunan berdiri.<sup>9</sup> Oleh karena itu, penyewaan bangunan berkaitan erat dengan kewenangan pemilik bangunan dan bukti legalitas pendirian bangunan, termasuk pemenuhan izin mendirikan bangunan atau persetujuan bangunan gedung (IMB/PBG).<sup>10</sup> Dalam pelaksanaannya, penyewa wajib menggunakan bangunan sesuai peruntukan yang telah disepakati dan menjaga kondisi fisik bangunan selama masa sewa.

Pasal 1320 KUHPerdata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (*causa*) yang halal. Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Pembedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

#### 1. Kata Sepakat

Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Mariam Darus Budrulzaman melukiskan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*Overeenstemende*

<sup>8</sup> Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, hlm 76

<sup>10</sup> UU No. 28 Tahun 2002

- Wilsverklaring*) antar para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*Offerte*). Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).
2. Kecakapan Untuk Mengadakan Perikatan Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPerdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*). Di sini terjadi percampuradukan penggunaan istilah perikatan dan perjanjian. Dari kata “membuat” perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan adanya unsur “niat” (sengaja). Hal yang demikian itu dapat disimpulkan cocok untuk perjanjian yang merupakan tindakan hukum. Apalagi karena unsur tersebut dicantumkan sebagai unsur sahnya perjanjian, maka tidak mungkin tertuju kepada perikatan yang timbul karena undang-undang.
3. Suatu Hal Tertentu Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Pasal 1333 KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Istilah barang dimaksud di sini apa yang dalam bahasa Belanda disebut sebagai *zaak*. *Zaak* dalam bahasa belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti yang lebih luas lagi, yakni pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa. J. Satrio menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah objek prestasi perjanjian. Isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. KUHPerdata menentukan bahwa barang yang dimaksud tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan. Misalnya mengenai perjanjian “panen tembakau dari suatu ladang dalam tahun berikutnya” adalah sah. Perjanjian jual beli “teh untuk seribu rupiah” tanpa penjelasan lebih lanjut, harus dianggap tidak cukup jelas.
4. Kausa Hukum Yang Halal Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Kata kausa

yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjajian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang. Berdasarkan penjelasan di atas, maka apabila seseorang membeli pisau di suatu toko dengan maksud membunuh orang, maka jual beli tersebut mempunyai kausa yang halal. Apabila maksud membunuh tersebut dituangkan di dalam perjanjian, misalnya penjual pisau menyatakan hanya bersedia menjual pisau jika pembeli membeli membunuh orang dengan pisau, disini tidak ada kausa hukum yang halal. Menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdata bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesesilaan, dan ketertiban umum.

Dalam perjanjian atau perikatan juga ada asas-asas yang mengatur tentang suatu perjanjian, ada beberapa asas perjanjian yang sering dijumpai, yaitu sebagai berikut :

- a. Asas Konsensualisme, asas ini mengatur tentang harus adanya kesepakatan terkait dengan isi atau hal-hal pokok yang ada di dalam sebuah perjanjian tersebut yang harus disepakati oleh para pihak yang akan melakukan sebuah perjanjian. Asas tersebut terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata.
- b. Asas Kebebasan Berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 yang menjelaskan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi setiap orang bebas melakukan perjanjian dengan siapa saja dan mengenai apa saja namun harus dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku.
- c. Asas *Pacta Sunt Servanda*, asas ini adalah asas hukum yang menyatakan bahwa setiap persetujuan atau perjanjian yang dibuat harus sesuai dengan undang-undang bagi mereka yang membuatnya, jadi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut harus dijalankan dan dipenuhi oleh para pihak yang terkait dan tidak boleh mengingkarinya, asas tersebut terdapat pada Pasal 1338 KUHPerdata.
- d. Asas Itikad Baik, asas ini mengatur tentang sebuah perjanjian harus dibuat dengan itikad baik para pihak yang tidak bertentangan dengan norma dan peraturan. Sikap itikad

baik harus berasal dari dalam hati atau dari dalam diri para pihak yang ingin membuat perjanjian, contohnya selalu bersikap jujur dan memberikan informasi seputar perjanjian yang lengkap dan transparan kepada para pihak yang melakukan perjanjian. Asas itikad baik juga diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang dijelaskan bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

- e. Asas Kepribadian, asas ini merupakan asas yang menentukan apakah seseorang melakukan atau membuat sebuah perjanjian hanya untuk kepentingan pribadi dari para pihak yang atau hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Dalam KUHPerdata yang terdapat pada Pasal 1315 dan Pasal 1340, menyiratkan asas kepribadian tersebut di dalam pasalnya.<sup>11</sup>

UUPA menetapkan berbagai jenis hak atas tanah, antara lain Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa untuk Bangunan. Hak-hak tersebut menentukan kewenangan seseorang untuk mendirikan dan memanfaatkan bangunan. Pemegang HGB, misalnya, memiliki kewenangan mendirikan dan memanfaatkan bangunan serta dapat menyewakannya kepada pihak ketiga. Sebaliknya, pemegang Hak Sewa belum tentu memiliki kewenangan menyewakan bangunan tanpa persetujuan pemilik tanah. Dengan demikian, status hak atas tanah tempat bangunan berdiri sangat menentukan legalitas perjanjian sewa bangunan.

Agar perjanjian sewa bangunan memiliki kekuatan hukum, perjanjian tersebut harus memuat legalitas mengenai identitas para pihak, objek sewa, dan kewenangan untuk menyewakan bangunan. Objek sewa harus dijelaskan secara rinci, termasuk lokasi bangunan, luas, kondisi, dan fasilitas yang ada.<sup>12</sup> Selain itu, peruntukan bangunan harus sesuai dengan izin bangunan dan ketentuan tata ruang yang berlaku. Perjanjian sewa idealnya dibuat secara tertulis agar memudahkan pembuktian jika terjadi sengketa.<sup>13</sup>

Perlindungan hukum preventif diberikan melalui pembuatan perjanjian yang jelas dan sah menurut hukum, pemeriksaan legalitas bangunan, serta verifikasi status tanah.<sup>14</sup> Sementara itu, perlindungan hukum represif berkaitan dengan

upaya penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi atau pelanggaran perjanjian. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui negosiasi, mediasi, maupun gugatan di pengadilan. Perlindungan ini bertujuan memastikan bahwa hak pemberi sewa dan penyewa terlindungi secara proporsional sesuai prinsip-prinsip hukum perdata.

## B. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Melakukan Perjanjian Sewa-Menyewa Bangunan di Atas Tanah Reklamasi Kawasan Megamas Manado

Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan di Kawasan Megamas Manado merupakan aspek krusial mengingat status objek perjanjian yang berdiri di atas tanah hasil reklamasi. Secara teoretis, perlindungan hukum ini terbagi menjadi dua dimensi utama, yaitu perlindungan preventif yang bersumber dari klausula-klausula kontrak yang disepakati, serta perlindungan represif yang berfungsi sebagai instrumen penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Di Kawasan Megamas, kompleksitas muncul karena adanya persinggungan antara hukum perdata murni dengan hukum administrasi negara terkait legalitas lahan. Perlindungan hukum tidak hanya mencakup pemenuhan hak penyewa untuk menikmati bangunan secara aman, tetapi juga perlindungan bagi pihak yang menyewakan terhadap risiko kerugian finansial, yang seluruhnya harus berpijak pada asas kepastian hukum dan asas itikad baik sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1338 KUHPerdata.

Satjipto Rahardjo, mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Salah satu sifat dan merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum. (Soetjipto Rahardjo, 1983:121).

Perlindungan hukum dalam perjanjian perdata merupakan upaya yang diberikan oleh hukum untuk menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam suatu hubungan hukum berdasarkan perjanjian. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran, penyalahgunaan, maupun ketidakadilan yang dapat merugikan salah satu pihak, baik pada tahap pembentukan perjanjian, pelaksanaan perjanjian,

<sup>11</sup> Rasheesa Ryash Raynee, dkk., *Analisis Terhadap Konsep Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian dalam Hukum Perikatan*, Media Hukum Indonesia, Vol. 2, No. 4, 2024, hlm. 4.

<sup>12</sup> Salim HS, Perjanjian Sewa-Menyewa, hlm 60.

<sup>13</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, hlm 89.

<sup>14</sup> Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, hlm. 110

maupun penyelesaian sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari.<sup>15</sup>

Hukum perdata Indonesia, perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (asas *pacta sunt servanda*).<sup>16</sup> Dengan demikian, perlindungan hukum tidak hanya dimaknai sebagai perlindungan represif melalui penyelesaian sengketa di pengadilan, tetapi juga sebagai perlindungan preventif melalui pengaturan hak dan kewajiban yang jelas dan seimbang dalam perjanjian. Perlindungan hukum dalam perjanjian perdata juga berkaitan erat dengan asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, dan asas keseimbangan, yang menjadi landasan utama agar perjanjian tidak merugikan salah satu pihak secara tidak wajar.<sup>17</sup>

Tujuan utama perlindungan hukum dalam perjanjian perdata adalah untuk menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan keseimbangan hak serta kewajiban antara para pihak. Kepastian hukum diperlukan agar para pihak memahami secara jelas hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian, sehingga dapat meminimalkan potensi sengketa.<sup>18</sup>

Selain itu, perlindungan hukum bertujuan untuk menjamin keadilan, yaitu memberikan perlakuan yang proporsional dan tidak diskriminatif kepada para pihak, baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa. Dalam konteks ini, hukum berfungsi sebagai alat untuk mencegah adanya klausula yang memberatkan salah satu pihak atau menciptakan ketimpangan posisi tawar (*bargaining position*). Perlindungan hukum juga bertujuan untuk mewujudkan keseimbangan hak dan kewajiban, sehingga masing-masing pihak tidak hanya menuntut haknya, tetapi juga melaksanakan kewajibannya secara bertanggung jawab. Keseimbangan ini penting agar hubungan hukum yang lahir dari perjanjian dapat berjalan secara harmonis dan berkelanjutan.

Bagi pihak yang menyewakan, perlindungan hukum diberikan untuk menjamin hak atas pembayaran uang sewa sesuai dengan perjanjian, penggunaan objek sewa secara tertib, serta pengembalian objek sewa dalam keadaan baik setelah masa sewa berakhir. Perlindungan ini tercermin dalam ketentuan Pasal 1550

KUHPerdata yang mengatur kewajiban pihak yang menyewakan, sekaligus memberikan dasar hukum untuk menuntut apabila penyewa melakukan wanprestasi.<sup>19</sup> Selain itu, perlindungan hukum juga diberikan melalui pencantuman klausula perjanjian yang mengatur sanksi, ganti rugi, atau pemutusan perjanjian apabila penyewa melanggar ketentuan yang telah disepakati. Dengan adanya pengaturan tersebut, pihak yang menyewakan memperoleh kepastian hukum atas hak-haknya dan memiliki alat hukum untuk mempertahankan kepentingannya.

Bagi pihak penyewa, perlindungan hukum bertujuan untuk menjamin hak atas pemanfaatan objek sewa secara aman, nyaman, dan sesuai dengan perjanjian. Pasal 1552 KUHPerdata menegaskan bahwa pihak yang menyewakan wajib menjamin penyewa terhadap gangguan dalam menikmati objek sewa.<sup>20</sup>

Perlindungan hukum bagi penyewa juga mencakup jaminan bahwa objek sewa dapat digunakan sesuai dengan tujuan yang diperjanjikan serta bebas dari cacat tersembunyi yang dapat menghambat pemanfaatannya. Apabila pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajibannya, penyewa berhak menuntut perbaikan, pengurangan harga sewa, atau bahkan pembatalan perjanjian sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi penyewa tidak hanya bersifat formal, tetapi juga substansial, yaitu memberikan rasa aman dan kepastian dalam menjalankan hak dan kewajibannya sebagai pihak dalam perjanjian.

Perlindungan hukum dalam perjanjian perdata merupakan instrumen penting untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, dan keseimbangan hak serta kewajiban para pihak. Perlindungan ini diwujudkan melalui pengaturan perjanjian yang jelas, pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang adil apabila terjadi pelanggaran. Dalam perjanjian sewa-menyewa, perlindungan hukum yang seimbang akan mencegah terjadinya dominasi salah satu pihak dan memastikan bahwa hubungan hukum yang terbentuk dapat berjalan secara tertib, adil, dan memberikan manfaat bagi kedua belah pihak.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian bernama yang diatur secara khusus dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1548 KUHPerdata mendefinisikan sewa-menyewa sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan

<sup>15</sup> Satjipto, Op.Cit., hlm.54

<sup>16</sup> Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>17</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2010, hlm. 13.

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2012, hlm. 99.

<sup>19</sup> Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>20</sup> Pasal 1552 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

kenikmatan atas suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.<sup>21</sup> Dari pengertian ini, lahirlah hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

1. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

a) Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Kewajiban utama pihak yang menyewakan diatur secara tegas dalam Pasal 1550 KUHPerdata. Pertama, pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan objek sewa kepada penyewa. Penyerahan bangunan harus dilakukan dalam keadaan layak pakai, sehingga bangunan tersebut dapat digunakan sesuai dengan tujuan yang diperjanjikan. Kelayakan ini mencakup kondisi fisik bangunan, keamanan, serta kelengkapan yang memungkinkan penyewa menikmati objek sewa secara wajar. Kedua, pihak yang menyewakan wajib memelihara objek sewa sedemikian rupa agar dapat dipergunakan untuk keperluan yang dimaksud selama berlangsungnya masa sewa. Kewajiban pemeliharaan ini menunjukkan bahwa tanggung jawab pihak yang menyewakan tidak berhenti pada saat penyerahan bangunan, melainkan berlangsung selama masa sewa. Ketiga, pihak yang menyewakan wajib menjamin penyewa terhadap gangguan dalam menikmati objek sewa. Jaminan ini berarti bahwa penyewa harus dapat menggunakan bangunan dengan tenang tanpa gangguan hukum maupun gangguan dari pihak ketiga yang mengklaim hak atas bangunan tersebut.

b) Hak Pihak yang Menyewakan

Sebagai imbalan atas kewajiban-kewajiban tersebut, pihak yang menyewakan memiliki hak untuk menerima pembayaran harga sewa sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian. Selain itu, pihak yang menyewakan berhak menuntut ganti rugi atau bahkan mengakhiri perjanjian apabila penyewa melakukan wanprestasi, seperti tidak membayar uang sewa atau menggunakan bangunan tidak sesuai peruntukan. Hak ini merupakan bentuk perlindungan hukum agar kepentingan pihak yang menyewakan tetap terjamin.

<sup>21</sup> Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

a) Kewajiban Pihak Penyewa

Kewajiban utama pihak penyewa diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdata. Pertama, penyewa berkewajiban untuk menggunakan objek sewa sebagai seorang “bapak rumah tangga yang baik” (*goed huisvader*), artinya menggunakan bangunan secara hati-hati, bertanggung jawab, dan tidak merusak.<sup>22</sup> Penggunaan tersebut harus sesuai dengan peruntukan yang telah disepakati dalam perjanjian, misalnya untuk tempat tinggal, usaha, atau kegiatan tertentu. Kedua, penyewa berkewajiban untuk membayar harga sewa pada waktu dan dengan cara yang telah ditentukan dalam perjanjian. Kewajiban membayar harga sewa merupakan prestasi utama penyewa sebagai bentuk kontra-prestasi atas hak menikmati bangunan. Apabila penyewa lalai membayar, maka hal tersebut dapat dikualifikasi sebagai wanprestasi. Selain itu, penyewa juga berkewajiban mengembalikan bangunan dalam keadaan sebagaimana diterimanya, dengan memperhatikan penyusutan yang wajar akibat pemakaian selama masa sewa.

b) Hak Pihak Penyewa

Di sisi lain, penyewa berhak untuk menikmati dan menggunakan bangunan selama jangka waktu sewa sebagaimana disepakati, tanpa gangguan dari pihak yang menyewakan maupun pihak ketiga. Penyewa juga berhak memperoleh bangunan dalam keadaan layak pakai sejak awal perjanjian, serta berhak menuntut pemenuhan kewajiban pihak yang menyewakan apabila bangunan tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya. Apabila pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajibannya, penyewa dapat menuntut perbaikan, pengurangan harga sewa, atau bahkan pembatalan perjanjian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pengaturan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan sebagaimana diatur dalam KUHPerdata mencerminkan adanya keseimbangan dan keadilan. Pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan bangunan dalam keadaan layak pakai dan menjamin kenikmatan penyewa, sedangkan penyewa berkewajiban membayar

<sup>22</sup> Pasal 1560 angka 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

harga sewa serta menggunakan bangunan sesuai peruntukan. Dengan keseimbangan tersebut, perjanjian sewa-menyeawa diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang adil bagi kedua belah pihak.

Perkembangan kawasan reklamasi sebagai pusat kegiatan ekonomi dan bisnis telah mendorong lahirnya berbagai hubungan hukum keperdataan, salah satunya perjanjian sewa-menyeawa bangunan yang berdiri di atas tanah reklamasi. Dalam konteks ini, penyewa berada pada posisi yang memerlukan perlindungan hukum yang memadai, mengingat tanah reklamasi memiliki karakteristik khusus terkait status penguasaan dan pengelolaannya. Perlindungan hukum bagi penyewa menjadi penting untuk menjamin kepastian pemanfaatan bangunan, kejelasan jangka waktu sewa, serta jaminan bahwa bangunan yang disewa berdiri di atas tanah dengan status hukum yang sah.

### 1. Perlindungan Hukum Terkait Kepastian Pemanfaatan Bangunan

Perlindungan hukum bagi penyewa bangunan di atas tanah reklamasi terutama berkaitan dengan kepastian dalam memanfaatkan bangunan sesuai dengan tujuan yang diperjanjikan. Pasal 1552 KUHPerdata menegaskan bahwa pihak yang menyewakan wajib menjamin penyewa terhadap gangguan dalam menikmati objek sewa.<sup>23</sup> Ketentuan ini memberikan dasar hukum bagi penyewa untuk menggunakan bangunan secara aman dan tenteram selama masa sewa berlangsung, tanpa adanya gangguan hukum maupun gangguan fisik dari pihak lain. Dalam konteks tanah reklamasi, kepastian pemanfaatan bangunan menjadi krusial karena tidak jarang terdapat tumpang tindih kewenangan antara pemerintah, pengelola kawasan, dan pihak yang menyewakan. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi penyewa diwujudkan melalui kewajiban pihak yang menyewakan untuk memastikan bahwa bangunan yang disewakan dapat digunakan sesuai peruntukan yang disepakati dalam perjanjian, baik untuk kegiatan usaha, perkantoran, maupun tujuan lainnya. Apabila pemanfaatan bangunan terganggu akibat permasalahan hukum atas tanah reklamasi, penyewa berhak menuntut pertanggungjawaban dari pihak yang menyewakan.

### 2. Perlindungan Hukum Terkait Kejelasan Jangka Waktu Sewa

Kejelasan jangka waktu sewa merupakan

unsur penting dalam memberikan kepastian hukum bagi penyewa. Pasal 1548 KUHPerdata menyatakan bahwa sewa-menyeawa dilakukan untuk waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa. Ketentuan ini mengharuskan adanya penentuan jangka waktu yang jelas dalam perjanjian, sehingga penyewa memiliki kepastian mengenai lamanya hak pemanfaatan bangunan yang diperolehnya. Dalam praktik sewa-menyeawa bangunan di atas tanah reklamasi, kejelasan jangka waktu sewa menjadi bentuk perlindungan hukum preventif bagi penyewa agar tidak sewaktu-waktu kehilangan hak penggunaan bangunan sebelum masa sewa berakhir. Dengan adanya pengaturan jangka waktu yang tegas dalam perjanjian, penyewa dapat merencanakan kegiatan usahanya secara berkelanjutan dan terhindar dari tindakan sepihak pihak yang menyewakan. Apabila pihak yang menyewakan menghentikan perjanjian sebelum waktunya tanpa alasan yang sah, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasi sebagai wanprestasi yang merugikan penyewa.

### 3. Perlindungan Hukum Terkait Jaminan Status Hukum Tanah Reklamasi

Aspek terpenting dalam perlindungan hukum bagi penyewa bangunan di atas tanah reklamasi adalah adanya jaminan bahwa bangunan tersebut berdiri di atas tanah dengan status hukum yang sah. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, penguasaan dan pemanfaatan tanah harus didasarkan pada hak atas tanah yang diakui oleh hukum, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tanah reklamasi pada prinsipnya merupakan tanah negara yang pemanfaatannya diberikan melalui mekanisme perizinan dan pemberian hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, pihak yang menyewakan bangunan wajib memastikan bahwa ia memiliki dasar hukum yang sah untuk menguasai atau memanfaatkan tanah reklamasi tersebut, baik berupa hak atas tanah maupun hak pengelolaan yang dilekatkan dengan izin pemanfaatan. Jaminan status hukum tanah ini merupakan bentuk perlindungan hukum substansial bagi penyewa, agar tidak dirugikan akibat sengketa pertanahan atau pencabutan izin reklamasi oleh pemerintah. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa bangunan yang disewa berdiri di atas tanah reklamasi yang bermasalah secara hukum,

<sup>23</sup> Pasal 1552 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

penyewa berpotensi kehilangan hak pemanfaatannya meskipun telah melaksanakan kewajiban membayar harga sewa. Dalam kondisi demikian, penyewa berhak memperoleh perlindungan hukum berupa tuntutan ganti rugi atau pembatalan perjanjian, karena pihak yang menyewakan telah melanggar kewajibannya untuk menjamin kenikmatan atas objek sewa sebagaimana diatur dalam KUHPerdata.

4. Perlindungan Hukum bagi Penyewa Sebagai Upaya Menjamin Kepastian dan Keadilan Secara keseluruhan, perlindungan hukum bagi penyewa bangunan di atas tanah reklamasi bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, dan keseimbangan hubungan hukum antara penyewa dan pihak yang menyewakan. Kepastian pemanfaatan bangunan, kejelasan jangka waktu sewa, serta jaminan status hukum tanah merupakan elemen penting agar penyewa tidak berada pada posisi yang lemah dalam hubungan hukum tersebut.

Dengan adanya perlindungan hukum yang memadai, perjanjian sewa-menyewa bangunan di atas tanah reklamasi diharapkan dapat memberikan rasa aman bagi penyewa dalam menjalankan kegiatan ekonomi maupun sosialnya, sekaligus mencegah timbulnya sengketa hukum di kemudian hari.

Untuk mengetahui sejauh mana perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan di atas tanah reklamasi Kawasan Megamas Manado tidak hanya perlu dikaji berdasarkan ketentuan normatif yang berlaku, tetapi juga perlu dianalisis melalui data empiris yang diperoleh di lapangan. Analisis empiris ini bertujuan untuk melihat bagaimana ketentuan hukum dan asas-asas perjanjian diterapkan secara nyata dalam praktik, khususnya terkait pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak sebagaimana tertuang dalam perjanjian sewa-menyewa yang berlaku. Oleh karena itu, pada bagian berikut akan diuraikan data empiris berupa isi dan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa bangunan di Kawasan Megamas Manado sebagai dasar untuk menilai efektivitas perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak.

Kawasan Megamas Manado merupakan kawasan strategis hasil reklamasi pantai yang dikembangkan sebagai pusat kegiatan ekonomi, perdagangan, dan jasa di Kota Manado. Sebagai kawasan reklamasi, tanah yang berada di wilayah ini memiliki karakteristik khusus, baik dari segi status penguasaan tanah, mekanisme pemberian hak, maupun keterlibatan pemerintah dan pengelola kawasan dalam pengaturannya. Kondisi tersebut berimplikasi langsung terhadap hubungan

hukum perdata yang lahir dari pemanfaatan bangunan di atas tanah reklamasi, khususnya dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan.

Berdasarkan data empiris berupa perjanjian sewa-menyewa yang menjadi objek penelitian, perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk tertulis antara pihak pertama selaku pemilik bangunan dan pihak kedua selaku penyewa, dengan objek berupa bangunan ruko yang terletak di Kawasan Megamas Manado. Perjanjian memuat unsur-unsur esensial sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yakni adanya objek sewa, jangka waktu sewa, serta harga sewa yang disepakati.

Perjanjian ini secara formal telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, serta sebab yang halal. Dengan terpenuhinya syarat-syarat tersebut, perjanjian sewa-menyewa ini secara normatif mengikat para pihak sebagai undang-undang, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.

- a) Perlindungan Hukum Secara Normatif dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Bangunan

Secara normatif, perlindungan hukum dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan diatur dalam Buku III KUHPerdata, khususnya Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata. Ketentuan-ketentuan tersebut mengatur secara rinci mengenai hak dan kewajiban pihak yang menyewakan dan pihak penyewa sebagai bentuk perlindungan hukum yang bersifat preventif maupun represif. Pasal 1550 KUHPerdata mewajibkan pihak yang menyewakan untuk menyerahkan objek sewa dalam keadaan layak pakai, memelihara objek sewa selama masa sewa berlangsung, serta menjamin penyewa dari gangguan pihak ketiga dalam menikmati objek sewa. Kewajiban ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan rasa aman bagi penyewa dalam menggunakan bangunan sesuai dengan tujuan yang telah diperjanjikan. Di sisi lain, Pasal 1560 KUHPerdata mengatur kewajiban penyewa untuk menggunakan bangunan sebagai seorang bapak rumah tangga yang baik, membayar harga sewa tepat waktu, serta mengembalikan bangunan dalam keadaan sebagaimana diterima pada saat masa sewa berakhir. Norma ini menunjukkan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa. Dalam konteks tanah reklamasi, perlindungan hukum normatif juga harus dikaitkan dengan

ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tanah reklamasi pada prinsipnya merupakan tanah negara yang penguasaan dan pemanfaatannya diberikan melalui mekanisme hukum tertentu. Oleh karena itu, secara normatif pihak yang menyewakan bangunan di atas tanah reklamasi wajib memiliki dasar hukum yang sah atas penguasaan tanah tersebut, sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian hukum bagi penyewa.

- b) Perlindungan Hukum Secara Empiris Berdasarkan Isi Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan hasil analisis terhadap perjanjian sewa-menewa bangunan di Kawasan Megamas Manado, ditemukan bahwa perjanjian tersebut memuat klausula yang cukup rinci mengenai hak dan kewajiban pihak penyewa. Pihak penyewa dibebani kewajiban untuk membayar harga sewa, uang jaminan, biaya utilitas seperti listrik, air, kebersihan, keamanan, pajak bumi dan bangunan, serta kewajiban pemeliharaan bangunan selama masa sewa. Perjanjian juga mengatur bahwa penyewa wajib menggunakan bangunan sesuai dengan peruntukan yang telah ditentukan dan tunduk pada peraturan pengelola kawasan. Selain itu, penyewa menanggung risiko denda dan sanksi apabila melanggar ketentuan perjanjian maupun peraturan yang berlaku. Sebaliknya, pengaturan mengenai kewajiban pihak yang menyewakan relatif terbatas. Pihak yang menyewakan hanya menyatakan bahwa objek sewa merupakan milik sah dan menyerahkan bangunan kepada penyewa. Tidak ditemukan klausula yang secara tegas mengatur tanggung jawab pihak yang menyewakan apabila di kemudian hari timbul sengketa atas tanah reklamasi atau terjadi pencabutan izin pemanfaatan kawasan oleh pemerintah. Kondisi ini menunjukkan bahwa secara empiris perlindungan hukum dalam perjanjian cenderung lebih menitikberatkan pada kepentingan pihak yang menyewakan, sementara pihak penyewa berada pada posisi yang lebih lemah secara hukum.

### Analisis Kesenjangan antara Norma Hukum dan Realitas Penerapannya

- a) Kepastian pemanfaatan bangunan

Secara normatif, Pasal 1552 KUHP Perdata menjamin hak penyewa untuk menikmati objek sewa tanpa gangguan. Namun dalam praktik, penyewa di Kawasan Megamas Manado tetap berhadapan dengan risiko

gangguan yang bersumber dari kebijakan pengelola kawasan maupun permasalahan hukum tanah reklamasi. Risiko tersebut tidak sepenuhnya dilindungi oleh perjanjian, sehingga perlindungan hukum normatif belum sepenuhnya terimplementasi secara nyata.

- b) Kejelasan jangka waktu sewa  
Perjanjian telah mencantumkan jangka waktu sewa yang jelas, yaitu selama dua tahun, sehingga secara normatif telah memenuhi asas kepastian hukum. Namun klausula perpanjangan sewa sepenuhnya bergantung pada persetujuan pihak pertama tanpa adanya jaminan prioritas bagi penyewa. Hal ini menunjukkan bahwa secara empiris kepastian berusaha bagi penyewa masih lemah.
- c) Jaminan status hukum tanah reklamasi  
Norma hukum menghendaki adanya kepastian status hukum tanah sebagai dasar perlindungan hukum. Dalam perjanjian, pihak yang menyewakan menyatakan bahwa tanah dan bangunan merupakan milik sah. Namun pernyataan tersebut tidak disertai dengan mekanisme perlindungan bagi penyewa apabila timbul sengketa atau perubahan kebijakan terkait reklamasi. Dengan demikian, risiko hukum atas tanah reklamasi secara faktual lebih banyak ditanggung oleh pihak penyewa.
- d) Pendekatan Normatif-Empiris terhadap Perlindungan Hukum Para Pihak  
Berdasarkan analisis normatif dan empiris, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum dalam perjanjian sewa-menewa bangunan di atas tanah reklamasi Kawasan Megamas Manado secara formal telah memenuhi ketentuan hukum perdata. Namun secara substantif, perlindungan hukum tersebut belum sepenuhnya mencerminkan asas keadilan dan keseimbangan bagi para pihak. Dominasi klausula yang membebankan risiko kepada penyewa menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang menghendaki perlindungan seimbang dengan praktik perjanjian yang terjadi di lapangan. Oleh karena itu, diperlukan penguatan perlindungan hukum melalui perbaikan substansi perjanjian, peningkatan posisi tawar penyewa, serta peran aktif pemerintah daerah dalam mengawasi pemanfaatan bangunan di atas tanah reklamasi.

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Perjanjian sewa-menewa bangunan dalam hukum perdata Indonesia merupakan hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan

para pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban yang mengikat secara hukum apabila memenuhi syarat sah perjanjian dan asas-asas perjanjian. Sewa-menyecka bangunan hanya memberikan hak pakai atas bangunan tanpa mencakup hak atas tanah, sehingga keabsahan perjanjian sangat bergantung pada status hukum tanah, kewenangan pihak yang menyewakan, serta pemenuhan legalitas bangunan. Kejelasan identitas para pihak, objek dan peruntukan sewa, serta perjanjian tertulis menjadi faktor penting dalam menjamin kepastian hukum. Perlindungan hukum diberikan secara preventif melalui perjanjian yang sah dan jelas, serta secara represif melalui penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi, guna melindungi kepentingan para pihak secara adil dan proporsional.

2. Perlindungan hukum perjanjian sewa-menyecka bangunan di atas tanah reklamasi Kawasan Megamas Manado secara normatif telah memiliki dasar hukum yang memadai melalui pengaturan hak dan kewajiban para pihak serta asas-asas perjanjian, baik secara preventif maupun represif. Namun, dalam praktik masih terjadi ketimpangan perlindungan, di mana posisi penyewa lebih lemah dan menanggung risiko hukum terkait kepastian status tanah dan perpanjangan sewa. Oleh karena itu, diperlukan penguatan perlindungan hukum melalui perbaikan substansi perjanjian, penegasan tanggung jawab pihak yang menyewakan atas legalitas tanah, serta peran aktif pemerintah daerah untuk menjamin kepastian dan keadilan bagi para pihak.

#### B. Saran

1. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyecka bangunan harus memenuhi syarat sah perjanjian dan asas-asas perjanjian guna menjamin keadilan dan keseimbangan. Pihak yang menyewakan wajib memastikan kejelasan kewenangan dan legalitas objek sewa, sedangkan penyewa perlu bersikap cermat sebelum menyepakati perjanjian. Perjanjian sebaiknya dibuat tertulis dengan klausula yang jelas dan seimbang untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.
2. Perjanjian sewa-menyecka bangunan di atas tanah reklamasi Kawasan Megamas Manado harus disusun secara berimbang dengan klausula perlindungan hukum yang jelas bagi kedua belah pihak. Perlindungan tersebut perlu didukung oleh peningkatan kesadaran

hukum para pihak serta peran aktif pemerintah daerah dan pengelola kawasan guna menjamin kepastian, keadilan, dan keseimbangan hubungan hukum.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- Harsono, Boedi. *"Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud. *"Penelitian Hukum: Edisi Revisi"*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2012.
- Moleong, Lexy J. *"Metodologi Penelitian Kualitatif"*. Edisi Revisi. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2019.
- Setiawan, R. *"Pokok-Pokok Hukum Perikatan"*. Bandung: Binacipta, 1987.
- Sedarmayanti dan Hidayat, Syarifudin. *"Metodologi Penelitian"*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2002.
- Sugiyono. *"Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif"*. Bandung: Alfabeta, 2017.
- Subekti, R. *"Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional"*. Bandung: Alumni, 1984.
- Sumardjono, Maria S.W. *"Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya"*. Jakarta: Kompas, 2008.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, "Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat", (Jakarta, Raja Grafindo, 2015).
- Salim HS. *"Hukum Kontrak"*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Subekti, R. *"Pokok-Pokok Hukum Perdata"*. Jakarta: Intermasa.
- Aprita Serlika dan Wulandari, Mona, *"Hukum Perikatan"*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana, 2023.
- Peraturan Perundang-undangan**
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-undang no 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-undang no 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil
- Peraturan presiden no 122 tahun 2012 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil
- Peraturan Gubernur Provinsi Sulawesi Utara No. 42 tahun 2020 tentang Reklamasi

**Jurnal**

- Avelyn, Grisella, & Bianca, Michelle Clementina. “Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia.” *Innovative: Journal of Social Science Research*, Vol. 4 No. 6 (2024): 2447–2460.
- Gumanti, Retna. “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata).” *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol. 8, No. 1.
- Raynee, Rasheesa Ryash, dkk. “Analisis Terhadap Konsep Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian dalam Hukum Perikatan.” *Media Hukum Indonesia*, Vol. 2, No. 4 (2024).
- Rondonuwu, Rio Ch. “Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdata.” *Lex Crimen*, Vol. 7.

**Website**

- Rincian Syarat Sah Perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata. *Hukumonline*, (7 Agustus 2024. Diakses 20 Agustus 2025)
- Sewa Menyewa Properti. *SIP Law Firm*. Diakses (20 Agustus 2025)

