

ABSTRAK

Ruko dewasa ini sangat diminati oleh anggota masyarakat yang melakukan kegiatan usaha untuk mencari keuntungan. Untuk menikmati fasilitas ruko saat ini tidak perlu harus membelinya cukup dengan melakukan sebuah perjanjian sewa-menyewa dimana hak dan kewajiban harus dipenuhi, jika tidak maka akan timbul wanprestasi. Pada tahun 2014 di Kota Metro terjadi kasus wanprestasi sewa-menyewa dan kasus ini diselesaikan secara hukum melalui proses peradilan yang menghasilkan Putusan Nomor: 01/PDT.G/2014/PN.Met.

Permasalahan yang diteliti adalah mencari tahu apakah hak sewa dapat dialihkan kepada pihak ketiga ketika masa sewa sedang berlangsung tanpa memberitahu pemilik dan mengetahui pertimbangan hukum yang diambil dalam menjatuhkan putusan.

Untuk menyusun penulisan hukum ini penulis menggunakan metode pendekatan yaitu yuridis normatif. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Metode pengumpulan data dilakukan penulis melalui studi kepustakaan. Metode analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif.

Dari hasil penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa pengalihan hak sewa oleh penyewa kepada pihak ketiga merupakan wanprestasi dan dapat digugat karena pengalihan hak sewa tersebut selain tidak diperjanjikan juga melanggar ketentuan Pasal 1559 KUH Perdata serta pertimbangan hukum yang diambil dalam menjatuhkan putusan memperhatikan beberapa hal yaitu pihak yang bersengketa, pengabungan gugatan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dimana dalam kasus ini selain terjadi penggabungan yang termasuk bentuk wanprestasi juga terjadi penyitaan barang milik penyewa oleh pihak yang menyewakan yang tidak diperjanjikan dalam perjanjian dan juga memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, dan alasan dijatuhkannya putusan wanprestasi.

Kata Kunci: *Perjanjian Sewa Menyewa, Wanprestasi, Perbuatan Melawan Hukum, Pertimbangan Hukum.*