

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Seorang ahli filsafat Yunani Kuno yakni Aristoteles (384-322 SM) menyatakan dalam ajarannya, bahwa manusia adalah *Zoon Politicon*<sup>1</sup>, Dengan memberikan sebutan seperti itu, Aristoteles ingin mengatakan bahwa Manusia dikodratkan untuk hidup bermasyarakat dan berinteraksi satu sama lainnya. Dalam setiap masalah yang timbul, Manusia pasti memerlukan pertolongan hingga menerima pertolongan dari sesamanya Manusia. Setiap orang tentu tidak terlahir sebagai keluarga yang mampu secara materil ataupun belum tentu memiliki pekerjaan dengan upah yang mencukupi dalam memenuhi kebutuhannya sehari-hari. Dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari manusia akan berusaha untuk mendapatkan keinginannya meskipun itu harus dilakukan dengan menyewa.

Pada saat ini kebutuhan Manusia sangat beranekaragam dan relatif tinggi, kebutuhan tempat tinggal sebagai kebutuhan pokok menjadi suatu masalah yang timbul pada saat ini, hal ini dikarenakan mahalnnya harga tanah maupun material bangunan, melihat masih banyak kebutuhan yang harus dipenuhi, Manusia akan berusaha untuk mendapatkan rumah tinggal<sup>2</sup>, bagi yang belum memiliki rumah tinggal biasanya akan melakukan penyewaan rumah terlebih dahulu hingga

---

<sup>1</sup> *Zoon Politicon* merupakan sebuah istilah yang digunakan oleh Aristoteles untuk menyebut makhluk sosial.

<sup>2</sup> Rumah tinggal dapat diartikan sebagai tempat tinggal yang memiliki berbagai fungsi untuk tempat hidup manusia yang layak.

memiliki rezeki yang cukup untuk memiliki rumah pribadi sebagai tempat berlindung dan tempat berlangsungnya aktivitas keluarga.

Dalam kesempatan lainnya, masyarakat yang merupakan peserta BPJS Ketenagakerjaan<sup>3</sup> kini bisa mengajukan KPR<sup>4</sup> idaman tanpa modal yang besar, sejak tanggal 20 Desember 2022 PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) kembali berkolaborasi dengan BPJS Ketenagakerjaan (BP Jamsostek) dalam upaya memenuhi kebutuhan hunian masyarakat. Direktur IT & Digital Bank BTN Andi Nirwoto mengatakan, BTN telah menghubungkan secara digital layanan BTN Properti milik Bank BTN dengan aplikasi Jamsostek Mobile (JMO) dari BP Jamsostek. Dengan kolaborasi tersebut, peserta BP Jamsostek dapat memilih dan mengajukan KPR BTN melalui aplikasi JMO pada ponsel pintar. layanan ini sudah dapat dicoba secara operasional terbatas.<sup>5</sup>

Kebutuhan akan rumah tinggal menjadi salah satu peluang bisnis bagi masyarakat yang memiliki lahan yang strategis, lahan strategis ini bisa dimanfaatkan untuk membuat rumah tinggal yang kemudian dapat dikontrakan<sup>6</sup> atau di kreditkan<sup>7</sup>. Jika masyarakat belum memiliki modal untuk melakukan kredit rumah, masyarakat bisa melakukan sewa rumah terlebih dahulu. Adanya keadaan

---

<sup>3</sup> BPJS Ketenagakerjaan (Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan), sejak akhir 2019 secara resmi menggunakan nama panggilan BPJAMSOSTEK, merupakan Badan Hukum Publik yang bertanggung jawab langsung kepada Presiden Republik Indonesia yang memberikan perlindungan bagi tenaga kerja untuk mengatasi risiko sosial ekonomi tertentu akibat hubungan kerja. Sebagai lembaga negara yang bergerak dalam bidang jaminan sosial, BPJS Ketenagakerjaan merupakan pelaksana undang-undang jaminan sosial tenaga kerja.

<sup>4</sup> Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

<sup>5</sup> Maizal Walfajri "Peserta BP Jamsostek Bisa Ajukan KPR BTN Lewat Aplikasi JMO" diakses dari <https://keuangan.kontan.co.id/news/peserta-bp-jamsostek-bisa-ajukan-kpr-btn-lewat-aplikasi-jmo>, pada tanggal 28 maret 2023 pukul 20.00.

<sup>6</sup> Arti kata dikontrakkan adalah disewakan.

<sup>7</sup> Arti kata dikreditkan adalah pembayaran ditangguhkan atau diangsur.

demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa rumah. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata.

KUH Perdata tentang sewa menyewa pada pasal 1548 menyebutkan bahwa Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdata mengenai perjanjian sewa menyewa.<sup>8</sup>

Pada dasarnya Sewa menyewa dilakukan dengan perjanjian yang dibuat secara bersama sama oleh manusia sebagai subjek hukum. Sebagai subjek hukum manusia mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum. Menurut hukum, setiap orang dianggap cakap bertindak<sup>9</sup> sebagai subjek hukum, kecuali oleh undang undang dinyatakan tidak cakap.<sup>10</sup>

Dalam pelaksanaan sewa menyewa rumah kontrakan,<sup>11</sup> sudah dipastikan akan ada suatu perjanjian yang timbul, dimana sewa menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, hal ini membuat pihak pemilik dan pihak penyewa harus memahami benar apa hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dalam suatu perjanjian<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *KUHPerdata*, Balai Pustaka, Jakarta, 2014, hlm. 381.

<sup>9</sup> Pasal 1329 *KUH Perdata* menyatakan setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan perikatan, Jika ia oleh undang undang tidak dinyatakan tak cakap.

<sup>10</sup> Pasal 1330 *KUH Perdata* menyatakan tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :1. Orang - orang yang belum dewasa : 2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; 3. Orang - orang perempuan, dalam hal - hal yang ditetapkan oleh undang - undang, Dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang undang telah melarang membuat perjanjian perjanjian tertentu.

<sup>11</sup> PP no 44 tahun 1994 mengatur mengenai penghunian rumah dengan cara sewa menyewa.

<sup>12</sup> Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat : 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan : 3. Suatu hal tertentu : 4. Suatu sebab yang halal.

sewa menyewa rumah kontrakan tersebut. Adapun hal tersebut dimaksudkan agar perjanjian yang dilakukan tidak menimbulkan masalah di kemudian hari, ketika suatu hari terjadi sebuah masalah, maka para pihak sudah mengetahui pertanggungjawaban akan tersebut akan tertuju kepada siapa “bagi mereka yang dianggap bersalah harus mampu dalam memenuhi pertanggung jawaban tersebut” dengan harapan dapat menaati dengan *ettitude* yang baik.

Pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan yang berada di Kecamatan Dumai Kota,<sup>13</sup> Kota Dumai<sup>14</sup> beberapa dari para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tidak mampu memenuhi kewajibannya sehingga menimbulkan kerugian hak dari para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan

Berdasarkan kejadian-kejadian di Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai kejadian-kejadian yang terjadi disebabkan karena ketidakpedulian para pihak dalam melaksanakan kewajibannya seperti Penyewa lalai ketika ingin melakukan pembayaran ulang untuk memperpanjang masa penyewaan, Penyewa mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik rumah, Penyewa kabur sebelum melunasi pembayaran sewa rumahnya, Rusaknya barang dan fasilitas rumah kontrakan, kemudian Pemilik rumah kontrakan lama dalam melakukan pembetulan rumah yang disewakan, terjadi hal ini dikarenakan

---

<sup>13</sup> Dumai Kota adalah sebuah Kecamatan di Kota Dumai, Riau, Indonesia.

<sup>14</sup> Menurut Wikipedia Kota Dumai adalah sebuah Kota di Provinsi Riau, Indonesia, sekitar 201 km dari Kota Pekanbaru. Kota Dumai adalah Kota dengan wilayah administrasi terluas kedua di Indonesia berdasarkan statusnya sebagai kotamadya, setelah Kota Palangka Raya. Kota ini berawal dari sebuah dusun kecil di pesisir timur Provinsi Riau.

kurangnya pemahaman para pihak dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan.

Akibat hukum bagi penyewa yang melanggar ketentuan kewajiban dalam sewa menyewa diatur dalam Pasal 1560 KUH Perdata yakni :

- a) Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya.<sup>15</sup>
- b) Untuk membayar harga sewa pada waktu waktu yang telah ditentukan.

Pelaksanaan hak dan kewajiban hendaknya dilakukan dengan *ettitude* yang baik sesuai dengan aturan atau norma yang ada. Salmond memberikan definisi hak sebagai kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Memenuhi kepentingan itu merupakan suatu kewajiban, sedangkan melalaikannya adalah suatu kesalahan. Dengan demikian hak mengharuskan kepada siapa saja yang terkena untuk melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan suatu perbuatan.<sup>16</sup> Kewajiban adalah beban yang diberikan oleh hukum kepada orang atau badan hukum untuk menghormati hak orang lain, Misalnya kewajiban setiap orang untuk

---

<sup>15</sup> Perjanjian merupakan perbuatan suatu atau lebih pelaku usaha untuk mengikatkan diri terhadap satu atau lebih pelaku usaha lain dengan nama apa pun, baik tertulis maupun tidak tertulis sedangkan sewa merupakan kegiatan dagang di bidang sewa menyewa atas barang di mana hak milik atas barang yang disewakan tetap berada pada pemilik barang. Dasar hukum perjanjian sewa adalah pasal 1548 *KUH Perdata*, menyatakan sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

<sup>16</sup> Ojak Nainggolan, *Pengantar Ilmu Hukum*, UHN Press, Medan, 2010, hlm. 82.

menghormati hak orang lain dan kewajiban seorang penghutang membayar utangnya.<sup>17</sup>

Agar terciptanya dan terlaksananya prestasi dalam pelaksanaan Hak<sup>18</sup> dan Kewajiban<sup>19</sup> dalam perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan<sup>20</sup> masyarakat diharapkan memahami aturan-aturan yang berlaku pada perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan. Banyaknya fenomena-fenomena yang terjadi di masyarakat, seperti pelanggaran mengenai hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan, seperti beberapa contoh kasus di bawah ini :

**Contoh kasus pertama,** di RT 004/ RW 011 Kelurahan Mariana, Kecamatan Pontianak Kota pemilik rumah ada yang menyewakan untuk tempat tinggal, dimana pemilik rumah sewa menyewakan rumahnya dengan jangka waktu minimal 2 tahun, harga yang ditawarkan pemilik kepada penyewa juga berbeda-beda tergantung dengan kondisi rumah serta perabot rumah tersebut. Adapun harga sewa per unit rumah bervariasi antara Rp 5.000.000,- sampai Rp 15.000.000,- sesuai dengan bentuk dan kondisi rumah tersebut. Pembayaran sewanya sendiri dilakukan di setiap awal penyewaan rumah dan dilakukan secara tunai selama jangka waktu 2 Tahun. Kesepakatan terjadi dimana penyewa datang ke pemilik rumah menyampaikan minat ingin menyewa rumah tersebut maka terjadilah kesepakatan

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 91.

<sup>18</sup> Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Hak adalah bentuk kebenaran, kepemilikan, kewenangan, kekuasaan, derajat, dan wewenang menurut hukum.

<sup>19</sup> Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Kewajiban adalah sesuatu yang diwajibkan atau sesuatu yang harus dilaksanakan.

<sup>20</sup> Rumah kontrakan merupakan salah satu tempat penyedia jasa tempat tinggal sementara yang terdiri dari beberapa kamar dan setiap kamar memiliki beberapa fasilitas yang ditawarkan atau disediakan dan juga memiliki harga yang telah ditentukan oleh pemilik kontrakan.

bersama, baik mengenai harga, jangka waktu dan pembayaran. Namun seiring berjalannya waktu, yang terjadi adalah penyewa lalai ketika ingin melakukan pembayaran ulang untuk memperpanjang masa penyewaan sehingga mengakibatkan kerugian bagi pemilik rumah sewa.<sup>21</sup>

**Kasus kedua**, telah terjadi sewa menyewa yang mengalikan kepada pihak ketiga seperti di daerah lampineung tepatnya di perumahan kompleks villa citra kav.27 Kampung pineung, di daerah geuce yaitu di desa geuce kayee jatho kecamatan baiturrahman dan di daerah Lueng Bata yaitu di perumahan kompleks Lembah Hijau Cot Mesjid, yang mana selama perjanjian sewa itu dilaksanakan, pihak penyewa mengalikan hak sewanya atau menyewakan lagi rumah yang di sewa kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik rumah. Suatu hari pemilik rumah mendatangi rumah sewa miliknya untuk sekedar melihat situasi dan kondisi rumahnya, dan pada saat itu juga pemilik rumah melihat bahwa orang yang tinggal dirumah sewanya itu bukanlah orang yang dulu menyewa rumahnya. Kemudian karena pemilik rumahnya merasa penyewa telah melanggar perjanjian dan merasa terganggu atas tindakan pihak ketiga yang mengambil alih rumah sewanya tersebut maka pemilik rumah langsung memberitahukan kepada pihak ketiga untuk segera pindah dari rumah sewanya dan memutuskan perjanjian sewa dengan pihak penyewa yang sebelumnya berjanji untuk menyewa rumah miliknya.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup>Fachreza, A. Wanprestasi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di RT 004/RW 001 Kelurahan Mariana Kecamatan Pontianak Kota. *Jurnal Hukum Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Untan (Jurnal Mahasiswa S1 Fakultas Hukum) Universitas Tanjungpura*, 1(3).

<sup>22</sup> Fadhilah, S., & Yunus, I. (2018). Pengalihan Hak Sewa Rumah Tanpa Persetujuan Pemiliknya. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*, 2(2), 428-439.

**Kasus ketiga**, Wanprestasi sering terjadi pada perjanjian sewa menyewa rumah no 60 Rt 00 RW 01 gang sepat jalan cipta karya kota pekanbaru dimana wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa rumah terhadap pemilik rumah sewa. Wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa rumah tersebut merupakan wanprestasi dalam bentuk rusaknya barang dan fasilitas rumah sewa. Rusaknya barang seperti mesin air dimana mesin air yang berada dirumah sewa tersebut merupakan salah satu fasilitas yang diberikan oleh pemilik namun karena kelalaian seorang penyewa barang tersebut rusak dan tidak diperbaiki dan diganti kembali. Selanjutnya pintu pagar yang ditabrak oleh penyewa rumah, ini juga menjadi tanggungan pemilik yang disebabkan oleh kelalaian penyewa dan ada akhirnya seorang penyewa tersebutpun tidak mengganti atas pagar tersebut. Dinding juga menjadi barang yang dirusak oleh penyewa dimana dinding tersebut dicoret-coret oleh penyewa yang pada akhirnya pemilik selalu mengecat ulang dinding rumah sewanya tersebut.<sup>23</sup>

Terjadinya pelanggaran hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan di Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai dikarenakan para pihak dalam perjanjian melanggar kewajibanya, ada beberapa kejadian-kejadian mengapa terjadi sebuah pelanggaran hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan jika ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat ini, kejadian pertama penyewa lalai ketika ingin melakukan pembayaran ulang untuk memperpanjang masa penyewaan, kejadian kedua penyewa mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik

---

<sup>23</sup> Rahmadani, R. (2022). Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Nomor 60 RT 0 RW 01 Gang Sepat Jalan Cipta Karya Kota (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).

rumah. kejadian ketiga penyewa kabur sebelum melunasi pembayaran sewa rumahnya, kejadian keempat rusaknya barang dan fasilitas rumah kontrakan, kejadian kelima pemilik rumah kontrakan lama dalam melakukan pembetulan rumah yang di sewakan. Dengan adanya kejadian-kejadian seperti ini, maka sudah jelas terdapat sebuah pelanggaran hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan.

Implementasi hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan di Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai sudah berjalan sesuai hukum yang berlaku pada saat ini, meski masih ada beberapa pihak yang melanggar perjanjian sewa menyewa tersebut. Jumlah perjanjian yang dilanggar oleh para pihak memang sedikit dibanding dengan jumlah yang dilaksanakan, tetapi yang menarik perhatian itu justru perjanjian-perjanjian yang dilanggar itu, karena kebanyakan perjanjian dibuat dengan maksud supaya dilaksanakan dan umumnya memang dilaksanakan.

Berdasarkan latar belakang diatas, Peneliti tertarik untuk meneliti usaha sewa menyewa rumah kontrakan milik Erika Siregar<sup>24</sup> di Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai, mengapa terjadi pelanggaran hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan, dan bagaimana implementasi hak dan kewajiban

---

<sup>24</sup> Erika Siregar merupakan seorang mantan Kepala Sekolah dan juga pendiri beberapa TK di Kota Dumai, Dalam karirnya ia dikenal baik dan sangat disenangi masyarakat, hal tersebut dibuktikan dengan prestasi yang ia miliki, Erika Siregar pernah meraih juara I guru teladan tingkat Kabupaten dan meraih juara III Guru teladan tingkat Provinsi. Selain itu ia juga aktif di IGTKI yang dipercaya sebagai sekretaris di Kota Dumai, Almarhum suaminya yang pada saat itu merupakan seorang pengusaha membuat Erika Siregar aktif di perkumpulan DEPERTA dan INSA pada saat itu. Setelah pensiun ia membangun rumah kontrakan di beberapa lahan kosong yang ia punya, termaksud di lokasi Kota Dumai, Kecamatan Dumai Kota.

dalam perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan. Adapun penulis menuangkannya dalam skripsi yang berjudul **“IMPLEMENTASI HAK DAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH KONTRAKAN” (STUDI DI KECAMATAN DUMAI KOTA, KOTA DUMAI)**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan diatas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Mengapa terjadi pelanggaran hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan? (Studi di Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai)
2. Bagaimana implementasi hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan ? (Studi di Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai)

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas adapun tujuan dari dilakukannya penelitian adalah :

1. Mengetahui penyebab terjadinya pelanggaran hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan di Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai.
2. Mengetahui implementasi hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa Rumah Kontrakan di Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini tentunya sangat diharapkan adanya manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dalam penelitian tersebut. Adapun manfaat yang didapat diambil dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Untuk memberikan sumbangan pemikiran dari segi akademis dalam mengemban ilmu hukum pada umumnya dan hukum privat pada khususnya. Selain itu lebih mendalami teori-teori yang telah penulis peroleh selama menjalani kuliah di Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan.

2. Manfaat Praktis

Memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti, nantinya hasil dari penelitian ini dapat membantu pihak pihak terkait seperti polisi, hakim, jaksa dan penegak hukum lainnya dalam menyelesaikan permasalahan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan.

3. Manfaat bagi Peneliti

Penelitian ini merupakan sebuah sarana dalam berlatih dan pengembangan kemampuan dalam bidang penelitian dan penerapan teori yang telah diperoleh dipekuhikan serta sebagai syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

#### **1. Pengertian Perjanjian**

Pengertian perjanjian menurut perundang-undangan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menjelaskan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>25</sup>

Pengertian perjanjian menurut para ahli hukum antara lain :

Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian pada prinsipnya adalah sebuah persetujuan di antara dua orang atau lebih dengan saling mengikatkan diri untuk melakukan suatu hal.<sup>26</sup>

Menurut Rio Christiawan perjanjian adalah manifestasi keterikatan para pihak yang dilakukan secara sadar untuk memenuhi hal yang telah disepakati<sup>27</sup>

Menurut Salim H.S, Perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain

---

<sup>25</sup> R.Subekti dan R. Tjtrosudiblo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, Bandung, 1992, hlm. 370.

<sup>26</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 78.

<sup>27</sup> Rio Christiawan, *Hukum Bisnis Kontenporer*, Rajagrafindo Persada, Depok, 2021, Hlm. 8.

berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.<sup>28</sup>

Pengertian perjanjian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu<sup>29</sup>

Dalam perspektif hukum perdata, perjanjian merupakan salah satu sumber dari lahirnya perikatan. Hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata yang berbunyi "tiap-tiap perikatan lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang". Berkenaan dengan hal tersebut, perjanjian dapat pula dimaknai sebagai manifestasi keterikatan para pihak yang dilakukan secara sadar untuk memenuhi hal yang telah disepakatinya. Kesepakatan terhadap sesuatu hal tersebut dalam konteks hukum perdata disebut pula dengan istilah prestasi..<sup>30</sup>

Pengertian perjanjian menurut peneliti, perjanjian merupakan kegiatan membangun perikatan untuk mendapatkan suatu yang di perjanjikan, dibuat melalui sebuah kesepakatan dengan para pihak dan mewajibkan para pihak menaati perjanjian yang telah dibangun.

Istilah perjanjian sering disamakan definisinya dengan istilah kontrak. Meskipun ada beberapa ahli hukum yang membedakan dua istilah tersebut. Apabila

---

<sup>28</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 27.

<sup>29</sup> <https://kbbi.web.id/janji>

<sup>30</sup> Rio Christiawan, *ibid.*, hlm. 8.

kembali kepada peraturan perundang-undangan seperti yang tercantum dalam Bab II Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul “Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian” secara jelas terlihat bahwa undang-undang memberikan pengertian yang sejajar antara kontrak dan perjanjian. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan kontrak diartikan lebih kurang sama. Dengan demikian segala ketentuan yang terkait dengan hukum perjanjian juga berlaku dalam hukum kontrak. Dalam hal ini penulis setuju dengan pengertian yang tercantum dalam judul Bab II Buku Ketiga KUH Perdata. Untuk itu dalam penelitian ini digunakan kata “perjanjian” untuk mewakili kata-kata perjanjian atau kontrak. Hal ini juga di dukung oleh Para ahli, <sup>31</sup>Pothier tidak memberikan pembedaan antara kontrak dan perjanjian.

Dari pengertian-pengertian di atas dapat dilihat beberapa unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian yaitu<sup>32</sup>:

a) Adanya kaidah hukum

Kaidah dalam hukum kontrak dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum kontrak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat di dalam perundang-undangan, traktat dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum kontrak tidak tertulis adalah kaidah kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat.

---

<sup>31</sup> Soetojo prawirohamidjojo & Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan*, Surabaya, Bina Ilmu, 1978, hlm 84

<sup>32</sup>Salim H.S, *Ibid*, hlm. 4.

b) Subjek hukum

Istilah lain dari subjek hukum adalah *rechtsperson* yang artinya sebagai pendukung hak dan kewajiban. Yang menjadi subjek hukum dalam hukum kontrak adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang berutang.

c) Adanya prestasi

Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur. Prestasi terdiri dari memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

d) Kata sepakat

Di dalam pasal 1320 KUH Perdata ditentukan empat syarat sahnya perjanjian. Salah satunya kata sepakat (konsensus). Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.

e) Akibat hukum

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban. Hak adalah suatu kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban.

## 2. Asas - Asas Hukum Perjanjian

Asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Ini berarti bahwa peraturan-peraturan hukum pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut.<sup>33</sup> Dalam perjanjian, asas-asas hukum digunakan sebagai pedoman dalam memberlakukan sebuah norma hukum. Dalam

---

<sup>33</sup> Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Refika Aditama, Bandung, 2007 hlm. 50.

perjanjian, asas-asas hukum digunakan oleh para pihak sebagai pedoman bertingkah laku baik secara tersirat maupun tersurat. Berikut ini uraian asas-asas hukum yang digunakan dalam sebuah perjanjian :

#### 1) Asas konsensualisme

Asas konsensualisme dalam perjanjian artinya bahwa perjanjian sudah mengikat para pihak yang membuatnya, sejak detik tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan. Dengan demikian perjanjian sudah sah dan mengikat para pihak tanpa perlu sesuatu formalitas atau perbuatan tertentu.

Terdapat pengecualian dalam asas konsensualisme yaitu bagi perjanjian formil dan perjanjian riil. Perjanjian formil ialah perjanjian yang disamping memenuhi syarat kata sepakat juga harus memenuhi formalitas tertentu. Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang harus memenuhi kata sepakat dan adanya pelaksanaan perjanjian (riil) guna melahirkan perjanjian tersebut.

Asas ini tercantum dalam salah satu syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata yang menegaskan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah tercapainya kata sepakat diantara para pihak<sup>34</sup>

#### 2) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak yang berarti setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian yang memuat syarat-syarat perjanjian macam

---

<sup>34</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, CV Gitama Jaya, Jakarta, 2008, hlm. 134.

apapun, sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah dan beritikad baik, serta tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>35</sup>

Dalam hukum perdata Indonesia, asas kebebasan berkontrak tertuang dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang undang berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya”. Namun, karakter kebebasan yang dianut pada asas kebebasan berkontrak ini tidak bersifat mutlak. Hal ini dikarenakan sifat bebas yang dimiliki oleh para pihak tetap dibatasi oleh batasan-batasan tertentu. kebebasan tersebut dibatasi oleh ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata. Pasal 1337 KUH Perdata berbunyi “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang undang atau bila berentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”.

### 3) Asas Pascta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat dari perjanjian yang menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya undang-undang. Asas ini juga dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

---

<sup>35</sup> <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/asas-kebebasan-berkontrak-dan-kontrak-baku-dalam-akad-ekonomi-syariah-oleh-ronni-rahmani-shi-mh-18-11> diakses pada 12 Juni 2023 Pukul 16.30 WIB

Asas ini pada mulanya dikenal di dalam hukum Gereja yang disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian apabila ada kesepakatan kedua belah pihak dan dikuatkan dengan sumpah. Ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua belah pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangannya asas pacta sunt servanda diberi arti pactum, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. Adapun mudus pactum sudah cukup dengan kata sepakat saja.<sup>36</sup>

#### 4) Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan pada kedua belah pihak timbul dengan sendirinya dengan menguntungkan satu sama lain dan tidak merugikan satu sama lain. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata telah ditentukan bahwa kesepakatan yang memenuhi persyaratan subjektif dan objektif berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>37</sup> Asas kepercayaan dalam sebuah perjanjian ditandai dengan terciptanya kepercayaan antara pihak bahwa perjanjian tersebut tidak akan di lalaikan maupun diingkari oleh salah satu pihak. Asas kepercayaan berperan penting dalam proses tercapainya kesepakatan di antara para pihak.

---

<sup>36</sup> H. Salim HS, *Op.cit*, hlm. 3.

<sup>37</sup> <http://eprints.uniska-bjm.ac.id/11038/> diakses pada 12 Juni 2023 Pukul 16.50 WIB.

#### 5) Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan merupakan asas yang sangat mendasar dalam hukum perjanjian untuk mewujudkan keadilan. Oleh karenanya pihak yang dirugikan harus dilindungi, dengan cara pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat/konsekuensi yuridis yaitu haruslah menanggung akibat atau hukuman berupa.<sup>38</sup>

#### 6) Asas Kebiasaan

Asas kebiasaan adalah suatu perjanjian tidak hanya mengikat apa yang secara tegas diatur, tapi juga hal-hal menurut kebiasaan lazim diikuti.<sup>39</sup> meskipun tidak tercantum dalam klausul perjanjian, kebiasaan bersifat umum dapat mengikat para pihak. Namun Kebiasaan yang bersifat umum tersebut dapat mengikat para pihak sepanjang kebiasaan yang dimaksud tidak bertentangan dengan undang undang. Hal tersebut sejalan dengan pasal 1347 KUH Perdata yang merumuskan bahwa syarat syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan harus dianggap telah termaksud dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dimasukkan dalam perjanjian.

---

<sup>38</sup> <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/download/137/134> diakses pada 12 Juni 2023 Pukul 17.07 WIB.

<sup>39</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-hukum-kontrak-1t617a88d958bb9/> diakses pada 12 Juni 2023 Pukul 17.11 WIB.

## 7) Asas kepatutan

Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 KUHPer. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya. Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian.<sup>40</sup>

Asas kepatutan dalam perjanjian bermakna bahwa setiap tindakan para pihak dalam pelaksanaan perjanjian harus berada pada batas-batas kepatutan di mana para pihak dalam melaksanakan perjanjian harus dapat bersikap secara patut dan pantas. Asas ini tertuang pula pada ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata yang menegaskan bahwa sebuah perjanjian juga berpedoman pada norma kesusilaan dan ketertiban umum selain mengacu kepada ketentuan undang-undang.

## 8) Asas Itikad Baik

Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian adalah berarti kepatuhan, yaitu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan dan bertujuan untuk mencegah kelakukan yang tidak patut dan sewenang-wenang dari salah satu pihak.<sup>41</sup> Dalam hukum perdata Indonesia, asas itikad baik dicerminkan dalam ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Para pihak dituntut untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati secara bertanggung jawab. Oleh

---

<sup>40</sup> <https://rahmadhendra.staff.unri.ac.id/files/2013/04/Asas-Perjanjian.pdf> diakses pada 12 Juni 2023 Pukul 17.15 WIB.

<sup>41</sup> <https://law.uui.ac.id/wp-content/uploads/2013/01/UII-FAK%20HUKUM%20PENERAPAN%20ASAS%20ITIKAD%20BAIK%20DALAM%20PERJANJIAN%20JUAL-BELI%20KERIS%20DI.pdf> diakses pada 12 Juni 2023 Pukul 17.29 WIB.

karena itu, Itikad baik merupakan hal yang terpenting dari perumusan sebuah perjanjian sehingga terlaksannanya sebuah perjanjian.

### 9) Asas Kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja.<sup>42</sup> Namun dalam keadaan tertentu, terdapat ruang untuk pihak ketiga untuk turut terikat dalam perjanjian tersebut. Hal tersebut tercermin pada ketentuan pasal 1317 KUH Perdata yang berbunyi “Dapat pula perjanjian diadakan untuk pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Ketentuan pasal 1317 KUH Perdata di atas memberikan ruang kepada pihak ketiga untuk turut serta dalam pemenuhan prestasi di antara para pihak namun dengan tidak mengurangi kewajiban dari para pihak untuk memenuhi kewajibannya dalam perjanjian tersebut.

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam kehidupan bermasyarakat tidak bisa terlepas dari hubungan yang satu dengan yang lainnya. Kebanyakan seseorang maupun badan hukum untuk menjaga atau mengikat kerjasamanya menggunakan sebuah perjanjian atau kontrak. Merancang kesepakatan melalui sebuah perjanjian dilakukan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup maupun untuk memperoleh keuntungan, misalnya

---

<sup>42</sup> <https://rahmadhendra.staff.unri.ac.id/files/2013/04/Asas-Perjanjian.pdf> diakses pada 12 Juni 2023 Pukul 17.39 WIB.

adalah perjanjian transaksi jual beli, sewa menyewa, pinjam-meminjam, dan lain sebagainya.<sup>43</sup>

Kebanyakan masyarakat di Indonesia masih kurang paham akan pentingnya melakukan perjanjian misalnya perihal melakukan perjanjian sewa menyewa secara tertulis. Mereka masih banyak yang melakukan perjanjian sewa menyewa secara lisan, walaupun perjanjian lisan tidak dilarang oleh KUH Perdata, namun perjanjian lisan tersebut tidaklah memiliki kekuatan hukum yang kuat dibandingkan dengan perjanjian dalam bentuk tertulis.<sup>44</sup> Banyak masyarakat yang melakukan perjanjian tertulis namun perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terkandung dalam KUHPerdata.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata di dalam Pasal 1320 telah menyatakan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

1) Adanya Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya.

“Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya” berarti para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan. Adanya unsur pengikat inilah yang kemudian menjadi syarat sah perjanjian.<sup>45</sup> Pasal 1321 KUH Perdata memberikan penegasan bahwa sebuah perjanjian dikatakan tidak memenuhi syarat kesepakatan apabila kesepakatan tersebut dibuat karena adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Seorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepaktannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Misalnya, sepakat untuk melakukan sewa

---

<sup>43</sup> Hery, *Hukum Bisnis*, PT-Grasindo, Jakarta, 2020, hlm. 29.

<sup>44</sup> Hery, *ibid*, hlm. 11.

<sup>45</sup> <https://lifepal.co.id/media/syarat-sah-perjanjian/> diakses pada 12 Juni 2023 Pukul 18.06

menyewa rumah, termaksud sepakat mengenai harganya, cara pembayarannya, dan sebagainya.

Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Demi tercapainya persesuaian pernyataan kehendak, dapat ditelusuri dari hal<sup>46</sup> :

- a) Bahasa yang lengkap dan tertulis
  - b) Bahasa yang sempurna secara lisan
  - c) Bahasa yang kurang sempurna, sepanjang dapat dimengerti dengan jelas oleh pihak lawannya
  - d) Bahasa isyarat sepanjang dapat diterima oleh pihak lawannya
  - e) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.
- 2) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan.

Kecakapan bertindak merupakan penjabaran dari cakap hukum, yaitu kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum bagi orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subjek hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan

---

<sup>46</sup> B.N. Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman Dan Sesuai Hukum*, Puspa Swara, Jakarta, 2009, hlm. 9.

hukum adalah orang yang sudah dewasa, yaitu mereka yang telah berusia 21 tahun atau sudah menikah.

Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum adalah :

- a) Anak di bawah umur (belum dewasa)
- b) Orang yang berada di bawah pengampunan
- c) Perempuan yang ditetapkan oleh undang-undang, yaitu perempuan yang sudah menikah dan tidak didampingi suaminya, namun ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi sekarang sehingga perempuan yang bersuami pun dianggap cakap menurut hukum untuk membuat perjanjian (UU Perkawinan RI No.1 Tahun 1974).<sup>47</sup>

### 3) Suatu hal tertentu

Mengenai suatu hal tertentu yang dimaksud mengenai suatu hal tertentu, artinya ialah apa yang akan diperjanjikan harus jelas dan terinci (jenis, jumlah dan harga) atau keterangan terhadap objek, diketahui hak dan kewajiban tiap-tiap pihak, sehingga tidak terjadi suatu perselisihan antara para pihak.<sup>48</sup> Terpenuhi atau tidaknya syarat hal tertentu ini semata-mata ditentukan oleh isi atau objek perjanjian.

---

<sup>47</sup> B.N.Marbun, *Ibid*, hlm. 9-10.

<sup>48</sup><https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/Yudisia/article/download/3240/2359#:~:text=3.%20Mengenai%20suatu%20hal%20tertentu,suatu%20perselisihan%20antara%20para%20pihak>, diakses pada 12 Juni 2023 Pukul 18.22 WIB.

#### 4) Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal adalah perjanjian tersebut dibuat berdasarkan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku dan dilarang oleh undang-undang atau norma sosial.<sup>49</sup> Contoh menyewahkan kembali rumah sewa yang disewa dari pihak pertama kepada pihak ketiga atau sebagainya. Perjanjian seperti ini dilarang dan tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian atau kontrak.

#### 4. Tujuan Perjanjian

Tujuan hukum perjanjian tidak lepas dari tujuan hukum pada umumnya yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Theo Huijbers menguraikan tiga tujuan hukum, pertama memelihara kepentingan umum dalam masyarakat. Kedua menjaga hak-hak manusia, ketiga, mewujudkan keadilan dalam hidup bersama.<sup>50</sup>

Dalam perjanjian terkandung makna “janji harus ditepati” atau “janji adalah hutang”. Perjanjian merupakan suatu jembatan yang akan membawa para pihak untuk mewujudkan apa yang menjadi tujuan dari pembuatan perjanjian tersebut yaitu tercapainya perlindungan dan keadilan bagi para pihak. Dengan perjanjian diharapkan masing-masing individu akan menepati janji dan melaksanakannya.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> <http://mh.uma.ac.id/syarat-sahnya-perjanjian-yang-wajib-diketahui/#:~:text=Maksud%20dari%20sebab%20yang%20halal,beli%20obat%20terlarang%20atau%20narkoba>. diakses pada 12 Juni 2023 Pukul 18.30 WIB

<sup>50</sup> Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1982, hlm. 289.

<sup>51</sup> Raymond Wacks, *Blackstone's Press Limited Jurisprudence*, London Blackstone's Press Limited, 1995, hlm. 191.

Di dalam merumuskan dan melaksanakan isi perjanjian harus memperhatikan kepentingan semua pihak diperlakukan sama, tidak ada yang lebih tinggi maupun yang lebih rendah, juga mempunyai hak dan kewajiban yang sama untuk dilindungi. Perjanjian itu terdiri atas ada pihak-pihak, ada persetujuan antara pihak-pihak, ada prestasi yang akan dilaksanakan, sebab yang halal, ada bentuk tertentu lisan atau tulisan, ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian dan ada tujuan yang hendak dicapai.<sup>52</sup> Tujuan dibuatnya perjanjian adalah Sebagai dasar penyelesaian apabila timbul masalah di kemudian hari agar para pihak terlindungi, mendapatkan kepastian hukum, keadilan<sup>53</sup> dan menciptakan keadaan yang lebih baik bagi kedua belah pihak.<sup>54</sup> Sebagai sarana untuk mengatur pertukaran hak dan kewajiban yang diharapkan dapat berlangsung dengan baik, adil, dan proporsional/seimbang sesuai kesepakatan para pihak.<sup>55</sup> Memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu dan para pihak berhak untuk menerima apa yang dijanjikan oleh pihak lain. Diharapkan pembuatan perjanjian dapat menciptakan keadilan, ketertiban, dan kepastian hukum.<sup>56</sup>

Dalam pandangan Patrick S. Atiyah, perjanjian memiliki tiga tujuan dasar, sebagaimana digambarkan di bawah ini<sup>57</sup>:

- 1) Memaksakan suatu janji dan melindungi harapan wajar yang muncul darinya

<sup>52</sup> ~~Sudikno Mertokusumo~~, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 82.

<sup>53</sup> Sinaga N.A, *Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian*, Binamulia Hukum, Bandung, 2018, hlm. 107-120.

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm. 120.

<sup>55</sup> Sudikno Mertokusumo, *Ibid*, hlm. 82.

<sup>56</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Hukum Bisnis*, Mandar Maju, Bandung 2003, hlm. 28.

<sup>57</sup> Stephen A. Smith dan Patrick S. Atiyah, *An Introduction to the Law of Contract*, Oxford University Press, New York, 1995, hlm. 35.

- 2) Mencegah pengayaan (upaya memperkaya diri) yang dilakukan secara tidak adil atau tidak benar
- 3) *To prevent certain kinds of harm.*<sup>58</sup>

Di samping ketiga tujuan yang disebutkan di atas, Herlien Budiono menambahkan tujuan lain dari perjanjian yaitu mencapai keseimbangan. Antara kepentingan sendiri dan kepentingan terkait dari pihak lawan, yang diturunkan dari asas laras (harmoni) di dalam hukum adat.<sup>59</sup> Dan adapun tujuan lain dari adanya perjanjian yaitu tercipta “kepuasan,” sehingga jiwa atau semangat keseimbangan sebagai suatu asas yang mengharmonisasikan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian yang ditemukan di dalam KUH Perdata pada satu pihak dengan cara berpikir bangsa Indonesia di pihak lain telah difungsikan.<sup>60</sup>

## 5. Akibat Hukum Dari Suatu Perjanjian

Menurut KUHPerdata perjanjian merupakan salah satu sumber yang melahirkan perikatan yang diatur dalam buku III KUHPerdata, kecuali itu sumber perikatan yang lain adalah undang-undang, yurisprudensi, hukum tertulis dan tidak tertulis serta ilmu pengetahuan<sup>61</sup>

Subekti mengatakan: “Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu

---

<sup>58</sup> To prevent certain kinds of harm artinya mencegah bermacam- macam kerugian.

<sup>59</sup> Herlien Budiono dan Tristam P Moeliono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti Bandung, 2006, hlm. 310.

<sup>60</sup> Anita Kamilah, *Bangunan guna serah (build operate and transfer/BOT) membangun tanpa harus memiliki tanah : perspektif hukum agraria, hukum perjanjian dan hukum publik*, Keni Media, Bandung, 2013, hlm. 105.

<sup>61</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 74.

hal dari pihak yang lain dan pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu".<sup>62</sup> Perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang terjadi baik karena perjanjian atau karena hukum. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum yaitu adanya hak (right) dan kewajiban (duty/obligation).<sup>63</sup>

Semua perjanjian yang secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Demikian definisi yang diberikan oleh pasal 1338 KUH Perdata.

Suatu perjanjian yang memenuhi keabsahan dan memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak. Akibat hukum dari adanya perjanjian adalah :<sup>64</sup>

- a. Para pihak terikat pada isi perjanjian dan juga berdasarkan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang (Pasal 1338, 1339 dan 1340 KUHPerdata). Terikatnya para pihak pada isi perjanjian menimbulkan suatu hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Jika ada yang melanggar perjanjian yang telah dibuat, maka dianggap sama dengan melanggar undang-undang, dan akan menerima akibat hukum tertentu berupa sanksi hukum.
- b. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (good faith) diatur (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata). Pelaksanaan dengan itikad baik artinya pelaksanaan itu

---

<sup>62</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2005, hlm. 1.

<sup>63</sup> Johannes Ibrahim & Lindawaty, *Ibid* hlm. 80.

<sup>64</sup> Op.Cit, hlm. 109.

harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma norma kepatuhan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil<sup>65</sup>

- c. Kreditur dapat memintakan pembatalan perbuatan debitur yang merugikan kreditur (Pasal 1341 KUHPerdara). Pembatalan yang dimaksud adalah ketika debitur tidak mampu melaksanakan kewajibannya dengan baik sehingga kreditur tidak menerima manfaat serta mengalami kerugian.

## **B. Tinjauan Umum tentang Sewa Menyewa**

### **1. Pengertian Sewa Menyewa**

Pengertian Sewa-menyewa menurut Perundang-undangan dalam Pasal 1548 KUH Perdata, menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu dipenuhi pembayarannya.

Maka dengan adanya pengertian sewa menyewa dalam pasal 1548 KUH Perdata terdapat pula pengertian Sewa-menyewa menurut para ahli hukum antara lain :

Menurut Subekti, sewa menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu

---

<sup>65</sup> Abdulkadir Muhammad, *ibid*, hlm. 305.

sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.<sup>66</sup>

Menurut M. Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>67</sup>

Pengertian Sewa-menyewa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ialah Pemakaian sesuatu dengan membayar uang, uang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu, ongkos biaya pengangkutan (transportasi) Boleh dipakai setelah dibayar dengan uang. Menyewa didefinisikan sebagai memakai (meminjam, mengusahakan, dan sebagainya) dengan membayar uang sewa<sup>68</sup>

Pengertian Sewa-menyewa menurut Peneliti, Sewa-menyewa merupakan suatu kejadian kerjasama antara satu pihak dengan pihak yang lainnya, dengan tujuan memberikan suatu objek untuk di pinjamkan kepada pihak lainnya sampai waktu berakhirnya perjanjian sewa- menyewa.

Sewa-menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah dan mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki

---

<sup>66</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1975, hlm. 48.

<sup>67</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 220.

<sup>68</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, Edisi II, 2001.

oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi. Dari uraian di atas, dapat disimpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah.<sup>69</sup>

- 1) Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa
- 2) Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak
- 3) Adanya objek sewa menyewa
- 4) Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda
- 5) Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan

Serta tiga unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu :

- 1) Unsur Essensialia, Merupakan bagian perjanjian yang harus selalu ada di dalam suatu perjanjian, bagian yang mutlak , di mana tanpa adanya bagian tersebut perjanjian tidak mungkin ada, unsur unsur pokok perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga.
- 2) Unsur Naturalia, Merupakan bagian perjanjian yang oleh undang undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat diganti, sehingga bagian tersebut oleh undang undang diatur dengan hukum yang sifatnya mengatur atau menambah.

---

<sup>69</sup> Salim H.S., *Loc.Cit*, hlm. 58-59.

- 3) Unsur Aksidentalitas, Merupakan bagian perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang undang itu sendiri tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada dalam undang undang, bila tidak dimuat, berarti tidak mengikat.<sup>70</sup>

## 2. Hak dan Kewajiban Dalam Sewa Menyewa

Menurut Salmond, Hak sebagai kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum, memenuhi kepentingan itu merupakan suatu kewajiban. Dengan demikian hak mengharuskan kepada siapa saja yang terkena untuk melakukan suatu perbuatan.<sup>71</sup> Sedangkan kewajiban adalah beban yang diberikan oleh hukum kepada orang atau badan hukum untuk menghormati hak orang lain.<sup>72</sup>

Dalam perjanjian sewa-menyewa diatur suatu hak dan kewajiban para pihak :

Hak pihak yang menyewakan :

- 1) Mengetahui identitas calon penyewa. Hal ini dilakukan untuk meminimalisir terjadinya perbuatan tidak menyenangkan di kemudian hari.<sup>73</sup>
- 2) Menerima pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.<sup>74</sup>
- 3) Berhak menerima kembali objek yang disewakan dari pihak penyewa sebagaimana keadaan objek pada waktu diserahkan pada penyewa.
- 4) Menegur penyewa jika penyewa tidak menjalankan kewajiban dengan baik

---

<sup>70</sup> Masaya Robianti, Sri Zanariyah, *Penyelesaian Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa*. Vol 8 No.1, Jurnal Komunikasi Hukum, 2022, hal. 409-410.

<sup>71</sup> Ojak Nainggolan, *Ibid*, hlm. 82.

<sup>72</sup> *Op.cit.*, hlm 91

<sup>73</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/masalah-identitas-diri-para-pihak-dalam-perjanjian-lt4e92643f21b8a/> diakses pada 14 Juli 2023 Pukul 12.00 WIB

<sup>74</sup> <https://suduthukum.com/2017/07/hak-dan-kewajiban-para-pihak-dalam.html> diakses pada 14 Juli 2023 Pukul 12.40 WIB

Kewajiban pihak yang menyewakan :<sup>75</sup>

- 1) Menyerahkan barang yang disewa kepada si penyewa (lihat Pasal 1550 ayat 1 KUH Perdata)
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (lihat Pasal 1550 ayat 2 KUH Perdata)
- 3) Memberikan kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (lihat Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata)
- 4) Menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya
- 5) Selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan, kecuali pembetulan pembetulan yang menjadi kewajiban si penyewa.
- 6) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (lihat Pasal 1552 KUH Perdata).

Hak-hak dari pihak penyewa :

- 1) Menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik<sup>76</sup>
- 2) Memperoleh kenikmatan yang tentram atas barang yang disewanya selama masa sewa berlangsung
- 3) Menuntut pembetulan atas barang yang disewa, jika pembetulan tersebut merupakan kewajiban dari pihak yang menyewakan (lihat pasal 1548 KUH Perdata)

---

<sup>75</sup> I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2001, hlm. 170.

<sup>76</sup> <https://suduthukum.com/2017/07/hak-dan-kewajiban-para-pihak-dalam.html> diakses pada 14 Juli 2023 Pukul 12.50 WIB

- 4) Menuntut suatu pengurangan harga sewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya, dikarenakan suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya (lihat Pasal 1556 KUH Perdata).

Kewajiban pihak penyewa :<sup>77</sup>

- 1) Memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik (lihat pasal 1560 KUHP Perdata)
- 2) Memikul pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari (lihat Pasal 1583 KUHP Perdata)
- 3) Jika yang disewa sebuah rumah maka penyewa diwajibkan memperlengkapi rumah itu dengan perabot rumah secukupnya, jika tidak, ia dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu, kecuali jika ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewanya (lihat Pasal 1581 KUH Perdata)
- 4) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan berdasarkan perjanjian.
- 5) Bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang timbul pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali bila ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya.
- 6) Tidak mengalihkan barang yang disewa kepada pihak lain tanpa izin pemilik barang yang disewakan

---

<sup>77</sup> I.G. Rai Widjaya, *ibid*, hlm. 172.

### 3. Tujuan Sewa Menyewa

Adapun Tujuan dari diadakanya perjanjian sewa menyewa adalah<sup>78</sup>:

- 1) Memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan, karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan objek untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak untuk dimiliki.
- 2) Pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu.
- 3) Sewa-menyewa sebagai mata pencaharian bagi pihak yang menyewakan benda (bisnis).
- 4) Bagi pihak penyewa ia dapat menghemat sebagian dari dananya dengan cara menyewa suatu tempat atau barang dari pada ia membelinya dikarenakan harga membeli suatu barang relatif tinggi.

### 4. Wanprestasi dalam Sewa Menyewa

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur<sup>79</sup>. Dalam sewa menyewa itu risiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan (Pasal 1553 KUH Perdata)

Akibat hukum terhadap adanya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa bila telah ada perjanjian sewa menyewa sebelumnya, maka jika salah

---

<sup>78</sup> Dolo, M. (2019). *Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*. Lex Privatum, 6(10).

<sup>79</sup> Salim Hs, *Lot. Cit*, hlm. 98.

Satu pihak ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi isi perjanjian, maka pihak yang ingkar (dalam hal ini penyewa) dapat digugat secara Perdata atas dasar wanprestasi. Namun sebelumnya, Pemilik perlu memberikan somasi kepada si Penyewa. Somasi diberikan sebagai suatu peringatan bahwa Penyewa telah lalai melakukan Prestasi/ Kewajibannya membayar Uang Sewa dan untuk itu mengingatkan yang bersangkutan untuk memenuhi Prestasi atau kewajibannya tersebut. Apabila setelah diberikan Somasi ternyata Pihak Penyewa tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka pemilik dapat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri yang wilayahnya meliputi tempat benda itu berada.<sup>80</sup>

Menurut Pasal 1267 KUH Perdata, ada beberapa hal yang dapat digugat/dituntut Pemilik dari Pihak yang wanprestasi, yaitu :

- 1) Pemenuhan Perikatan, artinya Pemilik dapat menuntut agar penyewa membayar utangnya terhadap Pemilik dan mengembalikan barang tersebut kepada Pemilik.
- 2) Pemenuhan Perikatan dengan Ganti Kerugian.
- 3) Ganti Kerugian. Ganti kerugian terdiri dari tiga unsur, yaitu: biaya, rugi, dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh Kreditur.

---

<sup>80</sup> da Costa, D. (2016). *Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa menyewa Rumah*. LEX ET SOCIETATIS, 4(2.1).

4) Pembatalan Perjanjian. Dengan pembatalan perjanjian kedua belah pihak kembali pada keadaan semula sebelum perjanjian diadakan. Apabila suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik itu uang dan barang harus dikembalikan;

5) Pembatalan Perjanjian dengan ganti kerugian.<sup>81</sup>

Bentuk bentuk Wanprestasi dapat berupa :<sup>82</sup>

1) Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan.

Misalnya, A dan B sepakat melakukan jual beli sepeda. A sudah menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran sepeda, tapi B tidak juga menyerahkan sepeda miliknya kepada A. Sebab sepeda tersebut sudah dijualnya ke orang lain. Dalam hal ini B telah wanprestasi karena dia tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan yaitu menyerahkan sepedanya kepada A sebagaimana yang sudah disepakati/diperjanjikan.

2) Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.

Misalnya, A dan B sepakat melakukan jual beli kursi. A memesan/membeli kursi berwarna biru dari B. tapi yang dikirim atau yang diserahkan B bukan kursi warna biru tapi warna hitam. Dalam hal ini B sudah wanprestasi karena melakukan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya.<sup>83</sup>

3) Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat.

---

<sup>81</sup> da Costa, D. Ibid. hlm. 29.

<sup>82</sup> <https://www.dppferari.org/pahami-bentuk-bentuk-wanprestasi-atau-ingkar-janji/>  
diakses pada 14 Juli 2023 Pukul 13.50 WIB

<sup>83</sup> <https://www.detik.com/jabar/bisnis/d-6249594/wanprestasi-adalah-pasal-dasar-hukum-dan-contohnya> diakses pada 14 Juli 2023 Pukul 14.10 WIB

Misalnya A membeli sepeda dari B, dan B berjanji akan menyerahkan sepeda yang dibeli A tersebut pada tanggal 1 May 2010 tapi faktanya B malah menyerahkan sepeda tersebut kepada A tanggal 10 May 2010 yang artinya sudah telat 9 hari dari yang diperjanjikan. Dalam hal ini B sudah wanprestasi yaitu melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat.<sup>84</sup>

4) Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Misalnya A menyewakan rumahnya kepada B, di dalam perjanjian sewa disepakati bahwa B dilarang menyewakan lagi rumah A tersebut ke orang lain. faktanya B menyewakan rumah A yang ia sewa itu ke pihak ketiga/orang lain. Dalam hal ini B sudah wanprestasi karena melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Masing-masing pihak yang merasa dirugikan akibat wanprestasi yang dilakukan pihak lain berhak menggugat ke Pengadilan untuk menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ada. Dasar hukumnya Pasal 1243 dan Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut:

Pasal 1243 “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Pasal 1244 “Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau

---

<sup>84</sup> *Ibid.*

tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.”<sup>85</sup>

## 5. Berakhirnya Sewa Menyewa

Kegiatan sewa-menyewa memiliki tenggang waktu. Suatu kegiatan sewa menyewa dapat berakhir jika waktu yang telah ditentukan dan disepakati telah habis. Meskipun begitu, dalam perjanjian sewa-menyewa dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan dan kesepakatan bersama. Selain itu dalam prakteknya berakhirnya suatu sewa menyewa juga dapat terjadi karena adanya pembatalan dari pihak yang menyewakan. Namun juga biasanya hal tersebut juga telah mengalami kesepakatan bersama di awal sebelum deal dalam kegiatan sewa menyewa.<sup>86</sup> Ada 3 (tiga) alasan perjanjian sewa menyewa berakhir, yaitu :

### 1) Jangka waktu berakhir.

Dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara tertulis akan berakhir demi hukum (otomatis), apabila waktu yang ditentukan telah habis. Dalam Pasal 1570 KUH Perdata dituliskan bahwa: "Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu akan berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian itu". Surat perjanjian dibutuhkan karena merupakan unsur penting yang harus ada dalam kesepakatan jika ingin menyewakan sebuah properti. Berdasarkan Pasal 1381 KUH Perdata, masa sewa

---

<sup>85</sup> <https://konsultanhukum.web.id/pahami-bentuk-bentuk-wanprestasi-atau-ingkar-janji/> diakses pada 14 Juli 2023 Pukul 14.50 WIB

<sup>86</sup> <https://yuklegal.com/hak-dan-kewajiban-serta-berakhirnya-perjanjian-sewa-menyewa/> diakses pada 12 Juni 2023 Pukul 21.30 WIB

akan berakhir sesuai waktu yang tercantum dalam surat perjanjian. Jika penyewa tidak memperpanjang kontrak, sewa menyewa properti tersebut berakhir sesuai kesepakatan awal. Namun, jika pemilik atau penyewa meninggal dunia, perjanjian tetap berlanjut dan tidak dapat diakhiri, karena hak dan kewajiban akan diteruskan kepada ahli waris. Selain itu, masa sewa juga tidak bisa tiba-tiba diputus jika properti dijual oleh pemiliknya. Sehingga pemilik properti yang baru harus menunggu hingga masa sewa menyewa berakhir, kecuali sudah diatur dalam perjanjian awal. Dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan, pihak yang menyewakan memberi tahu kepada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya. Apabila tidak ada pemberitahuan, dapat dianggap sewa tersebut tidak diperpanjang untuk waktu yang sama. Sewa menyewa yang dilakukan secara lisan diatur dalam pasal 1571 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat".<sup>87</sup>

## 2) Benda Sewaan Musnah

Apabila dalam waktu sewa menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum (Pasal 1553 KUH Perdata). Kata-kata "gugur demi hukum" berarti perjanjian sewa menyewa itu berakhir dan berakhir disini bukan kehendak

---

<sup>87</sup> <https://www.kompas.com/skola/read/2022/03/10/180000369/perjanjian-sewa-menyewa-secara-tertulis-dan-lisan?page=all> diakses pada 12 Juni 2023 Pukul 22.30 WIB

pihak-pihak, melainkan karena keadaan memaksa (*force majeure*). Akan tetapi, menurut Pasal 1575 KUHPerdara, jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa menyewa meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak berakhir, ahli waris almarhum meneruskan sewa menyewa.

Dalam praktik, perjanjian sewa menyewa, tidak terdapat rumusan ketentuan dalam kontrak mengenai berakhirnya sewa menyewa karena benda sewaan musnah. Hal semacam ini dapat ditafsirkan bahwa kedua belah pihak mengikuti sepenuhnya ketentuan undang-undang yang tercantum dalam Pasal 1553 KUHPerdara, yaitu kontrak sewa menyewa gugur demi hukum jika benda sewaan musnah karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak.

### 3) Pembatalan sewa menyewa

Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena pembatalan, baik berdasar pada persetujuan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa maupun karena wanprestasi dengan atau tanpa putusan pengadilan. Pembatalan berdasar pada persetujuan, misalnya<sup>88</sup> :

- a) Karena benda sewaan musnah sebagian, pihak penyewa memilih alternatif pembatalan sewa menyewa. (Pasal 1553 ayat 2 KUH Perdata)
- b) Karena perbaikan benda sewaan sedemikian rupa sehingga tidak dapat didiami, pihak penyewa minta supaya perjanjian sewa menyewa dibatalkan saja (Pasal 1555 ayat 3 KUH Perdata).

---

<sup>88</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Ibid*, hlm. 419-424.

- c) Karena benda sewaan dijual, perjanjian sewa menyewa dibatalkan berdasar pada syarat perjanjian (Pasal 1556 KUH Perdata).
- d) Karena benda sewaan akan dipakai sendiri, perjanjian sewa menyewa dibatalkan berdasar pada syarat perjanjian. (Pasal 1579 KUH Perdata)

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **1. Ruang Lingkup Penelitian**

Dalam penelitian skripsi ini, sangat perlu ditegaskan mengenai batasan atau ruang lingkup penelitian. Ruang lingkup penelitian ini bertujuan untuk membatasi sejauh mana masalah yang dibahas, agar penelitian ini lebih terarah pada sasaran dan tidak mengambang dari permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini. Adapun ruang lingkup yang dibahas dalam permasalahan ini adalah mengapa terjadi pelanggaran hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan dan bagaimana implementasi hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan.

#### **2. Pendekatan Masalah**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dan penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris).

- 1) Penelitian hukum yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan bahan pustaka atau sekunder belaka<sup>89</sup> penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang undangan

---

<sup>89</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2003, hlm. 27-28.

dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang undangan tertentu atau hukum tertulis.

- 2) Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat<sup>90</sup>. Pendekatan yuridis empiris bertujuan menganalisis permasalahan yang dilakukan dengan cara memadukan bahan hukum yang merupakan data sekunder dengan data primer yang diperoleh di lapangan

### **3. Bahan Penelitian**

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum terdiri dari :

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan. Data primer juga diartikan sebagai data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat mengenai perilaku (hukum) dari warga masyarakat tersebut.
- b. Data Sekunder, yaitu data pustaka yang mencakup dokumen - dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku buku, jurnal dan internet yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.
- c. Data Tersier, yaitu data yang digunakan oleh peneliti berupa kamus, yang terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, Ensiklopedia, Internet dan berbagai macam kamus dalam pendukung penelitian.

---

<sup>90</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 134

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu :

- a. Studi Lapangan (*Field research*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara langsung kepada narasumber yaitu pemilik rumah kontrakan Ibu Erika Siregar di Jl. Kaswari no. 57, Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai.
- b. Studi Kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu :
  - 1) Melalui penghimpunan data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi ruang arsip di perpustakaan dalam kampus Universitas HKBP Nommensen Medan.
  - 2) Online yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian tersebut.

#### **5. Analisis Data**

Analisa data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan bahan bahan lainnya sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain . Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa data Yuridis deskriptif. Yuridis deskriptif yaitu melihat kegaitan-kegiatan yang ada di masyarakat dikaitkan dengan perundang - undangan yang berlaku pada saat ini, data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan sesuai dengan penelitian yang dilakukan di Rumah Kontrakan milik Erika Siregar di Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai.