



SKRIPSI

**ASPEK HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA
RUMAH SECARA SEPIHAK OLEH PEMILIK KARENA PENYEWA
DIDUGA WANPRESTASI**

*Legal Aspect Of One Party Cancellation In House Leasing Agreement By The
Owner Because The Tenant Is Suspected Of Default*

Oleh :

NINA ABSARIA
NIM. 150710101406

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

**ASPEK HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA
RUMAH SECARA SEPIHAK OLEH PEMILIK KARENA PENYEWA
DIDUGA WANPRESTASI**

*Legal Aspect Of One Party Cancellation In House Leasing Agreement By The
Owner Because The Tenant Is Suspected Of Default*

Oleh :

NINA ABSARIA
NIM. 150710101406

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

MOTTO

“selalu ada harapan bagi mereka yang berdoa dan selalu ada jalan bagi mereka yang berusaha”.*



* Kurniawan Gunadi, 2012, *Selalu Ada Harapan Bagi Mereka Yang Berdoa*, melalui <https://www.google.com/amp/kurniawangunadi.tumblr.com/post/19309389857/selalu-ada-harapan-bagi-mereka-yang-berdoa/amp> diakses tanggal 2 Maret 2019 pukul 23.51 WIB.

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini kepada :

1. Khusus kepada Bapak saya Sugimin dan Almarhumah Ibu saya tercinta Sufiyatun, terima kasih atas kasih sayang dan nasihat-nasihat yang selalu menjadi motivasi dan semangat untuk saya, semoga seluruh amal ibadah ibu diterima;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang selalu kucintai dan Kubanggakan.
3. Seluruh guru sejak di SDN 3 Sumbergondo, SMP 17 Agustus 1945, SMAN 1 Glenmore, hingga Bapak/Ibu Dosen tingkat Universitas yang telah tulus membimbing, mengajarkan, dan membekali ilmu pengetahuan dengan penuh kesabaran dan keikhlasan yang tak kenal lelah.

PERSYARATAN GELAR

**ASPEK HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
RUMAH SECARA SEPIHAK OLEH PEMILIK KARENA PENYEWAWA
DIDUGA WANPRESTASI**

*Legal Aspect Of One Party Cancellation In House Leasing Agreement By The
Owner Because The Tenant Is Suspected Of Default*

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
dan memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh:

NINA ABSARIA
NIM : 150710101406

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL 15 MARET 2019**

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,

I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,

NANANG SUPARTO, S.H., M.H.
NIP. 195711211984031001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**ASPEK HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA
RUMAH SECARA SEPIHAK OLEH PEMILIK KARENA PENYEWA
DIDUGA WANPRESTASI**

*Legal Aspect Of One Party Cancellation In House Leasing Agreement By The
Owner Because The Tenant Is Suspected Of Default*

Oleh:

NINA ABSARIA

NIM. 150710101406

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

I Wayan Yasa, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

Nanang Suparto, S.H., M.H.
NIP. 195711211984031001

**Mengesahkan,
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,**

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 26

Bulan : Februari

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

Iswi Hariyani, S.H., M.H.
NIP. 196212161988022001

Ayu Citra S, S.H., M.H., M.Kn.
NIP. 198503142015042001

Anggota Penguji :

I Wayan Yasa, S.H., M.H.
NIP.196010061989021001

.....

Nanang Suparto, S.H.,M.H.
NIP. 195711211984031001

.....

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nina Absaria

Nim : 150710101406

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya ilmiah dengan judul: **“ASPEK HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH SECARA SEPIHAK OLEH PEMILIK KARENA PENYEWA DIDUGA WANPRESTASI”**, adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik apabila ternyata dikemudian pernyataan ini tidak benar.

Jember, 26 Februari 2019

Yang menyatakan,

NINA ABSARIA
NIM. 150710101406

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah S.W.T., yang telah melimpahkan rahmad dan karunia-Nya sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul : **ASPEK HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH SECARA SEPIHAK OLEH PEMILIK KARENA PENYEWAKAN DIDUGA WANPRESTASI**. Guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, koreksi dukungan, semangat dan do'a dari semua pihak, sehingga pada kesempatan yang baik ini tidak lupa penulis ucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada:

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H, selaku Dosen pembimbing Utama Skripsi, yang telah banyak meluangkan waktu di tengah kesibukan beliau untuk mendidik, memberikan ilmu, nasehat, pengarahan dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Anggota Skripsi yang telah banyak meluangkan waktu dalam mengarahkan, memberikan ilmu, masukan, dan nasehat serta mendampingi saya hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H. selaku Ketua Penguji yang telah banyak membantu saya dalam memberikan koreksi serta kritik maupun saran demi kesempurnaan skripsi ini;
4. Ibu Ayu Citra S, S.H., M.H. M.Kn. selaku Sekertaris Penguji Ujian yang telah banyak meluangkan waktu dalam mengarahkan, memberikan ilmu dan nasehat serta mendampingi saya hingga terselesaikannya skripsi ini;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Dyah Ohtorina Susanti, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H selaku Wakil

Dekan II, dan Dr. Aries Hariyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., Selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H, Selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah membimbing penulis selama menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Ibu Dosen beserta seluruh staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu dan kesabaran kepada penulis;
9. Bapak saya Sugimin, nenek-nenek saya, kakak saya Farhan dan Dita, serta kakak ipar saya Santy dan Malik, sebagai penyemangatku terima kasih atas segala cinta, kasih sayang, dukungan dan ketulusan doa yang tiada henti;
10. Sahabat-Sahabat terbaik saya sejak SMA Sofiaturohman, Safira Dini Nur aini, Elya Sintya, dan sahabat-sahabat saya sejak awal masuk perkuliahan RR Siti Fatimah, Fitri Agustina, Lidya Sintha Audina, yang telah menemani selama masa perkuliahan, beserta sahabat-sahabat yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungan, motivasi, semangat, kebersamaan, kekeluargaan, canda tawa, dan banyak masukan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT menganugerahkan balasan rahmat serta hidayah-Nya atas segala jasa dan amal baik yang telah diberikan. Saya mengharapkan saran dan kritikan yang membangun bagi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi dunia pendidikan khususnya dan semua pihak pada umumnya.

Jember, 26 Februari 2019

Penulis

RINGKASAN

Hukum perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan harta kekayaan. Perikatan dapat lahir karena perjanjian atau undang-undang. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum antara satu pihak dengan pihak yang lainnya untuk mengikatkan diri dengan adanya kata sepakat untuk melaksanakan sesuatu hal. perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu usaha dalam bidang harta kekayaan yang dapat menguntungkan para pihak yang mengadakan perjanjian yang diatur dalam pasal 1548 KUHPerdota. Perjanjian sewa menyewa digolongkan dalam bentuk perjanjian timbal balik, karena menimbulkan adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak penyewa dan pemberi sewa. Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka penulis, mengangkat skripsi ini dengan judul **“Aspek Hukum Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Sepihak Oleh Pemilik Karena Penyewa Diduga Wanprestasi”**.

Rumusan masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini ialah apakah perjanjian sewa menyewa rumah dapat dibatalkan secara sepihak, apakah pihak penyewa yang tidak melaksanakan perjanjian sesuai yang disepakati dapat digolongkan wanprestasi, apa upaya yang bisa ditempuh untuk menyelesaikan perkara pembatalan perjanjian sewa menyewa rumah secara sepihak oleh pemilik rumah karena penyewa wanprestasi.

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini ada dua yaitu *pertama*, Tujuan Umum antara lain untuk memenuhi dan melengkapi salah satu persyaratan akademis guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember, sebagai bentuk penerapan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh selama perkuliahan dengan praktik yang ada dalam masyarakat, untuk memberikan kontribusi pemikiran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, dan almamater serta pihak lain yang berminat terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. *Kedua*, Tujuan Khusus antara lain untuk mengetahui dan menganalisa pembatalan perjanjian sewa menyewa rumah secara sepihak, untuk mengetahui dan menganalisa perbuatan penyewa rumah yang tidak melaksanakan perjanjian sesuai yang disepakati sebagai wanprestasi, untuk mengetahui dan menganalisa upaya yang bisa ditempuh untuk menyelesaikan perkara pembatalan perjanjian sewa menyewa rumah secara sepihak oleh pemilik karena penyewa diduga wanprestasi.

Metode penelitian meliputi tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif, pendekatan masalah adalah pendekatan Perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini , menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Analisa bahan hukum metode deduktif dengan beberapa tahapan yang selanjutnya hasil analisis bahan penelitian tersebut diuraikan dalam pembahasan guna menjawab permasalahan yang diajukan hingga sampai pada kesimpulan. Tinjauan pustaka yang terdapat dalam skripsi ini menguraikan tentang pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian, hapusnya perjanjian, pengertian sewa menyewa, subjek dan objek sewa menyewa, hak dan kewajiban

para pihak, pengertian wanprestasi, macam-macam wanprestasi, pengertian batal, dan macam-macam batal dalam hukum.

Hasil penelitian dalam skripsi ini yang *pertama* adalah perjanjian sewa menyewa rumah tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh pemilik rumah karena di dalam perjanjian tidak ada kesepakatan yang mengatur atau memperbolehkan adanya pembatalan sepihak. Perjanjian sewa menyewa rumah tergolong dalam perjanjian timbal balik yang terdapat syarat batal, sehingga apabila salah satu pihak ingin membatalkan perjanjian maka harus dimintakan kepada pengadilan. *Kedua*, perbuatan penyewa yang tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati dapat digolongkan sebagai wanprestasi karena kesepakatan merupakan salah satu unsur syarat sahnya perjanjian yang bersifat mengikat bagi para pihak yang membuatnya sehingga kesepakatan dalam perjanjian tersebut wajib dipenuhi. *Ketiga*, upaya penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa rumah yang dibatalkan secara sepihak oleh pemilik rumah karena penyewa diduga wanprestasi dapat diselesaikan melalui jalur Non Litigasi (diluar Pengadilan) atau jalur Litigasi (pengadilan). Para pihak dapat menyelesaikan sengketa melalui jalur mediasi terlebih dahulu, karena dapat mendamaikan para pihak serta dapat menghasilkan keputusan yang menguntungkan kedua belah pihak (*win-win solution*), apabila proses Non Litigasi tidak dapat menyelesaikan sengketa, para pihak dapat menyelesaikannya melalui jalur Litigasi (Pengadilan).

Kesimpulan dalam penulisan skripsi ini yang *pertama*, Perjanjian sewa menyewa rumah tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh pemilik rumah, karena perjanjian sewa menyewa rumah hanya dapat dibatalkan berdasarkan kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerduta dan Pasal 10 ayat (1) PP Nomor 55 Tahun 1981 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan. *Kedua*, perbuatan penyewa yang tidak melaksanakan perjanjian sesuai yang disepakati dapat digolongkan sebagai wanprestasi, karena penyewa telah lalai dalam melaksanakan perjanjian dengan menyewakan kembali rumah yang disewanya tanpa ijin dari pemilik rumah. *Ketiga*, upaya penyelesaian sewa menyewa perumahan dapat dilakukan melalui proses Mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Saran yang diberikan penulis *pertama*, kepada pihak pemilik rumah hendaknya memahami peraturan-peraturan tentang perjanjian terlebih dahulu apabila ingin memutuskan perjanjian dan tetap berpaku pada perjanjian yang telah disepakati agar tidak menimbulkan permasalahan dalam hubungan sewa menyewa rumah. *Kedua*, kepada pihak penyewa hendaknya melaksanakan perjanjian dengan itikad baik agar tidak menimbulkan kerugian terhadap pemilik rumah, dan kepada pihak penyewa 2 hendaknya mengetahui terlebih dahulu apakah rumah tersebut hak milik penyewa 1 atau hak sewa. *Ketiga*, kepada pihak pemilik rumah dan penyewa, hendaknya menyelesaikan sengketa secara musyawarah mufakat terlebih dahulu, apabila tidak berhasil dapat diselesaikan melalui proses mediasi karena dapat menciptakan perdamaian dan menguntungkan kedua belah pihak, daripada melalui jalur Litigasi (Pengadilan).

DAFTAR ISI

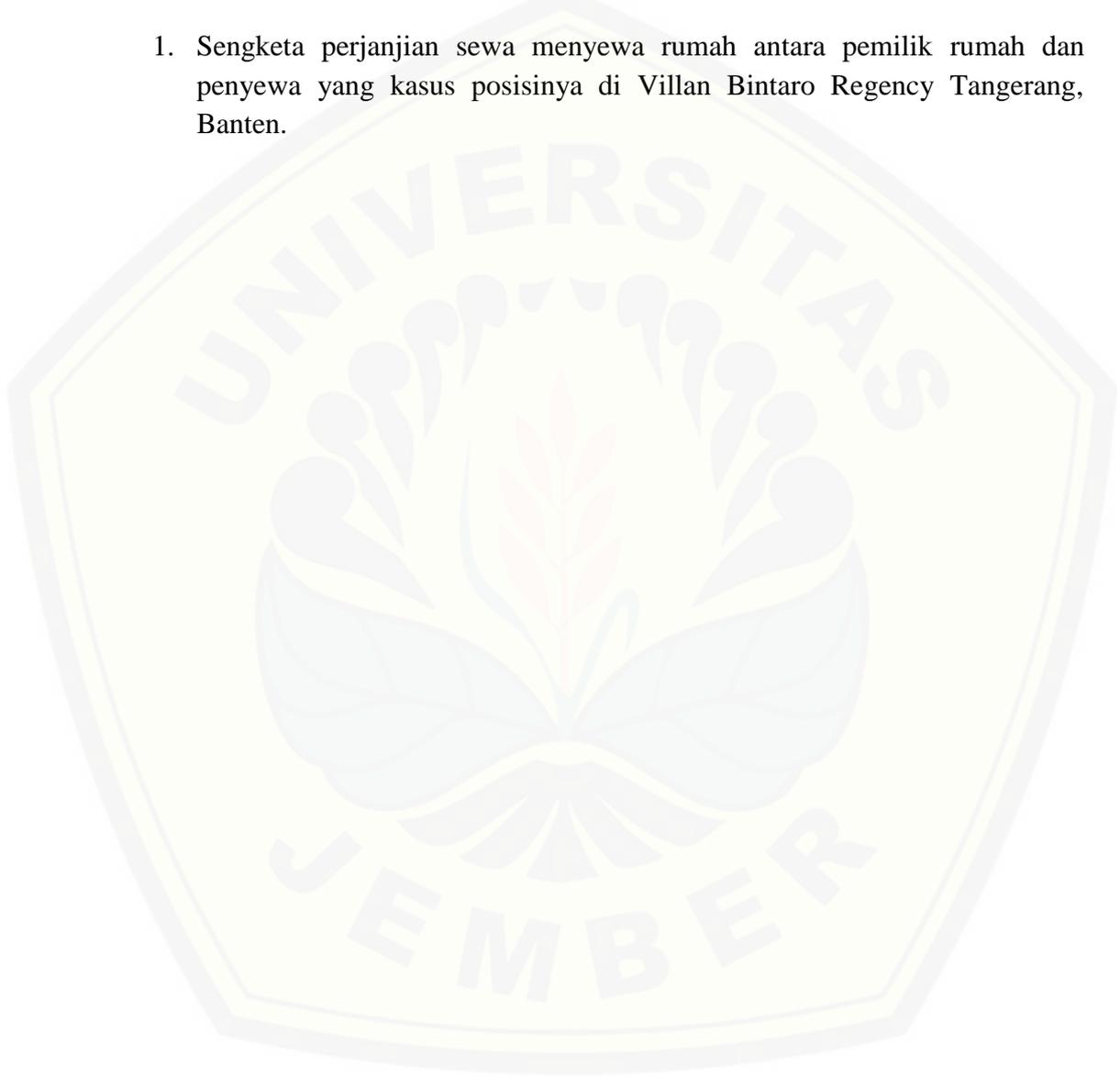
	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
HALAMAN LAMPIRAN	xvii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.3.1 Tujuan Umum	6
1.3.2 Tujuan Khusus	6
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian	7
1.4.2 Pendekatan Penelitian	7
1.4.3 Bahan Hukum	8
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	8
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	9
1.4.3.3 Non Bahan Hukum	9
1.5 Analisis Bahan Hukum	9
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	11

2.1 Perjanjian	11
2.1.1 Pengertian Perjanjian	11
2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian	13
2.1.3 Asas-asas Perjanjian	16
2.1.4 Hapusnya Perjanjian	18
2.2 Sewa Menyewa	19
2.2.1 Pengertian Sewa Menyewa	19
2.2.2 Subjek dan Objek Sewa Menyewa	21
2.2.3 Hak dan Kewajiban Para Pihak	22
2.3 Wanprestasi	23
2.3.1 Pengertian Wanprestasi	23
2.3.2 Macam-macam Wanprestasi	25
2.4 Batal	27
2.3.1 Pengertian Batal	27
2.3.2 Macam-macam Batal dalam Hukum	28
BAB 3. PEMBAHASAN	31
3.1 Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Sepihak .	31
3.1.1 Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tergolong Perjanjian Timbal Balik	31
3.1.2 Cara Pembatalan Perjanjian Timbal Balik	34
3.2 Perbuatan Penyewa Rumah Yang Tidak Melaksanakan Perjanjian Sesuai yang Disepakati Sebagai Wanprestasi	39
3.2.1 Kesepakatan Merupakan Salah Satu Unsur Syarat Sahnya Perjanjian	40
3.2.2 Tidak Melaksanakan Kesepakatan Tergolong Wanprestasi	42
3.3 Upaya Yang Bisa Ditempuh Untuk Menyelesaikan Perkara Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara sepihak Oleh Pemilik Karena Penyewa Diduga Wanprestasi	50

3.3.1 Penyelesaian Perkara Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Sepihak Karena Penyewa Diduga Wanprestasi Melalui Jalur Non Litigas	52
3.3.2 Penyelesaian Perkara Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Sepihak Karena Penyewa Diduga Wanprestasi Melalui Jalur Litigas	56
BAB 4. PENUTUP	60
4.1 Kesimpulan	60
4.2 Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Sengketa perjanjian sewa menyewa rumah antara pemilik rumah dan penyewa yang kasus posisinya di Villan Bintaro Regency Tangerang, Banten.



BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hukum merupakan landasan bagi suatu negara untuk mengatur segala bentuk kepentingan masyarakat, perbuatan atau tindakan seseorang baik individu maupun kelompok, rakyat maupun pemerintah yang didasari oleh suatu kaidah atau norma-norma hukum. Dalam kehidupan sehari-hari manusia memiliki berbagai kepentingan yang sangat luas, mulai dari kepentingan pribadi hingga masyarakat dengan negara. Salah satu kepentingan masyarakat yaitu dalam kegiatan ekonomi, banyak upaya yang dilakukan oleh setiap orang untuk memperoleh keuntungan atau laba. Namun upaya-upaya yang dilakukan untuk memperoleh keuntungan atau laba harus berdasarkan peraturan dan norma yang terdapat dalam undang – undang yang berlaku.

Dalam Buku III KUHPerdara terdapat hukum perikatan yang merupakan suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan harta kekayaan. Hukum perikatan tersebut bersifat terbuka, mengatur, dan melengkapi. Terbuka artinya perjanjian dapat dilakukan oleh siapa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hukum perikatan bersifat mengatur, sebab hubungan hukum tersebut tidak memaksa tetapi disepakati oleh para pihak. Sifat melengkapi artinya para pihak dapat menambah atau mengurangi isi perjanjian tersebut karena tergantung pada kesepakatan.

Pitlo mendefinisikan bahwa perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar pihak yang satu sebagai penerima hak atau pemilik hak dan pihak lain sebagai pemikul tanggung jawab yang berkewajiban atas suatu prestasi.²

Perikatan merupakan suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan tersebut diatur dan diakui oleh hukum. Perikatan yang terjadi antara beberapa pihak adalah peristiwa keperdataan yang secara konkret tertuang pada suatu perjanjian para pihak, yaitu peristiwa yang berupa rangkaian perjanjian. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian sangat erat. Perikatan dilahirkan dari

² Wawan Muhwan Hariri, "*HUKUM PERIKATAN dilengkapi Hukum perikatan dalam islam*". (Bandung : CV Pustaka Setia. 2011). Hlm. 16.

suatu perjanjian, dengan kata lain, perjanjian adalah sumber dari perikatan di samping sumber lain yang bisa melahirkan perikatan. Sumber lain tersebut, merupakan undang-undang.³

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain atau pihak lain yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang menimbulkan adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Istilah perjanjian sering disamakan dengan kontrak, dimana keduanya merupakan suatu peristiwa antara para pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan berkewajiban untuk menaati dan melaksanakannya, sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum yang disebut perikatan.

Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak dapat timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya “tindakan hukum”/ *rechtshandeling*. Tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi . sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan “kewajiban” untuk menunaikan prestasi.⁴

Berdasarkan wujudnya, perjanjian dibagi menjadi dua, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis.⁵

1. Perjanjian tertulis merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara tertulis yang berisi kata-kata kesepakatan dalam ikatan perjanjian berkaitan dengan tindakan dan harta kekayaan. Perjanjian tertulis memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak sehingga dapat dijadikan alat bukti di pengadilan.
2. Perjanjian tidak tertulis merupakan perjanjian yang dibuat secara lisan. Perjanjian secara lisan sangat bergantung pada kejujuran para pihak, karena hanya berdasarkan saling percaya untuk mengikatkan diri dalam melakukan perbuatan yang berhubungan dengan harta kekayaan dan tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga tidak dapat dijadikan alat bukti di pengadilan.

³*Ibid.* Hlm. 20.

⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986). Hlm. 7.

⁵ Wawan Muhwan Hariri, *op. cit.* Hlm. 122.

Jenis perjanjian ada yang bernama dan tak bernama. Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas seperti sewa menyewa, jual beli, tukar menukar, pertanggungan, dan lain sebagainya. Dalam KUHPerdara diatur dalam titel V sampai dengan XVIII dan diatur dalam KUHDagang, perjanjian tak bernama merupakan perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.⁶

Sewa menyewa sebagai salah satu bentuk perjanjian bernama, merupakan suatu perbuatan yang berkaitan dengan harta kekayaan. Usaha sewa menyewa banyak dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh keuntungan atau laba sehingga menambah pendapatan ekonomi untuk memenuhi kehidupan sehari-hari.

Definisi perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara menyatakan bahwa :

“Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.”

Salah satu property yang banyak dilakukan dalam usaha sewa menyewa yaitu rumah. Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia sebagai tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Faktor ekonomi terkadang menjadi kendala bagi setiap orang untuk memiliki tempat tinggal atau rumah pribadi. sewa menyewa rumah merupakan salah satu usaha yang memudahkan seseorang untuk mendapatkan tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu dengan membayar biaya sewa kepada pemilik rumah.

Perjanjian sewa menyewa rumah harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 28 ayat (4) PP No 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman, yang menyatakan bahwa :

“penghunian rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan c dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.”

⁶*Ibid.* Hlm. 148.

Pasal 28 ayat (5) menetapkan bahwa :

“perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa, dan besarnya harga sewa serta kondisi *force majeure*.”

Sewa menyewa rumah diwujudkan dalam bentuk akta dibawah tangan, artinya cara pembuatan dan terjadinya perjanjian tidak dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat yang berwenang, tetapi cukup para pihak yang berkepentingan saja (pasal 1874 KUHPerdara dan pasal 286 RBG). Selain dapat menguntungkan, menyewakan suatu property juga dapat merugikan apabila terjadi wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh pihak yang membuat perjanjian. Pada umumnya perjanjian diakhiri dengan pelaksanaan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Pemenuhan perjanjian atau hal-hal yang harus dilaksanakan disebut prestasi, sebaliknya apabila penyewa tidak melaksanakan atau memenuhi apa yang telah disepakati dalam perjanjian, maka hal tersebut dikatan wanprestasi.

Wanprestasi artinya tidak memenuhi atau melaksanakan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Tidak terpenuhinya suatu kewajiban oleh penyewa ada dua kemungkinan alasan, yaitu :⁷

1. Karena kesalahan penyewa, baik dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya maupun karena kelalaian;
2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, artinya diluar kemampuan penyewa.

Salah satu kasus di Villa Bintaro Regency Nomor 12A RT 1 RW 2 Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Banten, Penyewa rumah (selanjutnya disebut penyewa 1) menyewakan kembali rumah yang disewanya kepada pihak lain (selanjutnya disebut penyewa 2) tanpa sepengetahuan pemilik rumah. Hal ini membuat pemilik rumah merasa dirugikan, karena dalam perjanjian yang telah disepakati, rumah yang disewa tersebut akan dipakai sendiri oleh penyewa. Perbuatan penyewa tersebut telah bertentangan dengan perjanjian yang telah disepakati dan

⁷ *Ibid.* Hlm. 103.

melanggar ketentuan dalam pasal 1559 KUHPdata yang menyatakan bahwa, mengulang sewakan kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh seorang penyewa apabila diperbolehkan didalam perjanjian sewa menyewa atau disetujui oleh para pihak yaitu pemilik rumah dan penyewa. Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau izin dari pemilik rumah, hal tersebut telah diatur dalam Pasal 28 ayat (3) PP No 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Akibat dari perbuatan penyewa yang melanggar isi perjanjian dengan mengatakan bahwa akan menempati sendiri rumah yang disewanya, pemilik rumah merasa dirugikan dan membatalkan perjanjian secara sepihak. Dalam hal ini, pihak penyewa juga merasa dirugikan karena perbuatan pemilik rumah yang membatalkan perjanjian secara sepihak, sedangkan dalam Pasal 1266 KUHPdata pada pokoknya telah mengatur bahwa pembatalan perjanjian harus dimintakan ke pengadilan.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk membahas lebih dalam karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“ASPEK HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH SECARA SEPIHAK OLEH PEMILIK KARENA PENYEWA DIDUGA WANPRESTASI”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan diantaranya sebagai berikut :

1. Apakah perjanjian sewa menyewa rumah dapat dibatalkan secara sepihak ?
2. Apakah pihak penyewa yang tidak melaksanakan perjanjian sesuai yang disepakati dapat digolongkan wanprestasi ?
3. Upaya apa yang bisa ditempuh untuk menyelesaikan perkara pembatalan perjanjian sewa menyewa rumah secara sepihak oleh pemilik rumah karena penyewa diduga wanprestasi ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam skripsi ini dibagi menjadi 2 (dua) yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum penulisan proposal skripsi ini antara lain sebagai berikut:

1. Untuk memenuhi dan melengkapi salah satu persyaratan akademis guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai bentuk penerapan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh selama perkuliahan dengan praktik yang ada dalam masyarakat.
3. Untuk memberikan kontribusi pemikiran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, dan almamater serta pihak lain yang berminat terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus penulisan skripsi ini antara lain sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pembatalan perjanjian sewa menyewa rumah secara sepihak.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa perbuatan penyewa rumah yang tidak melaksanakan perjanjian sesuai yang disepakati sebagai wanprestasi.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya yang bisa ditempuh untuk menyelesaikan perkara pembatalan perjanjian sewa menyewa rumah secara sepihak oleh pemilik karena penyewa wanprestasi.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan salah satu hal yang harus diperhatikan dalam penulisan suatu karya ilmiah. Agar tujuan penelitian dapat dicapai sesuai dengan yang diharapkan, metode penelitian ini sangat penting untuk memperoleh data secara akurat, lengkap dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa, penelitian hukum merupakan kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum, bukan sekedar *know-about*, sebagai kegiatan *know-how*, penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang telah dihadapi, disini semua dibutuhkan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisa masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas segala masalah tersebut.⁸

Menyelesaikan suatu karya ilmiah perlu adanya metode untuk menemukan, merumuskan, dan memahami permasalahan yang terjadi dengan tepat. Dalam penulisan karya ilmiah ini metode penelitian hukum yang akan digunakan adalah tipe penelitian, pendekatan penelitian, bahan hukum, dan analisa bahan hukum.

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan penulis dalam karya ilmiah ini adalah yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji aturan-aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dikaitkan dengan pokok-pokok permasalahan dalam skripsi ini. Dalam tipe penelitian ini sifat normatif maksudnya penelitian hukum yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan normatif tentang hubungan antara satu peraturan dengan peraturan lain dan penerapan dalam prakteknya.

1.4.2 Pendekatan Penelitian

Dalam upaya memecahkan suatu isu hukum melalui penelitian hukum memerlukan pendekatan – pendekatan tertentu sebagai dasar pijakan untuk menyusun argument yang tepat. Di dalam skripsi ini pendekatan yang digunakan oleh penulis yaitu :

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang dibahas. Dengan mempelajari pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan pijakan dalam suatu penelitian untuk membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang

⁸Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi, cet. 12.* (Jakarta : Prenada Media Group, 2016) . Hlm. 60.

dihadapi. Hasil dari mempelajari berbagai macam undang-undang dan aturan tersebut nantinya akan digunakan untuk memecahkan rumusan masalah yang akan dibahas.⁹

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yang menjadi pijakan dari pendekatan konseptual ini yaitu pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting karena pemahaman terhadap pandangan atau doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi dasar untuk membangun argumentasi hukum untuk memecahkan suatu isu hukum. Pandangan atau doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan.¹⁰

1.4.3 Bahan Hukum

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹¹ Bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penulisan proposal skripsi ini yaitu :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 Tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
6. HIR (Herziene Inlandsch Reglement), Reglement Indonesia yang diperbarui dan RBg (Rechtsreglement voor de Buitengewesten), (Reglement untuk daerah seberang).

⁹*Ibid.* Hlm. 135-136.

¹⁰*Ibid.*, Hlm, 136.

¹¹*Ibid.*, Hlm, 182.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publiasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum dan jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹² Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan proposal skripsi ini diantaranya menggunakan buku-buku teks hukum dan tulisan-tulisan tentang hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum sebagai penunjang dari sumber bahan Hukum Primer dan Sekunder, bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun memberikan penjelasan terhadap bahan Hukum Primer dan Sekunder, yaitu bahan-bahan yang diambil dari media konvensional maupun digital, buku-buku non hukum yang relevan.

1.5 Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan suatu metode yang digunakan oleh penulis dalam menentukan jawaban atas permasalahan yang dibahas. Untuk dapat menganalisa bahan yang telah diperoleh, maka penulis harus menggunakan dalam penelitian hukum agar dapat menemukan hasil yang tepat untuk menjawab masalah yang ada. Menurut Peter Mahmud Marzuki langkah-langkah yang harus dilakukan penulis dalam melakukan penelitian hukum, yaitu sebagai berikut :¹³

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menentukan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Mengumpulkan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah dalam isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.

¹²*Ibid.*

¹³*Ibid*, hlm. 213.

Berdasarkan langkah-langkah tersebut penulis akan melakukan telaah atas isu hukum yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah untuk menarik kesimpulan berdasarkan bahan-bahan yang sudah terkumpul menggunakan metode analisa bahan hukum deduktif yaitu berpangkal dari suatu permasalahan yang secara umum sampai dari hal-hal yang bersifat khusus.¹⁴

Berdasarkan hal-hal tersebut maka dapat dicapai tujuan yang diinginkan dalam penulisan skripsi, yaitu untuk menjawab isu hukum yang ada. Pada akhirnya penulis dapat memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.

¹⁴*Ibid.*

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang mengikat para pihak yang membuatnya. Perbuatan tersebut menimbulkan suatu hubungan hukum antara para pihak yang disebut perikatan. Isi dari perjanjian tersebut berupa janji – janji dan kesanggupan yang telah diucapkan dan disepakati oleh para pihak yang membuatnya.

Dalam praktik, kata “Perjanjian” seringkali disamakan dengan “Kontrak” atau “Perikatan”. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal. Perbuatan antara kedua belah pihak tersebut merupakan hubungan hukum yang hak dan kewajibannya dilindungi oleh hukum. Jadi hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa “perjanjian itulah yang kemudian menerbitkan perikatan”. Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena kedua belah pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Istilah “kontrak”, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis yang umumnya berlaku dalam bidang bisnis.¹⁵

Perjanjian diartikan sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁶

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan, bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu pihak atau lebih dengan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Definisi perjanjian dalam pasal tersebut memiliki kelemahan-kelemahan diantaranya yaitu : (1) tidak jelas karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian; (2) tidak adanya asas konsensualisme; dan (3) bersifat dualisme. Dalam poin satu dikatakan bahwa definisi perjanjian dalam pasal

¹⁵Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani, dan Serfianto D. P, 2018, *Buku Pintar Perjanjian Kredit & Penyelesaian Piutang Macet (Credit Top Secret)*. Yogyakarta : Andi, 2018). Hlm. 43

¹⁶Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mandar Maju, 2000). Hlm. 4.

tersebut tidak jelas sebab hanya menyebutkan kata perbuatan, sehingga perbuatan-perbuatan yang bukan termasuk perbuatan hukum dapat disebut perjanjian.

Menurut Salim H.S yang telah dikutip oleh Wawan Muhwan Hariri, istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *oveerenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris). Terdapat 2 (dua) macam teori yang membahas pengertian perjanjian, yaitu :¹⁷

1. Teori Lama, menurut teori ini perjanjian merupakan perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat yang menimbulkan akibat hukum.
2. Teori Baru, yang dikemukakan oleh Van Dunne. Menurut teori ini perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Selain pendapat Salim H.S., Abdulkadir Muhammad juga berpendapat bahwa definisi perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdara kurang tepat karena terdapat beberapa kelemahan-kelemahan yaitu :¹⁸

1. Hanya menyangkut sepihak. Hal ini dapat diketahui dalam penyebutan kata “mengikatkan diri”, hal tersebut menunjukkan bahwa perjanjian sifatnya hanya datang dari satu pihak saja. Seharusnya, kata tersebut ditulis dengan kata “saling mengikatkan diri.” Dengan itu terdapat adanya konsensus antara dua pihak.
2. Kata perbuatan mencakup juga kata konsensus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya, dipakai istilah “persetujuan”.
3. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian pernikahan yang diatur dalam bidang hukum keluarga. Padahal, yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam buku III KUHPerdara, sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian (personal)
4. Tanpa menyebut perjanjian. Dalam definisi menurut pasal tersebut tidak menyebutkan tujuan dilakukannya suatu

¹⁷ Wawan Muhwan Hariri, *op. cit.* Hlm. 120.

¹⁸ Abdulkadir Muhammad., *Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992). Hlm. 78.

perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Abdulkadir Muhammad merumuskan bahwa,

“perjanjian adalah persetujuan antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.” Definisi tersebut menempatkan konsensus antara para pihak, untuk melaksanakan suatu hal, mengenai harta kekayaan, yang dapat dinilai dengan uang. Berdasarkan definisi diatas, maka perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹⁹

Pengertian-pengertian yang telah diuraikan diatas, menjelaskan bahwa perjanjian meliputi hal-hal sebagai berikut :²⁰

1. Adanya duabelah pihak;
2. Saling mengikatkan diri atau bersepakat; dan
3. Pelaksanaan perbuatan yang berhubungan dengan harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang.

Definisi perjanjian yang dikemukakan oleh para pakar hukum berbeda-beda dan memiliki sudut pandang masing-masing. Setiap definisi perjanjian yang telah diuraikan diatas, tetap menyatakan secara tegas bahwa dalam perjanjian tersebut terdapat para pihak yang menjadi subjek, dan adanya hubungan hukum yang terjadi antara para pihak mengenai pemenuhan prestasi dalam bidang harta kekayaan sebagai objek dari perjanjian tersebut. Definisi dari suatu perjanjian juga menegaskan adanya kata sepakat antara para pihak, hal itu sebagai salah satu syarat sahnya suatu perjanjian.

2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi ketentuan - ketentuan menurut undang-undang dan dapat diakui oleh hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdata syarat – syarat sahnya suatu perjanjian meliputi :²¹

1. Adanya kesepakatan kehendak antara para pihak

¹⁹*Ibid.*

²⁰ Wawan Muhwan Hariri, *loc. cit.*

²¹ Abdulkadir Muhammad, *op. cit.* Hlm. 95.

Maksud dari syarat kehendak antara para pihak dalam perjanjian yaitu adanya kesesuaian pendapat antara pihak-pihak yang membuat perjanjian mengenai pokok-pokok perjanjian seperti objek dan syarat-syarat perjanjian.

Kesepakatan kehendak bersifat bebas, artinya benar - benar atas kemauan para pihak sendiri tidak ada tekanan dari pihak manapun. Menurut pasal 1321 KUHPerdara, kata sepakat dianggap tidak sah apabila diucapkan karena khilaf atau karena adanya unsure paksaan atau penipuan.

2. Cakap hukum

Seseorang yang cakap hukum yaitu ia yang sudah dewasa, artinya orang tersebut sudah mencapai umur 21 tahun atau telah kawin walaupun belum 21 tahun. Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan seseorang yang tidak cakap melakukan perjanjian yaitu, orang – orang yang belum dewasa, mereka yang masih dibawah pengampuan, dan wanita yang bersuami. Namun, mengenai ketentuan wanita yang bersuami dikatakan tidak cakap hukum telah dihapus dengan berlakunya undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan. Karena menurut pasal 31 undang-undang ini hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

3. Perihal tertentu

Perihal tertentu ini berkaitan dengan pokok perjanjian, prestasi yang harus dipenuhi dalam perjanjian, obyek perjanjian. Apa yang dituangkan dalam perjanjian harus jelas. Perihal prestasi harus dapat ditentukan, karena untuk menentukan hak dan kewajiban para pihak apabila terjadi perselisihan antara para pihak dalam pelaksanaan perjanjian. Apabila prestasi itu kabur, perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan dan dianggap tidak ada obyek perjanjian. Sehingga apabila syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

4. Kausa yang halal

Maksudnya perjanjian yang dibuat harus berdasarkan undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan (pasal 1337 KUHPerdara). Apabila perjanjian itu berisi kausa yang tidak halal atau tidak diperbolehkan oleh undang-undang, maka perjanjian itu batal demi hukum.

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang telah diuraikan diatas terbagi menjadi dua, yaitu :²²

²² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2005). Hlm. 17.

1. Syarat subjektif, berkaitan dengan subjek yang mengadakan perjanjian tersebut, yaitu adanya kesepakatan antara para pihak dan kecakapan;
2. Syarat objektif, berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan dalam perjanjian tersebut, yaitu perihal tertentu dan kausa yang halal.

Terdapat beberapa syarat untuk perjanjian yang berlaku umum tetapi diatur diluar pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut :²³

1. Perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, artinya kedua belah pihak yang melakukan perjanjian harus melaksanakan isi perjanjian itu dengan sukarela dan tanpa paksaan, serta dengan itikad yang benar-benar mau melaksanakan isi perjanjian yang disepakati;
2. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku, artinya isi dari perjanjian tidak dibenarkan bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku ditengah-tengah masyarakat, tidak boleh bertentangan dengan kondisi yang ada dalam masyarakat;
3. Perjanjian harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan, artinya perjanjian yang telah disepakati harus mengikuti asas yang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dalam masyarakat, tidak boleh melanggar hak-hak masyarakat;
4. Perjanjian tidak boleh melanggar kepentingan umum, artinya kontrak yang dibuat tersebut tidak dibenarkan bertentangan dengan kepentingan yang ada dalam masyarakat, tidak boleh menimbulkan kerugian dalam masyarakat.

Ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan diatas menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak harus mengikuti persyaratan yang telah ditentukan, baik syarat-syarat yang telah ditetapkan di dalam maupun di luar pasal 1320 KUHPerdara. Para pihak yang mengadakan perjanjian juga harus mengikuti asas kesepakatan dan kepatutan, sebab perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak yang telah menyetujuinya.

Para pihak yang mengadakan suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat tersebut diatas agar dianggap sah dan dapat diakui secara hukum. Apabila dalam suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Apabila syarat objektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian

²³ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002). Hlm. 16.

tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum. Hal tersebut mengembalikan keadaan seperti semula, dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan.

2.1.3 Asas – Asas Perjanjian

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, semua perjanjian yang telah dibuat merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Pasal tersebut mengandung makna bahwa perjanjian para pihak harus berpegang pada asas-asas berikut.²⁴

1. Asas konsensualisme, yaitu perjanjian dapat terjadi apabila terdapat konsensus antara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Pada pasal tersebut, menentukan salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata sepakat antara para pihak. asas ini menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak dibedakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. kesepakatan adalah persesuaian kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh para pihak yang membuat perjanjian.
2. Asas kebebasan berkontrak, artinya seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas tentang perjanjiannya, bebas juga dalam menentukan bentuk perjanjiannya. Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: (1) membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) mengadakan perjanjian dengan siapapun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan; serta (4) menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.
3. *Pacta sunt servanda*, artinya perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, yang bersifat mengikat.
4. Asas kepercayaan, artinya para pihak dalam mengadakan perjanjian harus saling percaya. Percaya bahwa rekannya dapat melaksanakan kewajiban yang ditanggung.
5. Asas persamaan hak, yaitu para pihak berhak menerima atau mendapatkan masing-masing haknya sesuai dalam perjanjian.
6. Asas keseimbangan, artinya para pihak mengetahui hal-hal yang harus dilakukan untuk mengimbangi hal-hal yang mungkin akan terjadi.

²⁴Abdulkadir Muhammad, *op. cit.* Hlm. 139.

7. Asas moral, artinya perjanjian tersebut tidak sampai melebihi batas moral (tingkah laku) terhadap lingkungan.
8. Asas kepatutan, artinya hanya perbuatan-perbuatan yang patut atau pantas yang harus dilakukan.
9. Asas kebiasaan, artinya tindakan para pihak mengikuti kebiasaan yang normatif sebagaimana berlaku dalam perjanjian.
10. Asas kepastian hukum, artinya dalam membuat perjanjian harus ada suatu peraturan atau hukum yang mengatur dan digunakan terhadap perkara yang terjadi diluar perjanjian.
11. Asas itikad baik, asas ini disebutkan dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas ini menjelaskan bahwa bahwa para pihak harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. asas itikad baik terbagi menjadi 2 (dua), yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Itikad baik nisbi adalah dalam melaksanakan perjanjian seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Sedangkan itikad baik mutlak adalah penilaian terhadap seseorang terhadap akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.
12. Asas kepribadian (*personality*), merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang melakukan dan/atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan.

Disamping asas-asas yang telah diuraikan diatas, dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Departemen Kehakiman RI pada tanggal 17-19 Desember 1985, telah merumuskan 8 (delapan) asas hukum perikatan nasional. Kedelapan asas tersebut diantaranya sebagai berikut :²⁵

1. Asas kepercayaan, artinya setiap orang yang mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan antara mereka pada kemudian hari.
2. Asas persamaan hukum, artinya adanya kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama bagi kedua para pihak yang membuat perjanjian. Tidak boleh membeda-bedakan antara satu sama lain, walaupun subjek hukum tersebut berbeda warna kulit, agama, dan ras.

²⁵Anonim, *Lokakarya Hukum Perikatan*, (Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, 1985)

3. Asas keseimbangan, artinya asas ini menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur. Akan tetapi, debitur juga mempunyai kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.
4. Asas kepastian hukum, artinya perjanjian sebagai figure hukum mengandung kepastian hukum. Kepastian ini dapat ditentukan dari kekuatan mengikatnya suatu perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.
5. Asas moralitas, artinya perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut untuk menggugat prestasi pihak debitur. Hal ini dapat dilihat dalam *zaakwaarneming*, yaitu seseorang melakukan suatu perbuatan secara sukarela (moral). Ia mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya.
6. Asas kepatutan, asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya.
7. Asas kebiasaan, yaitu suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.
8. Asas perlindungan, yaitu dalam pembuatan perjanjian debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum.

Asas-asas perjanjian sebagai pedoman dalam melakukan perbuatan hukum. Keseluruhan asas yang telah diuraikan diatas merupakan hal penting yang harus diperhatikan bagi para pihak yang akan mengadakan perjanjian, sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana yang diinginkan oleh para pihak. Para pihak yang melakukan perbuatan hukum seperti perjanjian sewa menyewa, harus memahami terlebih dahulu asas-asas yang menjadi dasar dari suatu perjanjian, karena asas-asas tersebut berlaku secara umum dan mutlak untuk membuat atau merancang suatu perjanjian.

2.1.4 Hapusnya Perjanjian

Perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Buku III Bab IV pasal 1381 KUHPerdara mengatur tentang hapusnya perikatan baik perikatan yang lahir dari perjanjian, maupun perikatan yang lahir dari undang-undang. terdapat sepuluh sebab-sebab hapusnya atau berakhirnya suatu perikatan, yaitu :

1. Pembayaran;
2. Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. Pembaruan utang;
4. Perjumpaan utang kompensasi;
5. Pencampuran utang;
6. Pembebasan utang;
7. Musnahnya barang yang terutang;
8. Kebatalan atau pembatalan;
9. Berlakunya syarat pembatalan;
10. Lewat waktu.

Hapusnya suatu perikatan berbeda dengan hapusnya perjanjian. Ada beberapa hal yang mengakibatkan hapusnya perjanjian, yaitu :²⁶

1. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya, perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu;
2. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian
3. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus. Misalnya salah satu pihak meninggal;
4. Pernyataan menghentikan perjanjian (*opzegging*);
5. Perjanjian hapus karena putusan hakim;
6. Tujuan perjanjian telah tercapai;
7. Dengan persetujuan para pihak (*herroeping*).

Perjanjian merupakan sumber dari perikatan, maka dari itu hapusnya perikatan berbeda dengan hapusnya perjanjian. Suatu perikatan dapat hapus sementara perjanjian yang menjadi sumbernya akan tetap ada. Perbedaan antara hapusnya perikatan dan hapusnya perjanjian yaitu suatu perikatan tidak dapat mengakibatkan berakhirnya perjanjian dengan sendirinya, sedangkan apabila suatu perjanjian telah hapus maka perikatan-perikatan yang terdapat didalam perjanjian tersebut menjadi hapus. Hal tersebut disebabkan karena perikatan bersumber dari perjanjian.

2.2 Sewa Menyewa

2.2.1 Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa merupakan suatu usaha dibidang harta kekayaan yang menguntungkan bagi pihak-pihak yang mengadakannya. Keuntungan yang

²⁶ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Binacipta, 1994). Hlm. 69.

diperoleh yaitu, pihak yang menyewakan barang/property mendapatkan uang sewa dari pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa dapat menikmati barang yang telah disewanya. Definisi sewa menyewa itu sendiri telah diatur dalam pasal 1548 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa :

“sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu”.

Yahya Harahap mendefinisikan sewa menyewa (*huur en verhuur*) adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk “*dinikmati*” sepenuhnya (*volledige genot*).²⁷

Rumusan pengertian diatas menjelaskan, bahwa sewa menyewa merupakan :²⁸

1. Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa;
2. Pihak yang menyewa menyerahkan sesuatu barang kepada di penyewa untuk sepenuhnya dinikmati (*volledige genot*);
3. Penikmatan berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.

Sewa menyewa merupakan suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada pihak lain untuk untuk memulai dan menikmati hasil dari property tersebut dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai terhadap pemilik.²⁹ Definisi tersebut menegaskan bahwa penyewa harus membayar biaya sewa untuk dapat menikmati barang atau property tersebut.

Kasus yang dibahas dalam skripsi ini adalah sewa menyewa rumah yang dibuat secara tertulis. Sewa menyewa rumah merupakan perjanjian yang dibuat oleh pemilik rumah dan penyewa, untuk menggunakan rumah dalam jangka waktu tertentu dengan membayar biaya sewa yang telah disepakati kedua belah pihak

²⁷ M. Yahya Harahap, *op. cit.* Hlm. 220.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung : Sumur Bandung, 1981). Hlm. 190.

dalam perjanjian. Pihak penyewa dapat menikmati barang yang di sewanya apabila kewajibannya untuk memayar uang sewa telah dipenuhi.

Perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara tertulis atau secara lisan, namun perjanjian yang dibuat secara lisan tidak memiliki kekuatan hukum karena hanya bergantung pada kejujuran dan saling percaya antara para pihak. Perjanjian yang dibuat secara tertulis berisi kata-kata kesepakatan antara kedua belah pihak untuk melakukan hubungan sewa menyewa yang selanjutnya ditandatangani oleh para pihak, sehingga memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak dan dapat dijadikan sebagai alat bukti di pengadilan.

2.2.2 Subjek dan Objek Sewa Menyewa

Subjek dari perjanjian sewa menyewa ini adalah para pihak yang membuat perjanjian, yaitu :

1. Pihak yang menyewakan, yaitu orang atau badan hukum yang memiliki barang atau benda untuk disewakan kepada pihak lain. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda itu sendiri, tetapi semua orang yang memiliki hak atas penguasaan benda tersebut yang memperbolehkan memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Dalam sewa menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang, melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.
2. Pihak penyewa, yaitu orang atau badan hukum yang menyewa dan menikmati barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Sewa menyewa ini merupakan persetujuan “*konsensual*” yang bebas bentuknya. Boleh diperbuat dengan persetujuan lisan atau tertulis. Objek persetujuan sewa menyewapun meliputi segala jenis benda, baik atas benda berwujud, tak berwujud, maupun benda bergerak dan tidak bergerak. Jadi objek sewa menyewa benda dapat disewakan. Kecuali benda-benda yang berada diluar perniagaan (*buiten de handel*), tentu tak dapat dipersewakan.³⁰

Berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa di villa Bintaro, yang menjadi objek adalah rumah. Pemilik rumah menyerahkan rumah sewa tersebut kepada

³⁰ M. Yahya Harahap, *op. cit.* Hlm. 222.

penyewa untuk dinikmati berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian. Jadi, pemilik rumah dan penyewa sebagai subjek dan rumah adalah objek dari perjanjian tersebut.

2.2.3 Hak dan Kewajiban Para Pihak

Sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik, dimana pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian memiliki hak dan kewajiban sebagai akibat hukum diadakannya suatu perjanjian. Pihak yang menyewakan berhak menerima uang atas barang miliknya yang disewakan kepada penyewa. Sebaliknya pihak penyewa memiliki hak untuk menerima barang yang telah disewa dan telah memenuhi kewajibannya membayar biaya sewa kepada pihak yang menyewakan untuk selanjutnya dapat digunakan atau dinikmati.

Pasal 1550 KUHPerdara menyebutkan bahwa terdapat tiga kewajiban pihak yang menyewakan yaitu sebagai berikut :

1. Menyewakan barang yang disewakan kepada pihak penyewa;
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud; dan
3. Memberikan kepada penyewa kenikmatan yang tentram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya perjanjian.

Pihak yang menyewakan harus memberikan barang kepada penyewa dalam keadaan yang sebaik-baiknya. Penyerahan dalam sewa menyewa adalah penyerahan yang dilakukan secara nyata dan tidak diperlukan penyewaan secara yuridis. Sesuai dengan kedudukan penyewa atas barang yang disewa, maka dengan penyerahan barang dibawah penguasaan penyewa sudah terjadi penyerahan.

Pasal 1560 KUHPerdara menyebutkan dua kewajiban utama pihak penyewa, yaitu sebagai berikut :

1. Memakai barang yang disewakan sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut perjanjian sewa menyewa atau jika tidak ada perjanjian mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan;
2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan berdasarkan perjanjian.

Pernyataan pasal diatas menegaskan apabila pihak penyewa menggunakan barang yang disewanya tidak sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian dan mengakibatkan kerugian terhadap pihak yang menyewakan, maka pihak dirugikan ini dapat meminta pembatalan sewanya. Pembatalan tersebut tidak dapat terjadi dengan sendirinya, tetapi dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan negeri.

Jadi, selain memenuhi hak dan kewajibannya pihak penyewa harus bertanggung jawab untuk menjaga atau memelihara dengan sebaik-baiknya barang yang disewanya. Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 1564 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, “penyewa bertanggung jawab atas kerusakan yang ditimbulkan pada barang yang disewakan selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar kesalahannya.”

Kalau yang disewa itu sebuah rumah kediaman, maka si penyewa diwajibkan memperlengkapi rumah itu dengan perabot rumah secukupnya; jika tidak, ia dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu, kecuali ia cukup memberi jaminan untuk pembayaran uang sewanya (pasal 1581). Dari ketentuan ini dapat kita lihat bahwa perabot rumah itu dijadikan jaminan untuk pembayaran uang sewa.³¹

Timbulnya hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa mengikat para pihak untuk memenuhinya. Selain hak dan kewajiban yang telah ditetapkan dalam KUHPerdara, para pihak juga harus memenuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian itu sendiri, karena perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya.

2.3 Wanprestasi

2.3.1 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari kata “*wanprestatie*” dalam bahasa Belanda yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian.

Wanprestasi merupakan suatu perbuatan yang menyebabkan kerugian terhadap pihak lain karena tidak memenuhi atau

³¹ Subekti, *op. cit.* Hlm. 43.

melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian yang telah dibuatnya dengan kata lain ingkar janji.³²

Ada beberapa alasan seseorang tidak memenuhi kewajibannya, yaitu :³³

1. Karena kesalahan debitur, baik karena sengaja maupun karena lalai;
2. Karena keadaan memaksa (*force majeure*). Jadi diluar kemampuan debitur. Debitur tidak bersalah.

Menurut Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, seseorang dinyatakan wanprestasi apabila memenuhi tiga unsure, yaitu :³⁴

1. Perbuatan yang dilakukan seseorang tersebut dalam disesalkan;
2. Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul;
3. Dapat diminta untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan.

Dalam *restatement of the law of contract* (Amerika Serikat), wanprestasi atau *breach of contract* dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu *total breachts* dan *partial breachts*. *Total breacht* artinya pelaksanaan kontrak tidak mungkin dilaksanakan, sedangkan *partial breacht* artinya pelaksanaan perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan.³⁵

Wanprestasi terjadi akibat salah satu pihak yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati, sehingga menyebabkan kerugian terhadap pihak lain dalam perjanjian tersebut. Kewajiban yang dimaksud bukan hanya berupa uang (seperti membayar uang sewa), tetapi segala ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian. Apabila pihak yang membuat perjanjian tersebut tidak memenuhi atau melaksanakannya maka dapat dikatakan wanprestasi atau dengan kata lain ingkar janji.

³² Abdulkadir Muhammad, *op. cit.* Hlm. 20.

³³ *Ibid.*

³⁴ Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, (Yogyakarta : Liberty, 1981). Hlm. 15.

³⁵ Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*. (Jakarta : CV. Mandar Maju, 2014). Hlm. 62.

2.3.2 Macam – Macam Wanprestasi

Menentukan apakah seseorang telah wanprestasi atau tidak, perlu ditentukan keadaan sesungguhnya yang dialami oleh debitur, apakah orang tersebut sengaja melakukan ingkar janji atau lalai tidak memenuhi prestasi. Dalam hal ini, terdapat macam-macam wanprestasi diantaranya sebagai berikut :³⁶

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali., artinya pihak yang telah membuat perjanjian tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya dalam perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang;
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak baik atau keliru, artinya seseorang telah melakukan atau memenuhi apa yang telah diperjanjikan atau apa yang telah ditentukan oleh undang-undang tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditetapkan undang-undang;
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya, artinya seseorang telah memenuhi prestasi tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.

Prestasi sendiri merupakan lawan dari wanprestasi atau ingkar janji. Prestasi merupakan suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis atau yang telah disepakati dalam perjanjian. Terdapat bentuk-bentuk prestasi menurut ketentuan pasal 1234 KUHPerdara yaitu :

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu;
3. Tidak berbuat sesuatu.

Bentuk prestasi “memberikan sesuatu” telah diatur dalam pasal 1235 KHUPerdara yang menyatakan bahwa :

“Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, termasuk kewajiban untuk menyerahkan barang yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan.”

Ketentuan diatas menerangkan bahwa perikatan untuk memberikan sesuatu adalah perikatan untuk menyerahkan (*leveren*) dan merawat benda (prestasi),

³⁶Abdulkadir Muhammad, *loc. cit.*

sampai pada saat penyerahan dilakukan.³⁷ Perikatan yang objeknya “berbuat sesuatu”, debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam perikatan, misalnya melakukan perbuatan menyita jaminan, membongkar bangunan, mendirikan, melelang jaminan, dan sebagainya.³⁸ Bentuk prestasi mengenai berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu diatur dalam pasal 1239 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.”

Prestasi dalam arti memberikan sesuatu adalah memberikan semua hak milik dari debitur kepada debitur. Prestasi dalam arti berbuat sesuatu adalah tidak memberikan semua hak milik dan perbuatannya tidak termasuk memberikan sesuatu. Prestasi dalam arti tidak berbuat sesuatu adalah lawan dari wanprestasi atau ingkar janji.³⁹

Macam-macam wanprestasi selain yang telah disebutkan diatas, Subekti mengemukakan empat macam-macam wanprestasi yaitu :⁴⁰

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Untuk mengetahui sejak kapan seseorang dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perjanjian itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan atau tidak. Apabila dalam perjanjian telah ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi, menurut ketentuan Pasal 1238 KUPerdara pihak yang diduga wanprestasi dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan

³⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung : PT. Alumni, 2011). Hlm. 14.

³⁸ Wawan Muhwan Hariri, *op. cit.* Hlm. 99.

³⁹ *Ibid*, Hlm 100.

⁴⁰ Subekti, *op. cit.* Hlm 33.

pemenuhan prestasi tidak ditentukan dalam perjanjian, maka pihak yang diduga telah wanprestasi perlu diberi peringatan agar memenuhi prestasi.

2.4 Batal

2.4.1 Pengertian Batal

Batal artinya suatu perjanjian yang telah dibuat dianggap tidak ada, untuk sebagian maupun seluruhnya. Dalam pembatalan suatu perjanjian biasanya terdapat beberapa alasan yaitu batal karena para pihak yang tidak memenuhi syarat subjektif dan batal karena tidak memenuhi syarat objektif. Dalam melakukan pembatalan harus mencakup 3 (tiga) syarat yaitu :⁴¹

1. Perjanjian harus bersifat timbal balik (bilateral);
2. Harus ada wanprestasi; dan
3. Harus ada putusan hakim.

Selain tiga hal diatas, alasan pembatalan sutau perjanjian adalah apa yang dinyatakan dalam pasal 1321 KUHPerdara, yaitu adanya cacat kehendak, diakibatkan kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan/atau penipuan (*bedrog*). Selain alasan tersebut, berdasarkan praktik hukum dan yurisprudensi dikenal alasan pembatalan perjanjian lainnya yaitu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).⁴²

Dalam perjanjian timbal balik seperti sewa menyewa, kedua belah pihak berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak yang lain dapat menuntut pembatalan. Dalam hal pembatalan, ia tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan harus minta bantuan hakim, yaitu dengan mengajukan gugatan pembatalan.⁴³

Tuntutan pembatalan perjanjian tidak selalu dikabulkan oleh hakim, sebab hakim mempertimbangkan terlebih dahulu besar kecilnya wanprestasi yang dilakukan. Apabila keputusan hakim menyatakan membatalkan perjanjian, hubungan hukum antara pihak yang mengadakan perjanjian menjadi batal, Masing-masing pihak tidak perlu lagi memenuhi prestasinya. Apabila salah satu pihak telah memenuhi prestasi, pihak tersebut dapat menuntut pihak yang

⁴¹ Abdulkadir Muhammad, *op. cit.* Hlm. 130.

⁴²Noor Aufa, 2017, *Pembatalan pejarjanjian hukum perdata*, melalui <https://www.google.co.id/amp/s/aufalawyer.wordpress.com/2017/10/20/pembatalan-perjanjian-dalam-hukum-perdata/amp/>, diakses 10 oktober 2018, pukul 10.09 WIB.

⁴³ Abdulkadir Muhammad, *loc. cit.*

wanprestasi untuk mengembalikan prestasi yang telah diberikan baik sebagian maupun seluruhnya.

2.4.2 Macam-macam Batal Dalam Hukum

Tujuan dari perjanjian yaitu untuk melahirkan suatu hubungan hukum yaitu perikatan, untuk melahirkan perikatan diperlukan syarat sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya perjanjian meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Apabila dalam perjanjian yang telah disepakati salah satu pihak melakukan wanprestasi, pihak yang lain dapat membatalkan perjanjian. Pembatalan perjanjian tersebut tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan. Terkait pembatalan terdapat beberapa macam batal dalam hukum diantaranya sebagai berikut :

1. Batal demi hukum, yaitu apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif. Batal demi hukum artinya dari semula dianggap tidak pernah ada suatu perjanjian dan tidak pernah terjadi suatu perikatan.
2. Perjanjian dapat dibatalkan, yaitu apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan tersebut. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat para pihak, selama tidak dibatalkan oleh hakim atau sebelum adanya putusan dari hakim atas permintaan pihak yang berhak memintakan pembatalan tersebut.

Wawan Muhwan Hariri mengutip pendapat Salim H.S yang mengatakan bahwa pembatalan perjanjian dibagi menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut :⁴⁴

1. Pembatalan Mutlak, ialah batal demi hukum atau batal dengan sendirinya karena beberapa hal, yaitu : (1) cacat bentuknya; (2) perjanjian yang dilarang oleh undang-undang; (3) bertentangan dengan kesusilaan; (4) bertentangan dengan ketertiban umum.
2. Pembatalan Relatif, ialah pembatalan yang harus diajukan ke pengadilan. Apabila tidak diajukan, perjanjian tidak dapat batal dengan sendirinya. Terjadinya pembatalan dapat dilihat dari dua aspek, yaitu :
 - 1) Orang-orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum akan menerima kembali haknya secara utuh karena perjanjian telah dibatalkan;

⁴⁴ Wawan Muhwan Hariri, *op. cit.* Hlm. 230

- 2) Cacat kehendak, adalah dapat atau tidak dapatnya kepulihan hak pemilik property sewa menyewa hanya dapat dilakukan setelah gugatan pemilik dikabulkan oleh hakim di pengadilan.

Keadaan batal demi hukum pada dasarnya juga tidak dapat terjadi dengan sendirinya, meskipun undang-undang merumuskan sesuatu batal demi hukum. Batal demi hukum harus ada pernyataan resmi dari instansi yang lebih tinggi.⁴⁵

Agar suatu putusan yang batal demi hukum benar-benar resmi batal secara formal, diperlukan tindakan dari pihak lain, dalam hal ini instansi pengadilan yang lebih tinggi atau dari instansi yang berwenang. Sifat putusan yang batal demi hukum pada hakikatnya berubah menjadi dapat dibatalkan atau dinyatakan batal atau *voidable* oleh instansi yang berwenang.⁴⁶

Macam-macam batal yang telah diuraikan diatas pada dasarnya sama, secara tegas menyatakan bahwa suatu perjanjian batal demi hukum karena adanya perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dalam perjanjian-perjanjian tertentu seperti perjanjian timbale balik berlaku adanya syarat batal. Pasal 1265 KUHPerdara mengatakan bahwa :

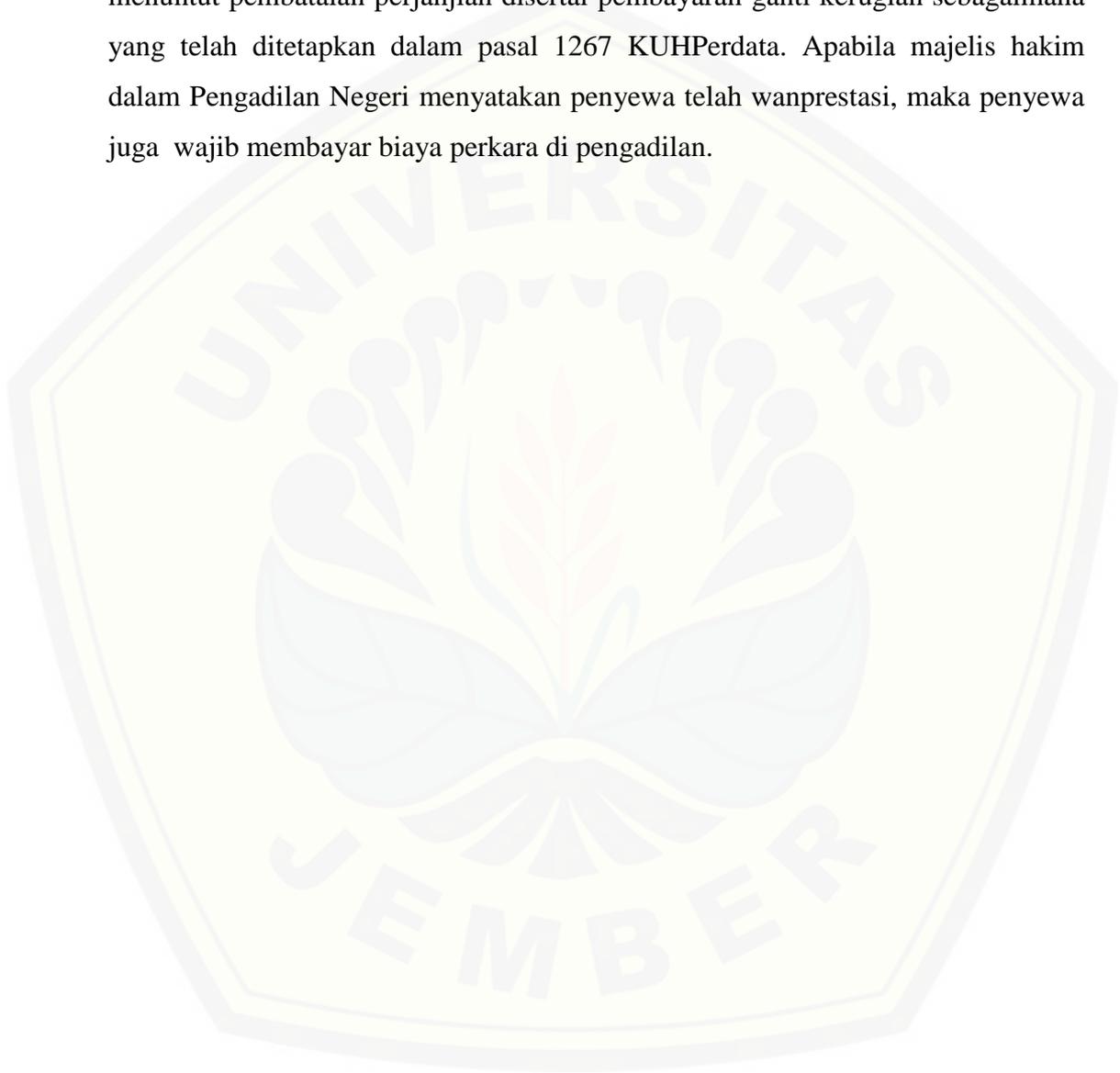
“suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan”

Perjanjian sewa menyewa rumah yang terjadi di villa Bintaro berlaku syarat batal, karena termasuk dalam perjanjian timbal balik. Dalam perjanjian tersebut pemilik rumah menyewakan rumahnya kepada penyewa dengan syarat penyewa tidak menyewakan kembali rumahnya kepada pihak lain. Hal tersebut dapat dikatakan perjanjian bersyarat yang menunjukkan adanya suatu perjanjian apabila persyaratan dilakukan oleh pihak penyewa dan batalnya perjanjian dapat terjadi jika pihak penyewa melanggar perjanjian tersebut atau mengingkari persyaratan sewa menyewa.

⁴⁵ Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP : Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali*. (Jakarta : Sinar Grafika, 2015). Hlm. 387.

⁴⁶ *Ibid.*

Perjanjian sewa menyewa rumah apabila terjadi wanprestasi, perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada majelis hakim Pengadilan Negeri, berdasarkan ketetapan dalam pasal 1266 KUHPerdara. Penyewa diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan perjanjian disertai pembayaran ganti kerugian sebagaimana yang telah ditetapkan dalam pasal 1267 KUHPerdara. Apabila majelis hakim dalam Pengadilan Negeri menyatakan penyewa telah wanprestasi, maka penyewa juga wajib membayar biaya perkara di pengadilan.



BAB 4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan;

Berdasarkan uraian pada bab pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut, yaitu :

1. Perjanjian sewa menyewa rumah tidak dapat dibatalkan secara sepihak, karena perjanjian sewa menyewa rumah tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak yaitu pemilik rumah dan penyewa, sehingga para pihak harus tunduk terhadap perjanjian tersebut. Perjanjian sewa menyewa rumah hanya dapat dibatalkan berdasarkan kesepakatan para pihak (pemilik rumah dan penyewa), sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara dan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan. Dengan hal itu pemilik rumah tidak dapat membatalkan perjanjian secara sepihak, karena didalam perjanjian tidak terdapat kesepakatan yang memperbolehkan pembatalan secara sepihak.
2. Perbuatan penyewa yang tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati dapat digolongkan sebagai wanprestasi, karena penyewa telah lalai dalam melaksanakan perjanjian dengan menyewakan kembali rumah yang di sewanya tanpa ijin dari pemilik rumah. Dalam perjanjian yang telah disepakati oleh pemilik rumah dan penyewa menyebutkan bahwa, penyewa dilarang menyewakan kembali rumah yang disewanya. Kesepakatan yang dibuat oleh pemilik rumah dan penyewa bersifat mengikat sehingga para pihak wajib untuk memenuhi atau melaksanakannya.
3. Upaya penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa rumah yang dibatalkan secara sepihak oleh pemilik rumah karena penyewa diduga wanprestasi, dapat diselesaikan melalui jalur Non Litigasi (di luar Pengadilan). Para pihak dapat menyelesaikan sengketa melalui proses

mediasi karena semua sengketa perdata wajib terlebih dahulu diupayakan penyelesaian melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

4.2 Saran.

Berdasarkan Kesimpulan diatas maka disarankan sebagai berikut :

1. Kepada pemilik rumah, hendaknya memahami peraturan-peraturan tentang perjanjian apabila ingin memutuskan perjanjian, dan tetap berpaku pada perjanjian yang telah disepakati agar tidak terjadi suatu permasalahan dalam hubungan sewa menyewa rumah.
2. Kepada pihak penyewa, hendaknya melaksanakan perjanjian sewa menyewa dengan itikad baik dan konsisten dengan apa yang telah diucapkan serta disepakati dalam perjanjian agar tidak menimbulkan kerugian terhadap pemilik rumah. Untuk pihak penyewa 2, hendaknya mengetahui terlebih dahulu apakah rumah tersebut hak milik penyewa 1 atau hak sewa.
3. Kepada pemilik rumah dan penyewa, hendaknya menyelesaikan sengketa melalui jalur Non Litigasi (di Luar Pengadilan) terlebih dahulu, yaitu dengan cara musyawarah mufakat atau secara kekeluargaan. Apabila tidak berhasil dapat diselesaikan melalui jalur mediasi, karena dapat menciptakan perdamaian dan menguntungkan kedua belah pihak, daripada melalui jalur Litigasi (pengadilan).

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 1992. *Hukum Perikatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan B. A. Manalu, 2000. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta : Asdi Mahasatya.
- Edi Hudiata, 2015. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah : Pasca Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012 : Litigasi dan Non Litigasi*. Yogyakarta : UII Press.
- Eka Astri Maerisa, 2013. *Membuat Surat-Surat Bisnis dan Perjanjian*. Jakarta : Visimedia.
- Firman Floranta Adonara, 2014. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*. Bandung : Maju Mundur.
- Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani, dan Serfianto D. P, 2018, *Buku Pintar Perjanjian Kredit & Penyelesaian Piutang Macet (Credit Top Secret)*. Yogyakarta : Andi.
- J. Satrio, 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- M Yahya Harahap, 1986. *Segi – Segi Hukum Perjanjian*. Bandung : Alumni.
- Mariam Darus Badruzaman, 2001. *Komplikasi Hukum Perikatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- , 2011, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung : Alumni.
- Munir Fuady, 2002. *Pengantar Hukum Bisnis*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- , 2002. *Perbuatan Melawan Hukum*, cetakan 1, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002.

Peter Mahmud Marzuki, 2016. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, cet. 12. Jakarta : Prenada Media Group.

R. Setiawan, 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Binacipta.

Subekti, 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet. 31, Jakarta : Intermasa.

-----, 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa.

Sudargo Gautama, 1996. *Aneka Hukum Arbitrase (Kearah Hukum Arbitrase Indonesia yang Baru)*. Bandung : Citra Aditya Bakti.

Sri Soedewi Masyohen Sofwan, 1981. *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*. Yogyakarta : Liberty.

Titik Triwulan Tutik, 2006. *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Jakarta : Prestasi Pustaka.

Wawan Muhwan Hariri, 2011. *HUKUM PERIKATAN dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*. Bandung : Pustaka Setia.

Wirjono Prodjodikoro. 1981. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Sumur Bandung.

_____, 2000. *Azas-azas Hukum Perjanjian*,. Bandung : Mandar Maju.

Yahya Harahap, 2015. *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP : Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali*. Jakarta : Sinar Grafika.

Anonim, 1985. *Lokakarya Hukum Perikatan*. Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

HIR (*Herziene Inlandsch Reglement*), Reglement Indonesia yang diperbarui.

RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), (Reglement untuk daerah seberang).

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 175).

Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 Tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3208). Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576). Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883), Jakarta.

C. Internet

Noor Aufa, 2017, *Pembatalan pejarjanjian hukum perdata*, melalui <https://www.google.co.id/amp/s/aufalawyer.wordpress.com/2017/10/20/pembatalan-perjanjian-dalam-hukum-perdata/amp/>, diakses 10 oktober 2018, pukul 10.09 WIB.

LAMPIRAN

Di Villa Bintaro Regency Nomor 12A RT 1 RW2 Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, Banten, penyewa rumah (selanjutnya disebut Penyewa 1) menyewakan kembali rumah yang disewanya kepada pihak lain (selanjutnya disebut Penyewa 2) tanpa sepengetahuan pemilik rumah. Hal ini membuat pemilik rumah merasa dirugikan, karena dalam perjanjian yang disepakati, rumah yang disewa tersebut akan dipakai sendiri oleh penyewa. Oleh karena itulah pemilik rumah sewa meminta Penyewa 2 untuk mengosongkan rumah karena dianggap tidak berhak berada di rumah itu.

Penyewa 2 yang merasa tidak bersalah, karena tidak mengetahui duduk perkara permasalahan, tidak mau pergi dari rumah. Akhirnya setelah dijelaskan duduk perkaranya, Penyewa 2 mau pergi dari rumah, jika uang sewa yang telah diberikannya kepada Penyewa 1, dikembalikan lagi utuh oleh pemilik rumah. Akan tetapi pemilik rumah tidak mau mengembalikan uang sewa, karena merasa tidak pernah menerima uang itu dan menyatakan bahwa pihak yang harus mempertanggungjawabkan hal tersebut adalah Penyewa 1.

Penyewa 1 sendiri mau mengembalikan biaya sewa Penyewa 2, jika pemilik rumah mengembalikan biaya sewa yang telah diberikannya sebelumnya. Penyewa 1 merasa bahwa pembatalan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak oleh pemilik rumah, membuat pemilik rumah wajib mengembalikan keadaan seperti semula dengan cara mengembalikan uang sewa dan menganggap perjanjian sewa itu tidak pernah ada.

Layanan jurnal, 2007, *Kasus Pelanggaran Sewa Menyewa*, melalui <https://www.google.co.id/amp/s/arsiphukum.wordpress.com/2007/12/10/kasus-pelanggaran-perjanjian-sewa-menyewa/amp> di akses tanggal 19 September 2018 pukul 16.25 WIB