

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di negara Indonesia sering terjadi perselisihan yang tidak terduga, dikarenakan adanya hubungan antara salah satu pihak dengan pihak lainnya. Hubungan yang dimaksud adalah keterikatan yang terjadi didalam suatu kesepakatan yang menggantungkan diri terhadap pihak lainnya oleh salah satu pihak, yaitu disebut sebagai perjanjian.

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinteniss*. Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Adapun pengertian perjanjian menurut beberapa ahli, antara lain :

a. R. Subekti

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹

b. Salim H.S

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak lain untuk memperoleh suatu prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.²

¹R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 1

² Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm1

c. Ahmadi Miru

Perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.³

Dari pendapat diatas, dapat di pahami bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk mengikatkan diri kepada orang lain, perjanjian perjanjian tersebut berisikan janji janji yang sebelumnya telah disetujui, yaitu berupa hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis atau lisan. Jika dibuat secara tertulis, perjanjian itu lebih berfungsi untuk menjamin kepastian hukum.

Adapun bentuk bentuk perjanjian yaitu, perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan, perjanjian tidak tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan(cukup kesepakatan para pihak).

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, antara lain :⁴

- a. Perjanjian dibawah tangan yang di tanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga.
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak.
Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata mata hanya untuk

³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,2014, hlm 1

⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* , Sinar Grafika, Jakarta, 2003,hlm 43

melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.

- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain lain.

Dalam suatu perjanjian di kenal tiga unsur, yaitu sebagai berikut :⁵

1. Unsur Esensial

Unsur esensial merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada perjanjian.

2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur oleh para pihak dalam perjanjian, undang undang yang mengaturnya.

3. Unsur Akseidentalia

Unsur akseidentalia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikan.

Perjanjian yang sering digunakan dalam lingkungan bermasyarakat, yaitu perjanjian sewa menyewa, perjanjian jual beli. Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm 31

memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu.

Menurut subekti, sewa menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemaikaian itu pada waktu yang ditentukan.⁶

M.Yahya Harahap mengatakan bahwa, sewa menyewa merupakan persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa.⁷

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).Perjanjian sewa menyewa banyak digunakan oleh para pihak pada umumnya, karena dengan adanya perjanjian sewa menyewa ini dapat membantu para pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan. Penyewa mendapatkan keuntungan dari benda yang disewakan sedangkan yang menyewakan akan memperoleh dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa. Demikian halnya dalam perjanjian sewa rumah.

Masyarakat sekarang ini banyak melakukan atau membuat perjanjian sewa rumah, sebab rumah dijadikan tempat tinggal atau hunian perorangan ataupun keluarga. Rumah juga berfungsi untuk melindungi manusia dari pengaruh alam sekitar, sebagai tempat beristirahat setelah beraktivitas dan sebagi tempat beraktifitas harian manusia. Maka dari itu rumah banyak dibutuhkan oleh masyarakat, sehingga

⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung,2002, hlm 31

⁷ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung ,2002, hlm 220

banyak orang yang melakukan sewa menyewa rumah, terkhusus orang-orang yang belum mempunyai rumah ataupun tempat tinggal.

Penempatan rumah dengan sewa didasarkan atas perjanjian sewa antar pemilik rumah dengan pihak penyewa. Dalam perjanjian sewa para pihak mempunyai hak dan kewajiban, misalnya hak penyewa adalah berhak memakai rumah sampai jangka waktu sewa berakhir sedangkan hak yang menyewakan adalah berhak menerima uang sewa.

Dalam prakteknya penyewa rumah sering menyewakan kembali kepada pihak ketiga rumah yang telah disewa untuk jangka waktu sampai berakhir perjanjian sewa yang telah disepakati dengan pemilik benda tersebut tanpa persetujuan pemilik benda tersebut. Akibat perbuatan menyewakan kembali kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik benda sewa tersebut mengakibatkan atau menimbulkan persoalan karena pemilik benda tersebut keberatan benda miliknya disewakan kepada pihak lain.

Salah satu faktor terjadinya rumah disewakan kembali disebabkan oleh semakin maraknya virus yang menyerang masyarakat yang beredar diseluruh dunia khususnya negara Indonesia, yaitu pandemi covid 19. Dalam hal ini pemilik rumah menuntut pembatalan perjanjian sewa tanpa mengembalikan harga sewa yang sudah dibayar oleh pihak penyewa pertama. Hal di atas juga Sesuai dengan Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (covid-19) Sebagai Bencana Nasional. ketentuan tersebut secara langsung berkaitan dengan wanprestasi pada perjanjian yang mana salah satu

faktor terjadinya penyebab wanprestasi adalah keadaan memaksa atau force majeure.

Pihak yang menyewakan belum tentu pihak pemilik barang atau jasa yang disewakan kepada pihak penyewa. Dengan tujuan diadakannya perjanjian sewa menyewa untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut.

Dalam Pasal 1559 ayat (1) KUHPerdara dapat diketahui bahwa:

1. Mengulang sewakan kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh seorang penyewa. Apabila diperbolehkan didalam perjanjian sewa menyewa atau disetujui oleh para pihak.
2. Jika pihak penyewa mengulang sewakan objek sewa dalam masa sewa maka pihak yang menyewakan objek sewa dapat melakukan pembatalan perjanjian sewa menyewa dan menuntut ganti rugi. Akibat pembatalan perjanjian sewa menyewa tersebut maka perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum. Terjadinya mengulang sewakan rumah kepada pihak lain (pihak ketiga) karena ketidak stabilan perekonomian.

Pada umumnya yang sering terjadi di tengah-tengah masyarakat penyelesaian permasalahan/perkara diselesaikan dengan musyawarah/kekeluargaan, dan apabila perkara tersebut tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah tersebut maka diselesaikan atau diserahkan kepada pihak pengadilan(Pengadilan Negeri).

Dari uraian diatas, maka penulis ingin melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“Peralihan Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Sebelum Berakhirnya Jangka Waktu Pada Masa Pandemi COVID 19”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka timbul sebuah permasalahan yaitu:

1. Apakah rumah sewa dapat disewakan kembali dengan alasan masa pandemi COVID 19?
2. Bagaimana akibat hukum dalam perjanjian mengulang sewakan rumah pada masa pandemi COVID 19?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui rumah sewa dapat disewakan kembali dengan alasan masa pandemi COVID 19.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dalam perjanjian mengulang sewakan rumah pada masa pandemi COVID 19.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam Ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, ilmu pengetahuan perdata khususnya.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan pengetahuan kepada masyarakat pada umumnya, khususnya bagi pembaca yang ingin mengetahui lebih dalam

mengenai perjanjian sewa rumah disewakan kembali pada masa pandemi Covid 19.

3. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai perjanjian sewa rumah disewakan kembali pada masa Covid 19 juga untuk melengkapi salah satu syarat meraih gelar sarjana hukum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud.⁸ Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUHPerduta memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu berjanji melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan.⁹ Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUHPerduta sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹⁰

Definisi perjanjian yang telah diuraikan di dalam Pasal 1313 KUHPerduta, terdapat beberapa kelemahan dan kekurangan menurut para sarjana. Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerduta selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas

⁸ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta : Intermasa, 1979, hlm.1.

⁹ Ibid.

¹⁰ Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm.78

karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah :¹¹

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara
- c. Sehingga perumusanya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut, namun secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.¹²

¹¹R Setiawan dalam Johannes dan Lindawaty Sewu, Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Jakarta : Aditama, , 2004 hlm. 41.

¹² Amirah, Ahmadi Miru, *Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama*, Jurnal Pasca Unhas, 2014 hlm. 4.

2.1.2 Asas Asas Hukum Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas-asas penting, yaitu:

a. Asas Iktikad baik dan kepatutan

Pasal 1338 ayat 3 berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Pasal 1339, Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

Iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat yang terjadi. Dengan demikian menurut Pitlo, terjadi hubungan yang erat antara ajaran iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dan teori kepercayaan pada saat perjanjian terjadi.

Iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3) dan kepatutan (Pasal 1339) umumnya disebutkan secara senafas, dan H.R dalam putusan tanggal 11 Januari 1924 telah sependapat bahwa apabila hakim setelah menguji dengan kepantasan dari suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan maka berarti perjanjian itu bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Lebih penting lagi Pasal 1338 ayat 3 dan Pasal 1339 sebagai alat pengontrol apakah itikad baik dan kepatutan dipenuhi atau tidak dalam soal “nasihat mengikat” (binded advises) yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak-pihak kepada suatu perwasitan (Arbitrage) dan soal putusan pihak (Partij Beslissing) yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak-pihak kepada salah satu pihak yang telah dituangkan dalam perjanjian, juga dalam hal adanya “perubahan anggaras dasar” dari suatu badan hukum yaitu apakah karena

perubahan itu terdapat pelaksanaan yang patut daripada perjanjian pendirian badan hukum.

Iktikad baik dan kepatutan dapat pula merubah atau melengkapi Perjanjian. Bahwa perjanjian itu tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan perjanjian tetapi juga ditentukan oleh iktikad baik dan kepatutan, jadi iktikad baik dan kepatutan menentukan isi dari perjanjian itu.

b. Asas kebebasan berkontrak

Setiap warga Negara bebas untuk membuat kontrak. Hal ini disebut asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka. Artinya, ada kebebasan seluas-luasnya yang diberikan oleh undang-undang kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja. Hal yang perlu diperhatikan bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum Perjanjian di Indonesia meliputi hal-hal berikut :

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih dengan siapa ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuat.
4. Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat optional.

Hal-hal yang tidak diatur di dalam kontrak tersebut akan dirujuk pada KUHPperdata. Jadi, KUHPperdata hanya bersifat sebagai pelengkap saja.

c. Asas Konsensualisme

Asas ini mempunyai pengertian bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat para pihak, tentunya sepanjang kontrak tersebut memenuhi syarat sah yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Perlu diingat bahwa asas konsensual tidak berlaku pada perjanjian formal. Perjanjian formal maksudnya adalah perjanjian yang memerlukan tindakan-tindakan formal tertentu, misalnya perjanjian Jual Beli Tanah, formalitas yang diperlukan adalah pembuatannya dalam Akta PPAT.

Dalam perjanjian formal, suatu perjanjian akan mengikat setelah sudah terpenuhi tindakan-tindakan formal dimaksud.¹³ Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa adanya sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tersebut dapat dibatalkan. Seseorang tidak dapat dipaksa untuk memberikan kata sepakat. Sepakat yang diberikan dengan paksaan adalah contradiction interminis. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud.¹⁴

Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak yang manapun yang dikehendakinya. Undang-undang hanya

¹³ Sophar Maru Hutagalung, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, Jakarta : Sinar Grafika, , 2013 hlm 49.

¹⁴ Ibid.

mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1330 KUHPerdara. Berdasarkan ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap menurut hukum.¹⁵

d. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.¹⁶

Asas pacta sunt servanda pada mulanya dikenal di dalam hukum Gereja. Di dalam hukum Gereja itu 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 pihak merupakan perbuatan yang sacral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangannya asas pacta sunt servanda diberi arti pactum, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Salim, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Jakarta : SinarGrafika, Abdulah, 2007, hlm. 2-3.

dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. adapun nudus pactum sudah cukup dengan sepakat saja.¹⁷

Menurut Herlien Budiono, adagium Pacta Sunt Servanda diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat manusia satu sama lain, mengingat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataanya. Asas hukum ini juga menyatakan bahwa suatu perjanjian mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual, dianggap sudah terberi dan tidak pernah dipertanyakan kembali.¹⁸

e. Asas Keseimbangan

Kata “keseimbangan” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti “keadaan seimbang (seimbang-sama berat, setimbang, sebanding, setempat)”. Dalam hubungannya dengan perjanjian, secara umum asas keseimbangan bermakna sebagai keseimbangan posisi para pihak yang membuat perjanjian. Menurut AB Massier dan Marjanne Termoshulzen-Arts, dalam hubungannya dengan perikatan, seimbang (evenwicht, everendig) bermakna imbang, sebagai contoh pelunasan harus dianggap berlaku untuk masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian.¹⁹

Asas keseimbangan, menurut Herlien Budiono, dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya harus memunculkan

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Herlien Budiono, dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung: Mandar Maju, , 2012, hlm. 91.

¹⁹ Tim Penyusun Kamus Pembinaan dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2012, hlm. 97.

pengalihan kekayaan secara absah. Tidak terpenuhinya keseimbangan berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal perjanjian. Dalam terbentuknya perjanjian, ketidakseimbangan dapat muncul, karena perilaku para pihak sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) perjanjian atau pelaksanaan perjanjian. Pencapaian keadaan seimbang, mengimplikasikan, dalam konteks pengharapan masa depan yang objektif, upaya mencegah dirugikannya satu diantara dua pihak dalam perjanjian.²⁰

Syarat keseimbangan dicapai melalui kepatutan sosial, eksistensi imateriil yang dicapai dalam jiwa keseimbangan. faktor-faktor yang dapat mengganggu keseimbangan perjanjian ialah: cara terbentuknya perjanjian yang melibatkan pihak-pihak yang berkedudukan tidak setara dan atau ketidaksetaraan prestasi-prestasi yang dijanjikan timbal balik.²¹

2.1.3 Unsur Perjanjian

Perjanjian lahir jika disepakati tentang hal yang pokok atau unsur esensial dalam suatu kontrak. Penekanan tentang unsur yang esensial tersebut karena selain unsur yang esensial masih dikenal unsur lain dalam suatu perjanjian.

²⁰ Herlin Budiono dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung: Mandar Maju, , 2012 hlm. 97.

²¹ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 318-319.

Dalam suatu perjanjian dikenal tiga unsur, yaitu sebagai berikut:²²

1. Unsur Esensialia

Unsur esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada perjanjian. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

2. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, maka mengikuti ketentuan yang diatur dalam undang-undang tersebut, sehingga unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Sebagai contoh, jika dalam kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam BW bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.

3. Unsur Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia merupakan unsur yang akan ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar hutangnya, dikenakan denda dua persen perbulan keterlambatan, dan apabila debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik

²² Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014 hlm. 31-32.

kembali oleh kreditor tanpa melalui pengadilan. Demikian pula klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsur esensial dalam kontrak tersebut.

2.1.4 Syarat sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara:²³

1. Kesepakatan (Toestemming)

Perjanjian yang sah harus mengandung unsur kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak . Unsur kesepakatan tersebut:

- a. Offerte (penawaran), adalah pernyataan pihak yang menawarkan.
- b. Acceptasi (penerimaan), adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran.

Jadi kesepakatan merupakan hal penting karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya menurut pasal 1321 KUHPerdara, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan yang selanjutnya disebut cacat kehendak (kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan), Dalam perkembangannya muncul cacat kehendak yang keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan/ Undue Influence (tidak terdapat dalam KUHPerdara).

2. Kecakapan Bertindak

Perkataan orang (persoon) di dalam dunia hukum berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum. Meskipun setiap subjek hukum

²³ Gamal Komandoko, Handri Rahardjo, *Panduan & Contoh Menyusun Surat Perjanjian &Kontrak Terbaik*, Jakarta: Buku Seru, 2013,hlm. 9-10.

mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Yang dimaksud dengan orang yang cakap secara hukum, yaitu :

- a. Orang dewasa (masing-masing aturan berbeda-beda)
- b. Sehat akal pikirannya (tidak berada di bawah pengampuan)
- c. Tidak dilarang undang-undang.

3. Suatu Hal Tertentu

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu, yaitu terkait dengan objek perjanjian (Pasal 1332 s/d) 1334 KUHPerduta). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut, antara lain:

- a. Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung
- b. Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan berbagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara untuk menentukan nilai suatu jasa, harus ditentukan oleh apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.

4. Suatu Sebab Yang Halal

Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari parapihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1337 KUHPerduta). Halal berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

2.1.5 Jenis perjanjian

Setelah diulas mengenai asas-asas hukum perjanjian sebagai salah satu landasan pembentukan suatu perjanjian, maka kita akan mengenal lebih mendalam beberapa jenis perjanjian secara empiris, seperti: Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak, Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama, Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan, Perjanjian Real dan Perjanjian Konsensual. Untuk itu, kita akan membahas jenis-jenis perjanjian, sebagai berikut:²⁴

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perbedaan jenis perjanjian ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan tukar-menukar. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberikan haknya kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi apapun bentuknya, seperti perjanjian hibah dan pemberian hadiah. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara, pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran, sebaliknya pihak pembeli berkewajiban membayar harga barangnya.

b. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri, dan dikelompokkan dalam perjanjian khusus serta jumlahnya terbatas, seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggunggaan, pengangkutan, melakukan

²⁴ Ronal Saija, Roger F.X, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Yogyakarta: Deepublish, 2016, hlm. 139-140.

pekerjaan, dan sebagainya, Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdota tetapi timbul dan berkembang di masyarakat berdasarkan asas kebebasan membuat kontrak menurut Pasal 1338 KUHPerdota.

c. Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang baru menimbulkan hak dan kewajiban, tetapi belum adanya unsur penyerahan. Sedangkan perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang memindahkan hak kebendaanya, artinya ada penguasaan atas benda tersebut (bezit). Sebagai contoh dalam perjanjian kebendaan, khususnya benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga dibuat dalam akta yang dibuat dihadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) pada register umum (penyerahan hak kebendaanya-Lavering). Peralihan benda bergerak (berwujud) tidak memerlukan akta, tetapi cukup penyerahan nyata dan kata sepakat adalah unsur yang paling menentukan untuk adanya perjanjian tersebut.

d. Perjanjian Riil dan Perjanjian Konsensual

Perjanjian Real adalah perjanjian yang terjadi sekaligus adanya realisasi pemindahan hak. Sedangkan perjanjian konsensual adalah perjanjian yang baru terjadi dalam hal menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi para pihak. Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa perjanjian Real justru lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat sebab setiap perjanjian yang objeknya benda tertentu, seketika juga terjadi persetujuan serentak, saat itu terjadi peralihan hak yang disebut kontan atau tunai. Contoh dari Perjanjian riil dalam Pasal 1741 KUHPerdota misalnya Perjanjian

penitipan barang dan Contoh dari Perjanjian konsensual, misalnya perjanjian jual-beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara terjadi sepakat mengenai barang dan harganya.

2.1.6 Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan Perjanjian adalah perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai.

a. Prestasi

Pelaksanaan perjanjian akan diikuti suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak. Prestasi pokok tersebut dapat berwujud :

- 1) Benda
- 2) Tenaga atau Keahlian
- 3) Tidak Berbuat Sesuatu

Pada umumnya literatur saat ini membagi prestasi ke dalam tiga macam, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara, yaitu:

- a) Menyerahkan sesuatu
- b) Berbuat Sesuatu
- c) Tidak berbuat sesuatu

Pada umumnya prestasi para pihak secara tegas ditentukan dalam kontrak, prestasi tersebut juga dapat lahir karena diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan, atau undang-undang, sehingga prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak telah ditentukan dalam perjanjian atau diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan atau undang-

undang, tidak dilakukanya prestasi tersebut berarti telah terjadi ingkar janji atau disebut wanprestasi.

b. Wanprestasi

Bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi
3. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya

Dari bentuk-bentuk wanprestasi tersebut di atas kadang-kadang menimbulkan keraguan, pada waktu debitur tidak memenuhi prestasi, apakah termasuk tidak memenuhi prestasi sama sekali atau terlambat dalam memenuhi prestasi. Apabila debitur sudah tidak mampu memenuhi prestasinya maka ia termasuk bentuk yang pertama, tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasi ia dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi. Bentuk ketiga, debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasinya, apabila prestasi masih dapat diharapkan untuk diperbaiki lagi ia sudah dianggap sama sekali tidak memenuhi prestasi.

Wanprestasi (Nonfulfillment, breach of contract, atau cedera janji), menurut Munir Fuady, adalah tidak dilaksanakanya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan dalam kontrak, yang merupakan pembelokan pelaksanaan kontrak, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan salah satu atau para pihak.²⁵Seorang debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban

²⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra AdityaBakti, 2001, hlm. 87

melaksanakan prestasi dalam kontrak, yang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi ada 4 (empat) macam wujudnya, yaitu:

- 1) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
- 2) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya
- 3) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya
- 4) Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak.

Secata praktikal, sulit untuk menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud tidak melaksanakan prestasi dan melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktunya, karena para pihak lazimnya tidak menentukan secara tegas waktu untuk melaksanakan prestasi yang dijanjikan dalam kontrak yang mereka buat. Selain itu, juga sulit menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, jika para pihak tidak menentukan secara konkret prestasi yang seharusnya dilaksanakan dalam kontrak yang mereka buat.

Wanprestasi berbeda maknanya dengan pernyataan lalai atau somasi yang merupakan terjemahan dari *ingebrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara. Somasi merupakan teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antar keduanya.²⁶

Wujud wanprestasi yang lebih mudah ditentukan momen atau saat terjadinya adalah melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak, karena jika seorang

²⁶ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm.96

debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak itu melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak, maka dia tidak melaksanakan prestasinya.

KUHPerdata memuat ketentuan yang dapat dirujuk untuk menentukan moment atau saat terjadinya wanprestasi, khususnya bagi kontrak yang prestasinya memberikan sesuatu, yaitu Pasal 1237 KUHPerdata, yang rumusan selengkapnya, sebagai berikut, “Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan adalah atas tanggungan kreditor, jika debitor lalai akan menyerahkannya, maka sejak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya”.

Merujuk kepada Pasal 1237 KUHPerdata, dapat dipahami bahwa wanprestasi telah terjadi saat debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tidak melaksanakan prestasinya, dalam arti dia lalai menyerahkan benda/barang yang jumlah, jenis, dan waktu penyerahannya telah ditentukan secara tegas dalam kontrak.²⁷

c. Keadaan Memaksa (Overmacht)

Tidak dipenuhinya prestasi oleh debitor pada umumnya merupakan suatu ingkar janji wanprestasi, namun bila tidak dipenuhinya prestasi oleh debitor ada suatu peristiwa di luar kemampuannya, apakah juga merupakan wanprestasi dan timbulnya kerugian itu apakah harus dipertanggung jawabkan debitor, sehingga bila tidak

²⁷ Ibid.

dipenuhinya prestasi pada suatu keadaan atau kondisi di luar kemampuan, itu yang dinamakan adanya keadaan memaksa atau *overmacht*.²⁸

Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya. Keadaan itu tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko, serta hal itu tidak terpikirkan oleh para pihak pada saat membuat perjanjian. Jadi debitur tidak memenuhi prestasi karena tidak ada kesalahan dan keadaan memaksa itu tidak dapat dipertanggung jawabkan debitur.²⁹

Berkaitan dengan Keadaan memaksa diatur dalam Pasal 1244 KUHPerdara, yakni:

“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terdugapun tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”.

Selanjutnya diteruskan dalam Pasal 1245 KUHPerdara yang menyatakan:

“Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”.

²⁸ Achmad Busro, Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata, Yogyakarta: Percetakan Pohon Cahaya, 2011, hlm. 34.

²⁹ Ibid.

Berdasarkan kedua pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa keadaan memaksa adalah bahwa debitur terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi, dan bunga. Menurut Undang-Undang ada 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi untuk adanya keadaan memaksa atau *overmacht*:³⁰

1. Harus ada halangan untuk memenuhi prestasi
2. Halangan itu terjadi tidak karena kesalahan debitur
3. Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur.

2.1.7 Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian merupakan selesai atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur tentang sesuatu hal. Pihak kreditur adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Sesuatu hal disini berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak, bisa jual-beli, utang-piutang, sewa- menyewa, dan lain-lain.

Dalam Pasal 1381 KUHPerdata dinyatakan bahwa hapusnya perjanjian atau perikatan, dapat dilaksanakan dengan:

- a) Pembayaran
- b) Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c) Pembaharuan Hutang
- d) Perjumpaan Hutang atau Kompensasi

³⁰ Ibid.

- e) Percampuran Hutang
- f) Pembebasan Hutangnya
- g) Musnahnya barang yang terhutang
- h) Kebatalan atau Pembatalan
- i) Berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini
- j) Lewatnya Waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri

2.2 Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa Rumah

2.2.1 Pengertian Sewa Menyewa Rumah

Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dalam pihak yang satu menyanggulkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar pihak ini dapat menikmatinya buat suatu jangka waktu tertentu pula, uang muka mana pihak yang belakangan ini sanggup membayarnya.

Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh suatu pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

Rumah adalah suatu bangunan yang mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal atau kediaman bagi seseorang. Pengertian rumah menurut UUPP No. 4 tahun 1992, adalah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim atau makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan tentram.

Sewa menyewa rumah adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan pada pihak yang lainnya kenikmatan suatu rumah, selama suatu waktu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. (pasal 1548 KUHPerdara).

Perjanjian sewa menyewa rumah merupakan suatu perjanjian konsensual yang artinya sudah sah apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya yaitu rumah dan harga sewa. Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan rumah untuk dinikmati dan bukan hak milik atas rumah.

2.2.2 Subjek Dan Objek Sewa Menyewa Rumah

Subyek dari perjanjian adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan rumah kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa rumah dari pihak yang menyewakan.

Yang menjadi subjek dalam sewa menyewa rumah yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah rumah dan harga. Dengan syarat rumah yang disewakan adalah rumah yang halal, artinya tidak bertentangan dengan Undang Undang, ketertiban dan kesusilaan.

2.2.3 Hak Dan Kewajiban Penyewa Rumah dan Yang Menyewakan Rumah

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat hak dan kewajiban para pihak antara lain yaitu hak penyewa rumah, adalah sebagai berikut :

- 1) Menerima rumah yang disewanya dari pihak yang menyewakan
- 2) Memakai rumah yang disewanya tersebut dalam keadaan terpelihara untuk keperluan si penyewa.

Sedangkan kewajiban dari penyewa rumah yaitu :

- 1) Memakai rumah yang disewa sebagai “Bapak rumah yang baik” sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada itu menurut perjanjian sewa menyewa.

Artinya kewajiban untuk memakai seakan akan itu miliknya sendiri.

- 2) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Kewajiban ini merupakan kewajiban utama yaitu pembayaran harga sewa, bentuk pembayarannya tidak diatur dalam Undang Undang.

Tanggung jawab penyewa rumah meliputi juga perbuatan dan kesalahan seisi rumah serta orang lain yang mengambil alih atau oper penyewa dari si penyewa rumah. Pihak penyewa harus mengembalikan (sebagaimana keadaan rumah) pada waktu diterima penyewa dari pihak yang menyewakan rumah.

Yang menjadi hak dari yang menyewakan rumah adalah :

- 1) Menerima pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan

- 2) Berhak menerima kembali rumah yang disewakan dari pihak penyewa sebagai mana keadaan rumah pada waktu diserahkan pada penyewa

Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak yang menyewakan rumah adalah:

- 1) Menyerahkan rumah yang disewakan kepada sipenyewa
- 2) Memelihara yang disewakan hingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
- 3) Memberikan kepada sipenyewa kenikmatan tentram dari yang diswakan selama berlangsungnya persewaan

Pihak yang menyewakan wajib menyerahkan rumah yang disewakan dalam keadaan terpelihara (pasal 1551 ayat (1) KUHPerdara). Kewajiban memberikan kenikmatan tentram kepada penyewa rumah sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi tuntutan hukum dari pihak ketiga, jadi bukan gangguan fisik (Pasal 1556 KUHPerdara).

1.2.4 Resiko Dalam Sewa Menyewa Rumah

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak yang menempa rumah yang menjadi objek perjanjian.

Ketentuan resiko dalam sewa menyewa adalah apabila yang disewa rusak karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa batal demi hukum (pasal 1553 ayat (1) KUHPerdara).

Maka masing masing pihak tidak dapat menuntut pembayaran uang ganti rugi maupun penggantian dari pihak lawannya, yang berarti bahwa kerugian akibat

rusaknya rumah yang disewakan dipikul oleh pihak yang menyewakan dan yang menyewa rumah.

2.2.5 Berakhirnya Sewa Menyewa Rumah

Meskipun sewa menyewa rumah adalah suatu perjanjian konsensius, namun oleh Undang Undang diadakan perbedaan (dalam akibat akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa rumah secara tertulis dan secara lisan. Jika perjanjian sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa menyewa rumah berakhir demi hukum atau (otomatis), apabila waktu yang ditentukan telah habis, maka tanpa diperlukan sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Sebaliknya sewa menyewa rumah dibuat dengan lisan, maka sewa menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan harus memberitahu kepada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya. Meskipun telah ditentukan tetapi tidak dibuat secara tertulis maka perjanjian sewa menyewa rumah tidak berakhir tepat pada waktunya. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa rumah setelah ada pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak mengakhiri sewa menyewa tersebut. Sedangkan perjanjian sewa menyewa rumah baik tertulis atau tidak tertulis mengenai waktunya tidak ditentukan maka penghentiannya dan berakhirnya sewa rumah berjalan sampai saat yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak. Pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa atas alasan mau dipakai sendiri rumah yang disewakan, kecuali ditentukan lebih dahulu dalam perjanjian (Pasal 1579 KUHPerdara).

Dengan uraian tersebut dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menempati rumah sewa barulah menjadi

sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup dari pada penelitian ini adalah membahas objek untuk memberikan batasan gambaran atau keadaan untuk menuju permasalahan yang akan diteliti yaitu mengenai apakah rumah sewa dapat disewakan kembali dengan alasan masa pandemi Covid 19 dan bagaimana akibat hukum dalam perjanjian mengulang sewakan rumah pada masa pandemi Covid 19.

3.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah :³¹

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Bahan Hukum Primer tersebut diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian (benda). Dengan hasil wawancara yang dilakukan kepada saudari Evi Simanjuntak sebagai narasumber wawancara.

2. Bahan Hukum Sekunder

³¹ Peter Mahmud Marzuki “*Penelitian Hukum*” Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 195.

Yaitu bahan-bahan yang mendukung erat hubungannya dengan penelitian ini serta memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, bahan hukum sekunder yang dilakukan dalam penelitian ini adalah berupa buku literatur atau buku teks termasuk skripsi, jurnal hukum, kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan serta pengambilan data dari internet yang dapat membantu penulisan didalam penelitian ini.

3. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang merupakan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, majalah, karya ilmiah sebagai tambahan bahan hukum bagi penulis penelitian ini sepanjang memuat informasi yang relevan.

3.3 Metode Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan penelitian ini yakni:³²

1. Dengan menggunakan metode studi kepustakaan yaitu pengumpulan data untuk mendapatkan gambaran atau informasi tentang penelitian yang sejenis dan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti atau cara pendekatan pemecahan permasalahan yang digunakan dengan cara membaca, mempelajari, menganalisa, dan memperhatikan data Undang-Undang dan buku bacaan yang berkaitan dengan perjanjian rumah sewa yang dikembalikan kembali.
4. Dengan menggunakan metode wawancara yaitu cara untuk memperoleh informasi atau keterangan langsung dari responden untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab dan bertatap muka, dengan saudari Evi Simanjuntak sebagai pihak Penyewa.

3.4 Metode Analisis Data

³² Bambang Sunggono, “*Metodologi Penelitian Hukum*”, Rajawali Pers, Jakarta, 2011. hlm. 112.

Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis deskriptif. Metode deskriptif adalah suatu penelitian yang dilakukan dengan tujuan utama untuk memberikan gambaran atau deskripsi tentang suatu keadaan secara objektif/nyata dikaitkan dengan hukum positif yang berkaitan dengan perjanjian sewa rumah disewakan kembali pada masa pandemi Covid 19. Analisis data merupakan hal yang sangat penting dalam suatu penelitian dalam rangka memberikan jawaban terhadap masalah yang diteliti. Dengan melakukan wawancara dan studi kepustakaan, menggunakan pendekatan perundang undangan dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas jawaban atas rumusan masalah yang akan dibahas dalam penulisan ini.