

**TINJAUAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH
DI KECAMATAN KAJEN KABUPATEN PEKALONGAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Keperdataan Barat**



Disusun Oleh :

DWI RAHARJO

03.98.4560

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2002**

SKRIPSI
TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN PERJANJIAN
SEWA MENYEWAWA RUMAH DI KECAMATAN KAJEN
KABUPATEN PEKALONGAN

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

DWI RAHARJO

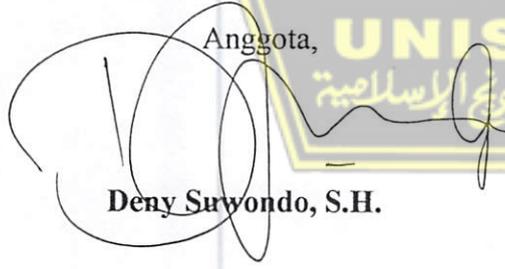
03.98.4560

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal 12 September 2002
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

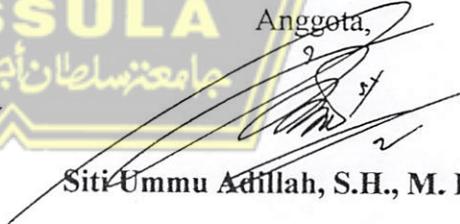
Tim Penguji
Ketua,


Soeyono, S.H., Sp. N.

Anggota,

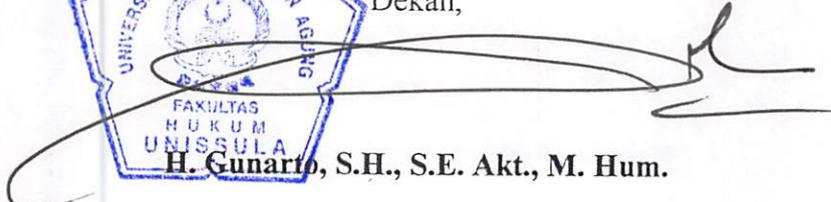
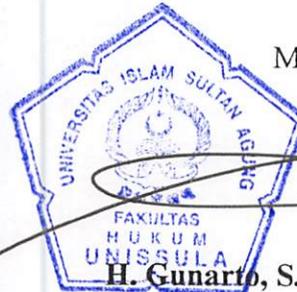

Deny Surwondo, S.H.

Anggota,


Siti Ummu Adillah, S.H., M. Hum.

Mengetahui :

Dekan,



H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M. Hum.

SKRIPSI
TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN PERJANJIAN
SEWA MENYEWAKAN RUMAH DI KECAMATAN KAJEN
KABUPATEN PEKALONGAN

Yang diajukan Oleh :

DWI RAHARJO

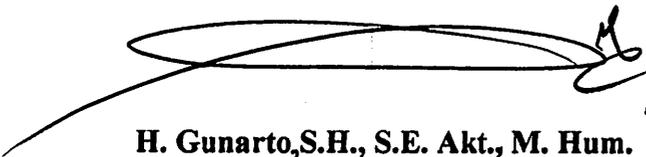
03.98.4560

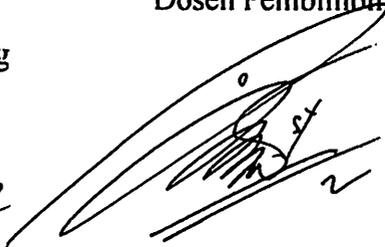


Dekan Fakultas Hukum

Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Dosen Pembimbing


H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M. Hum.


Siti Ummu Adillah, S.H., M. Hum.

Tanggal, 4 September 2002

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

- ☞ *Sesuatu yang sangat berharga namun seringkali lupa untuk disyukuri adalah kesehatan*
- ☞ *Hiasilah dirimu dengan ilmu dan budi pekerti yang baik sebab hiasan manusia itu bukan hanya emas dan permata.*
- ☞ *Sesungguhnya Allah akan meninggikan orang yang beriman diantaramu dan orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat (Q.S Al Mujadalahi : 11)*



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, puji syukur sedalam-dalamnya penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas ridho dan petunjuk-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul "TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH DI KECAMATAN KAJEN KABUPATEN PEKALONGAN".

Dalam penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam kesempatan ini penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak yang telah membantu penulis sampai terselesaikannya skripsi ini. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Dr. dr. H. M. Rofiq Anwar, Sp. PA., selaku Rektor UNISSULA.
2. Bapak H. Gunarto, SH., SE. Akt., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum.
3. Ibu Siti Ummu Adillah, SH., M. Hum., selaku dosen pembimbing yang dengan kearifannya telah memberikan petunjuk dan bimbingan dari awal hingga selesainya skripsi ini.
4. Bapak Djauhari, SH., M. Hum., selaku dosen wali.
5. Bapak dan Ibu dosen yang telah memberikan ilmunya dari awal kuliah hingga terselesaikannya penyusunan skripsi ini, serta segenap staf administrasi Fakultas Hukum UNISSULA.

6. Bapak Camat dan masyarakat Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan yang telah memberi izin dan bantuan kepada penulis untuk melakukan penelitian sehingga terselesaikannya penyusunan skripsi ini.
7. Bapak, Ibu dan adikku yang telah memberikan dorongan dan semangat serta do'a dari awal kuliah hingga penyelesaian penyusunan skripsi ini.
8. Mas Khosi'in yang telah meminjamkan komputernya (*thanks for everything*).
9. Sahabatku : Reza, Umar, Dani, Wahyu, Yani, Wyndu, Mei, Ari, Kandu, Nufli, Offi, Rina, Anif, Mbak Yuni, Reni, Ana, Titik, Firda yang tiada henti-hentinya memberikan motivasi dalam penyusunan skripsi ini.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah ikut membantu hingga selesainya skripsi ini.

Akhirnya penulis hanya bisa berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan. Tidak lupa saran dan kritik demi perbaikan skripsi ini sangat penulis harapkan.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh.

Semarang, September 2002

Penulis

Dwi Raharjo

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan Masalah	3
C. Perumusan Masalah	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
E. Metode Penelitian	5
F. Sistematika Penulisan	7
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	9
1. Pengertian Perjanjian dan Perikatan	9
2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	12
3. Unsur-unsur Dalam Perjanjian	16
4. Asas-asas Dalam Perjanjian	16

5. Akibat Hukum Perjanjian Yang Sah	17
6. Jenis-jenis Perjanjian	19
7. <i>Personalia</i> Dalam Perjanjian	21
8. <i>Wanprestasi</i>	22
9. <i>Overmacht</i> (keadaan memaksa)	24
10. Pembatalan Perjanjian	25
B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa	26
1. Pengertian Sewa Menyewa	26
2. Hak dan Kewajiban Penyewa	28
3. Hak dan Kewajiban yang Menyewakan	29
4. Resiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa	31
5. Berakhirnya Sewa Menyewa	32
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN ANALISA DATA	
A. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan	35
B. Jika Terjadi Kerusakan pada Rumah yang disewakan ...	41
C. Jika Salah Satu Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Melakukan <i>Wanprestasi</i>	43

BAB III : PENUTUP

A. Kesimpulan	49
B. Saran-saran	50

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia di samping kebutuhan akan sandang dan pangan. Kebutuhan akan perumahan semakin hari semakin meningkat sesuai dengan pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk, terutama di kota-kota besar.

Untuk mewujudkan kesejahteraan yang merata terutama dalam bidang perumahan maka wajar apabila pemerintah mengikutsertakan rakyat untuk ikut serta mengusahakan kesejahteraan tersebut. Pembangunan perumahan perlu di tingkatkan, khususnya perumahan dengan harga yang dapat dijangkau oleh golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah.

Dewasa ini kebutuhan akan perumahan terasa sangat mendesak yang setiap tahunnya akan mengalami peningkatan sesuai dengan pertumbuhan penduduk. Sedangkan rumah yang ada belum memenuhi syarat-syarat perumahan yang baik yaitu perumahan yang sehat, tahan lama, nyaman dan murah harganya.

Pemerintah menyadari hal tersebut salah satu cara untuk mengatasi kesulitan atau kekurangan perumahan ialah dengan cara menambah jumlah perumahan dan dengan cara memberi kesempatan kepada setiap warga negara dan badan hukum swasta untuk membangun perumahan, di samping pembangunan yang diselenggarakan oleh pemerintah.

Hal ini sesuai dengan bunyi pasal 1 Undang-undang No.1 Tahun 1964 tentang penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No.6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan yaitu :

1. Tiap-tiap warga negara berhak memperoleh dan menikmati perumahan yang layak, sesuai dengan norma-norma sosial, tehnik, keamanan, kesehatan dan kesusilaan.
2. Tiap-tiap warga negara berkewajiban ikut serta dalam usaha mencapai tujuan tersebut dalam ayat (1) sesuai kemampuan¹.

Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat mengakibatkan kebutuhan akan perumahan juga semakin mendesak. Maka banyak penduduk yang kekurangan tempat tinggal, tetapi ada juga penduduk yang kelebihan tempat tinggal maka mereka menyewakan rumah-rumah tersebut kepada orang-orang yang membutuhkan. Dengan adanya keadaan yang demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa rumah. Perjanjian sewa menyewa rumah ini merupakan perjanjian *konsensuil*, tetapi Undang-undang membedakan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan secara lisan. Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum (*otomatis*) bila waktu yang ditentukan habis, tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian. Sedangkan sewa menyewa secara lisan berakhir jika pihak yang menyewakan memberitahukan pada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya. Pemberitahuan dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu menurut kebiasaan setempat.

¹ Anwar Yunus, *Himpunan Peraturan-peraturan Perumahan di Indonesia*, Penerbit Antar Kota, 1985, Halaman 42.

Untuk dapat mengusahakan agar setiap warga negara dapat menikmati perumahan yang layak, perlu adanya ketentuan mengenai hubungan sewa menyewa dengan harga sewa yang memberikan perlindungan kepada penyewa maupun yang menyewakan. Maka kemudian ditetapkan peraturan-peraturan tentang penentuan harga sewa, tujuan penggunaan, klasifikasi tempat dan peraturan-peraturan lain yang mengatur akibat hukum yang timbul karena tidak berlakunya peraturan-peraturan lama, juga cara-cara menyelesaikannya jika ada sengketa dalam sewa menyewa rumah

Dengan adanya latar belakang tersebut, maka penulis tertarik ingin mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan, dari permulaan perjanjian sampai berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

B. Pembatasan Masalah

Untuk mempermudah penulisan dalam penelitian ini penulis akan membatasi yaitu sewa menyewa rumah yang terjadi di Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan, hal ini mengingat keterbatasan waktu, tenaga dan biaya dari penulis.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas, maka yang menjadi permasalahan adalah :

1. Bagaimanakah prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan ?.
2. Bagaimanakah jika terjadi kerusakan pada rumah yang sedang disewakan?.
3. Bagaimana jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah melakukan *wanprestasi* ?.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan.
- b. Untuk mengetahui jika terjadi kerusakan pada rumah yang sedang di sewakan.
- c. Untuk mengetahui jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah melakukan *wanprestasi*.

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pada khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam pengembangan hukum perjanjian sewa menyewa rumah.

b. Kegunaan Praktis

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan bagi masyarakat selaku subyek hukum yang seringkali melakukan aktivitas-aktivitas yang berkaitan dengan hukum, khususnya dalam hal ini para pihak dalam sewa menyewa rumah.

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang dipergunakan adalah pendekatan *yuridis sosiologis*, karena yang diteliti adalah hal-hal yang bersifat *yuridis* dan dalam praktek sehari-hari. Faktor *yuridis* disini adalah perjanjian mengenai hal-hal yang mengatur tentang sewa-menyewa rumah. Faktor *sosiologis* yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah praktek mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah yang terjadi di dalam masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian *deskriptif* yaitu penelitian yang menggambarkan obyek masalah dengan maksud untuk mengambil suatu kesimpulan yang berlaku secara umum.

3. Metode Penetapan *Sampling*

Merupakan penelitian yang dilakukan hanya terhadap *sampel* dari *populasi* saja. Dalam penelitian ini dilakukan secara teknik *non random*

sampling secara *Purposive*, artinya tidak semua dari unsur *populasi* mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi *sampel*. Dalam hal ini yang dijadikan sampel adalah 8 (delapan) orang, yang terdiri dari 4 orang penyewa dan 4 orang pihak yang menyewakan rumah.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, data yang dikumpulkan meliputi :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari lapangan. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan cara wawancara, peneliti mengadakan tanya jawab mengenai perjanjian sewa menyewa rumah dengan para narasumber, baik pemilik rumah dan penyewa rumah.

b. Data Sekunder

Data ini diperoleh melalui bahan kepustakaan, yaitu bahan-bahan yang dapat diperoleh dari buku-buku *literatur*, dokumen-dokumen hasil penelitian, Undang-undang dan peraturan-peraturan yang ada hubungannya dengan judul penulisan hukum ini. Data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan disebut data sekunder.

5. Metode Analisa Data

Semua cara yang diperoleh selama melakukan penelitian, baik data yang diperoleh dengan cara membaca buku-buku kepustakaan dan dengan wawancara maupun data yang diperoleh dengan jalan memberikan pertanyaan-pertanyaan tertulis tersebut kemudian di analisa. *Analisa* yang digunakan dalam skripsi ini adalah analisa *kualitatif*. *Analisa kualitatif*

digunakan dalam skripsi ini adalah analisa *kualitatif*. *Analisa kualitatif* yaitu pembahasan hasil penelitian yang disajikan dalam bentuk suatu uraian dan bukan dalam bentuk suatu angka.

F. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini di uraikan mengenai latar belakang masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Menyajikan mengenai Tinjauan umum tentang perjanjian yang berisi : pengertian perjanjian dan perikatan, syarat-syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur dalam perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, akibat hukum perjanjian yang sah, jenis-jenis perjanjian, *personalia* dalam perjanjian, *wanprestasi*, *overmacht*, pembatalan perjanjian, dan Tinjauan umum tentang sewa menyewa rumah yang berisi : pengertian sewa menyewa, hak dan kewajiban penyewa, hak dan kewajiban yang menyewakan, resiko dalam perjanjian sewa menyewa, berakhirnya sewa menyewa.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Merupakan hasil penelitian yang merupakan jawaban dari perumusan masalah mengenai Prosedur pelaksanaan perjanjian

sewa menyewa rumah, jika terjadi kerusakan pada rumah yang disewakan serta jika ada salah satu pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah melakukan *wanprestasi*.

BAB IV : PENUTUP

Merupakan bab terakhir dalam skripsi ini yang memuat kesimpulan dan saran-saran.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian dan Perikatan

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan perjanjian, dapat dilihat dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian yang diatur Pasal 1313 KUH Perdata adalah perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian yang memberi hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.²

Selanjutnya kata “perjanjian” secara umum dapat mempunyai arti yang luas dan sempit. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Dalam arti sempit “perjanjian” di sini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III B.W.

Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata terdapat beberapa kelemahan-kelemahan. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah seperti diuraikan dibawah ini :

² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, Halaman 77.

- (a). Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata kerja “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri”, jadi ada *konsensus* antara pihak-pihak.
- (b). Kata perbuatan mencakup juga tanpa *konsensus*. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu *konsensus*. Seharusnya dipakai kata “persetujuan”.
- (c). Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut di atas terlalu luas, karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh Buku III KUH Perdata sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat *personal*.
- (d). Tanpa menyebut tujuan. Dalam perumusan pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.³

³ Ibid, Halaman 78.

Pengertian perjanjian menurut Prof. R. Subekti, SH adalah suatu persetujuan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dimana para pihak mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasinya.⁴

Pengertian perjanjian menurut Yahya Harap, SH adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh *prestasi* dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan *prestasi*.⁵

Adapun yang dimaksud perikatan menurut Hofmann adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas *subyek-subyek* hukum sehubungan dengan itu seseorang atau beberapa orang mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap demikian itu”.⁶

Pendapat lain mendefinisikan perikatan ialah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan, dimana di satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban.⁷

Di Buku ke III KUH Perdata tentang perikatan menganut sistem terbuka, artinya bahwa orang dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian, perjanjian apa saja dan bagaimanapun isinya yang dikehendaki, baik yang diatur dalam undang-undang maupun yang tidak diatur dalam undang-undang. Hukum perikatan yang diatur dalam Buku

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Internusa, Jakarta, 1986, Halaman 1.

⁵ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1989, Halaman 6.

⁶ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, Halaman 2.

⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Halaman 19.

III KUH Perdata adalah hukum pelengkap yang merupakan peraturan umum yang artinya orang bebas mengadakan perjanjian apapun isinya dan hukum perikatan ini hanya bersifat melengkapi saja. Apabila para pihak yang mengadakan perjanjian itu sudah mengatur sesuatu hal yang telah mereka sepakati bersama, maka ketentuan yang ada dalam hukum perjanjian yang mengatur hal yang sama tidak berlaku lagi. Hal ini dapat kita simpulkan dari isi ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sahnya perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat yaitu :

a. Sepakat untuk mengikatkan diri

Dengan sepakat atau juga dinamakan izin, dimaksudkan bahwa kedua *subyek* yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki pihak yang lain. Mereka menghendaki yang sama secara timbal-balik si penjual menginginkan sejumlah uang, sedang si pembeli menginginkan sejumlah barang dari si penjual.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Dalam Pasal 1330 KUH Perdata disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu :

- a. Orang yang belum dewasa, artinya mereka yang belum berumur 21 tahun dan tidak lebih dulu menikah.
 - b. Mereka yang berada dibawah pengampuan.
 - c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu. Adapun mengenai seorang istri yang dinyatakan tidak cakap melakukan perbuatan hukum telah dicabut dengan adanya SEMA No. 3 Tahun 1963.
- c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan *prestasi* yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, merupakan obyek perjanjian. *Prestasi* itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan. Misalnya perjanjian jual-beli beras untuk harga Rp. 8.750, dianggap tidak jelas, sebab tidak ada penjelasan lebih lanjut tentang kualitas maupun kuantitasnya, sehingga perjanjian itu dinyatakan tidak sah.

Sebaliknya, apabila dijelaskan tentang kualitasnya, misalnya beras Talangpadang hasil panen tahun 1981 (beras baru), perjanjian itu sah, walaupun jumlahnya tidak ditentukan, karena jumlah itu dapat ditentukan berdasarkan perhitungan.

Syarat bahwa *prestasi* itu harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika *prestasi* itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada *obyek* perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum (*Void, nietig*).

d. Sebab yang halal

Kata "*causa*" berasal dari bahasa latin artinya "sebab". Sebab ialah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Tetapi yang dimaksud dengan *causa* yang halal dalam Pasal 1320 KUH Perdata itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang yang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti "isi perjanjian sendiri", yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.

Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian. Yang diperhatikan atau diawasi oleh undang-undang ialah "isi perjanjian itu", yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai, apakah dilarang oleh undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

Misalnya dalam perjanjian jual-beli, isi perjanjian ialah pihak yang satu menghendaki hak milik atas barang, dan pihak lainnya

menghendaki sejumlah uang, tujuannya ialah hak milik itu berpindah dan sejumlah uang itu diserahkan. Dalam perjanjian sewa menyewa, isi perjanjian ialah hak milik berpindah dan sejumlah uang diserahkan. Dalam perjanjian sewa menyewa, isi perjanjian ialah pihak yang satu menginginkan kenikmatan atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki sejumlah uang, tujuannya ialah penguasaan barang itu diserahkan dan sejumlah uang dibayar.

Dua syarat yang pertama yaitu kesepakatan dan kecakapan disebut syarat *subyektif*, karena syarat ini menyangkut orang atau *subyek* yang mengadakan perjanjian. Apabila salah satu dari syarat *subyektif* ini tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut atas permohonan pihak yang bersangkutan dapat dibatalkan oleh hakim, perjanjian tersebut selama belum dibatalkan tetap berlaku dan pembatalan berlaku sejak putusan hakim memperoleh kekuatan hukum tetap.

Syarat ketiga dan keempat yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal disebut syarat *obyektif*. Dikatakan demikian karena kedua syarat ini menyangkut *obyek* perjanjian, apabila salah satu dari kedua syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum artinya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.⁸

⁸ R. Subekti, Op. Cit., Halaman 17-20.

3. Unsur-unsur Dalam Perjanjian

Perjanjian terdiri dari tiga unsur yaitu :

- a. *Essensialia* yaitu unsur perjanjian yang harus selalu ada di dalam suatu perjanjian, atau unsur mutlak yang harus ada dalam perjanjian, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada.

Contoh : dalam perjanjian jual-beli, harga dan barang merupakan unsur yang pokok

- b. *Naturalia* yaitu unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti.

Contoh : kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan barang (Pasal 1476 KUH Perdata) dan untuk menjamin cacat barang yang tersembunyi (Pasal 1491 KUH Perdata) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

- c. *Accidentalua* yaitu perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-undang sendiri tidak mengatur hal tersebut.

Contoh : dalam jual-beli rumah diperjanjian tidak termasuk alat-alat lampu yang melekat pada rumah tersebut.⁹

4. Asas-asas Dalam Perjanjian.

Di dalam perjanjian ada beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu sebagai berikut :

⁹ J. Satrio, Op. Cit., Halaman 69.

a). Asas kebebasan berkontrak

Merupakan asas yang menentukan bahwa setiap orang bebas atau leluasa untuk memperjanjikan apa saja, kepada siapa saja, dan perjanjian itu dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan kertertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).

b). Asas *pacta sunt servanda*

Suatu asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan sebagaimana mengikatnya undang-undang.

c). Asas *konsensualisme*

Sesuatu asas yang menentukan bahwa untuk terjadinya suatu perjanjian cukup dengan kata sepakat saja dan perjanjian itu telah lahir pada saat terjadinya *konsensualisme* atau sepakat antara kedua belah pihak tentang hal-hal pokok yang dimaksud dalam perjanjian yang dimaksudkan.¹⁰

5. Akibat Hukum Perjanjian yang sah

Menurut Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat secara sah, yaitu memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, dan harus dilaksanakan dengan

¹⁰ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian, Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, Halaman 18.

iktikad baik. Berlakunya sebagai undang-undang, yaitu perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak, artinya pihak-pihak harus mentaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama saja dengan melanggar undang-undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum.

Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak, perjanjian tersebut tidak boleh ditarik atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan itu harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, jadi diperjanjikan lagi.

Alasan-alasan agar perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak adalah :

- a. Perjanjian yang bersifat terus-menerus, berlakunya dapat dihentikan secara sepihak. Misalnya Pasal 1571 KUH Perdata tentang sewa menyewa yang dibuat secara tidak tertulis dapat dihentikan dengan memberitahukan kepada penyewa.
- b. Perjanjian sewa suatu rumah (Pasal 1587 KUH Perdata) setelah berakhir waktu sewa seperti ditentukan dalam perjanjian tertulis, penyewa tetap menguasai rumah tersebut tanpa ada teguran dari pemilik yang menyewakan, maka penyewa dianggap tetap meneruskan penguasaan rumah itu atas dasar sewa menyewa dengan syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat.

Jika pemilik ingin menghentikan sewa menyewa tersebut, ia harus memberitahukan kepada penyewa menurut kebiasaan setempat.

- c. Perjanjian pemberian kuasa Pasal 1814 KUH Perdata, pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, apabila ia menghendakinya.
- d. Perjanjian pemberi kuasa (*lastgeving*) Pasal 1817 KUH Perdata, penerima kuasa dapat membebaskan diri dari kuasa yang diterimanya dengan memberitahukan kepada pemberi kuasa.¹¹

6. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menjadi 4 (empat) yaitu :

- a. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak.

Perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual-beli. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah.

- b. Perjanjian percuma atau cuma-cuma dan perjanjian dengan alas hak yang membebani.

Perjanjian percuma atau cuma-cuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai. Sedangkan perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu

¹¹ Abdul Kadir Muhammad, Op. Cit., Halaman 98.

terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

c. Perjanjian bernama dan tidak bernama.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang punya nama sendiri yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus, karena jumlahnya terbatas, misalnya jual-beli, sewa menyewa, tukar-menukar, pertanggungan. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

d. Perjanjian kebendaan dan perjanjian *obligatoir*.

Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst, delivery contract*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual-beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian *obligatoir*. Sedangkan perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian timbulah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang.

e. Perjanjian *konsensual* dan perjanjian *real*.

Perjanjian *konsensual* adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara piha-pihak. Sedangkan perjanjian *real* adalah perjanjian di samping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual-beli barang

bergerak, perjanjian penitipan barang, pinjam pakai (Pasal 1694, 1740, dan 1754 KUH Perdata).¹²

7. *Personalia* Dalam Perjanjian

Personalia dalam perjanjian ini dimaksudkan untuk menyebutkan siapakah orang-orang yang tersangkut dalam suatu perjanjian atau secara langsung bertindak secara *aktif* dalam suatu perjanjian yang telah dibuatnya.

Menurut ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata maka pada umumnya tidak ada seorang dapat mengikatkan dirinya atas namanya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji melainkan untuk dirinya sendiri. Persoalan ini pada dasarnya bahwa setiap orang tidak dapat membuat suatu perjanjian untuk dirinya sendiri, mengikatkan diri atas namanya sendiri, dan minta ditetapkan suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri kecuali apa yang dinamakan janji untuk pihak ketiga.

Jadi dengan demikian, maka suatu perjanjian sebenarnya hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya saja. Asas ini disebut asas kepribadian suatu perjanjian. Memang sudah semestinya bahwa perikatan yang diterbitkan oleh suatu perjanjian itu hanya mengikat pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu dan tidak mengikat pihak lain.

Dikatakan *subyek* perjanjian di sini bisa berupa manusia pribadi, dan bisa pula badan hukum. Keduanya sering juga disebut *persoon*, baik manusia pribadi maupun badan hukum supaya sah dalam melakukan

¹² Ibid, Halaman 87.

perbuatan hukum harus memenuhi syarat-syarat tertentu adapun syarat-syarat tersebut adalah :

- a. Orang harus sudah dewasa.
- b. Orang tersebut sehat pikirannya atau mengetahui dan mengerti apa yang diperbuatnya.
- c. Tidak dilarang oleh peraturan hukum atau diatasi dalam hal melakukan perbuatan hukum yang sah.¹³

Dalam suatu perjanjian ketiga syarat ini harus ada, jika tidak ada maka perjanjian itu menjadi tidak sah atau juga dibatalkan. Walaupun demikian ada pula pengecualiannya, artinya sekalipun ketiga syarat itu tidak dipenuhi masih dapat melakukan perbuatan hukum seperti misalnya orang yang belum dewasa, tindakannya itu tetap sah dengan cara diwakilkan kepada walinya, begitu juga bagi orang yang tidak sehat pikirannya, bila mau melakukan perbuatan hukum tindakannya adalah sah dengan cara diwakilkan kepada pengampunya.

8. *Wanprestasi*

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*”, artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu :

¹³ A. Qirom Syamsudin Meliala, Op. Cit., Halaman 15.

- (a). Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian.
- (b). Karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi di luar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

Ada tiga macam *wanprestasi* yang dilakukan debitur, yaitu :

- (i). Debitur tidak memenuhi *prestasi* sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- (ii). Debitur memenuhi *prestasi*, tetapi tidak baik atau keliru. Di sini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditentukan undang-undang.
- (iii). Debitur memenuhi *prestasi*, tetapi tidak tepat pada waktunya. Di sini debitur memenuhi *prestasi* tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.
- (iv). Prof. Subekti, SH menambah lagi keadaan tersebut di atas dengan “melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya”.¹⁴

¹⁴ Abdul Kadir Muhammad, Op. Cit., Halaman 21.

9. *Overmacht* (keadaan memaksa)

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya *prestasi* oleh debitur karena telah terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.

Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan, karena keadaan ini timbulnya di luar kemauan dan kemampuan pihak debitur. *Wanprestasi* karena keadaan memaksa bisa terjadi karena benda yang menjadi *obyek* perikatan itu binasa atau lenyap, bisa juga terjadi karena perbuatan debitur untuk berprestasi itu dilarang.

Keadaan memaksa yang menimpa benda *obyek* perikatan bisa menimbulkan kerugian sebagian, bisa juga menimbulkan kerugian total. Sedangkan keadaan memaksa yang menghalangi perbuatan debitur memenuhi *prestasi* itu bisa bersifat sementara maupun bersifat tetap.

Unsur-unsur yang terdapat pada keadaan memaksa itu ialah :

- a. Tidak dipenuhinya *prestasi* karena suatu peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda yang menjadi *obyek* perikatan, ini selalu bersifat tetap.
- b. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau bersifat sementara.

- c. Peristiwa ini tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur.¹⁵

10. Pembatalan Perjanjian

Pengertian “pembatalan” dalam uraian ini mengandung dua macam kemungkinan alasan, yaitu pembatalan karena tidak memenuhi syarat *subyektif*, dan pembatalan karena ada *wanprestasi* dari debitur. Dalam pembicaraan ini, pembatalan yang dibahas diutamakan pada alasan yang terakhir.

Ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat supaya pembatalan itu dapat dilakukan. Tiga syarat itu adalah :

- a. Perjanjian harus bersifat timbal balik.
- b. Harus ada *wanprestasi* (*breach of contract*).
- c. Harus dengan putusan hakim (*verdict*).

Dalam perjanjian timbal balik, kedua belah pihak ada kewajiban memenuhi *prestasi*. Jika salah satu pihak melakukan *wanprestasi*, maka pihak lainnya dapat menuntut pembatalan, jika *wanprestasi* itu mengenai syarat pokok. Dalam hal pembatalan ini, ia tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan harus minta bantuan hakim, yaitu dengan mengajukan gugatan pembatalan.

Dengan demikian yang membatalkan perjanjian itu bukanlah *wanprestasi*, melainkan putusan hakim. *Wanprestasi* hanya sebagai alasan hakim menjatuhkan putusannya. Dengan kata lain, *wanprestasi*

¹⁵ Ibid, Halaman 28.

hanya sebagai syarat terbitnya putusan hakim. Apabila syarat batal dicantumkan dalam perjanjian, pembatalan harus dimintakan kepada hakim (Pasal 1266 KUH Perdata).

Akibat hukum pembatalan atau pemutusan perjanjian ialah bahwa perjanjian menjadi lenyap (hapus) jika belum dilaksanakan, tidak ada persoalan. Jika sudah dilaksanakan, barang yang sudah diterima harus dikembalikan dan uang dibayar juga dikembalikan. Jika barang sudah habis sebagian masih ada dikembalikan dan sebagian lainnya diganti dengan uang yang nilainya sama. Jika barang belum diserahkan dan uang belum dibayar, sedangkan pihak penggugat telah mengalami kerugian ongkos-ongkos, maka tergugat harus membayar ganti kerugian tersebut.¹⁶

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak belakangan itu disanggupi pembayarannya (Pasal 1548 KUH Perdata).

Dalam suatu perjanjian sewa menyewa, dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu untuk suatu waktu

¹⁶ Ibid, Halaman 130-131.

tertentu, sedangkan pihak yang lain diwajibkan pula membayar sejumlah harga sebagai *kontraprestasi* dari barang yang diterimanya.

Dalam masyarakat perjanjian sewa menyewa ini sangat penting sekali di samping perjanjian jual-beli. Kedua perjanjian yang *konsensual* yang mengandung arti ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu menyerahkan barang untuk dinikmati yang terakhir ini membayar harga sewa. Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda. Perjanjian sewa menyewa tidak memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan barang, karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang.¹⁷

Dalam ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1992 Tentang perumahan dan Permukiman, yang dimaksud rumah yaitu terdapat pada Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1992 yang berbunyi :

- a. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau dan sarana pembinaan keluarga .

¹⁷ Subekti, Op. Cit., Halaman 40.

- b. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.¹⁸

2. Hak dan Kewajiban Penyewa

Hak penyewa adalah sebagai berikut :

- a. Menerima barang yang disewanya dari pihak yang menyewakan.
- b. Memakai barang yang disewanya tersebut dalam keadaan yang terpelihara untuk keperluan si penyewa.

Kewajiban-kewajiban dari penyewa ada dua yaitu :

- a. Memakai barang yang disewa sebagai “ Bapak Rumah Yang Baik “ sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewa menyewa.
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Kewajiban memakai barang sewaan sebagai “Bapak Rumah Yang Baik”, berarti kewajiban untuk memakai seakan-akan barang itu miliknya sendiri. Jika pihak penyewa memakai barang yang disewakan untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuannya menimbulkan suatu kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini menurut keadaan dapat dibatalkan sewanya (Pasal 1561 KUH Perdata)

Kewajiban kedua merupakan kewajiban utama yaitu pembayaran harga sewa, bentuk pembayarannya tidak diatur dalam undang-undang.

¹⁸ Undang-undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1994, Halaman 2.

Pembayaran sewa di tempat kreditur, yaitu pihak yang menyewakan.

Waktu pembayaran berlangsung selama waktu sewa berlangsung.

Tanggungjawab penyewa meliputi juga perbuatan dan kesalahan seisi rumah dan orang lain yang mengambil alih atau oper penyewaan barang dari si penyewa. Pihak penyewa harus mengembalikan barang sebagaimana keadaan barang pada waktu diterima penyewa dari pihak yang menyewakan.

Pihak penyewa juga bertanggungjawab untuk segala kerusakan yang diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan, bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya. Dan pihak penyewa tidak bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan karena kebakaran, kecuali jika pihak yang menyewakan membuktikan bahwa kebakaran itu disebabkan karena kesalahan pihak penyewa (Pasal 1564 dan 1565 KUH Perdata).

3. Hak Dan Kewajiban Yang Menyewakan

Hak dari yang menyewakan adalah :

- a. Menerima pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- b. Berhak menerima kembali barang yang disewakan dari pihak penyewa sebagaimana keadaan barang pada waktu diserahkan pada penyewa.

Kewajiban-kewajiban dari pihak yang menyewakan adalah :

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa.

- b. Memelihara barang yang disewakan hingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan pada si penyewa kenikmatan tentram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.¹⁹

Pada prinsipnya sejak perjanjian sewa diadakan oleh kedua belah pihak, maka barang yang disewa itu oleh pihak yang menyewakan diserahkan kepada pihak yang menyewa. Barang yang menjadi obyek perjanjian sewa ini harus dalam keadaan baik, boleh juga tidak tapi harus dibuat perjanjian untuk itu.

Biasanya pihak yang menyewakan sebelum barangnya disewakan, barang itu selalu dirawatnya sedemikian rupa agar supaya barang tersebut berfungsi sebagaimana mestinya. Kalau sudah terjadi perjanjian sewa menyewa dengan pihak yang menyewa maka sudah tentu pihak yang menyewakan selalu menanggung kenikmatan penyewa dalam menguasai barang itu selama berjalannya waktu sewa.

Di samping kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan seperti yang sudah disebutkan di atas, maka pihak yang menyewakan ini diwajibkan pula untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya (Pasal 1551 KUH Perdata). Dan pihak yang menyewakan harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu

¹⁹ Subekti, Op. Cit., Halaman 43.

dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya pihak yang menyewa.

4. Resiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang yang menjadi *obyek* perjanjian.

Ketentuan resiko dalam sewa menyewa ialah apabila barang yang disewa musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa batal demi hukum (Pasal 1553 ayat (1) KUH Perdata). Maka masing-masing pihak tidak dapat menuntut pembayaran uang ganti rugi maupun pengganti dari pihak lawannya, yang berarti bahwa kerugian akibat musnahnya barang yang disewakan dipikul pihak yang menyewakan.

Karena ketidak jelasan Pasal 1553 KUH Perdata ini, dan lagi pula perjanjian sewa menyewa memang termasuk dalam perjanjian yang timbal balik, maka baiknya kita cari suatu pasal yang dianggap cocok untuk perjanjian sewa tersebut, meskipun pasal yang kita anggap cocok itu sebenarnya mengatur resiko dalam perjanjian tukar-menukar, misalnya seperti Pasal 1545 KUH Perdata, yang mengatakan “jika suatu barang tertentu yang telah dijanjikan untuk ditukar, kemudian musnah di luar kesalahan pemiliknya maka perjanjian dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya yang telah memenuhi persetujuan, dapat memenuhi

persetujuan, dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar-menukar”.

Jadi dalam Pasal 1545 KUH Perdata ini, meletakkan resiko pada pundak masing-masing pemilik barang yang dipertukarkan. Pemilik adalah debitur terhadap barang yang dipertukarkan dan musnah sebelum diserahkan.²⁰

5. Berakhirnya Sewa Menyewa

Undang-undang membedakan perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan sewa menyewa secara lisan.

- a. Perjanjian sewa menyewa secara tertulis yang waktunya telah ditentukan maka sewa menyewa berakhir demi hukum atau *otomatis* apabila waktu yang ditentukan telah habis, tanpa diperlukan sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.
- b. Perjanjian sewa menyewa lisan adalah perjanjian sewa menyewa yang masa berlakunya tidak berakhir pada waktu yang ditentukan tetapi pihak yang menyewakan harus memberitahukan kepada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya, pemberitahuan harus mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Meskipun waktunya telah ditentukan tetapi tidak dibuat secara tertulis maka perjanjian sewa menyewa tidak berakhir tepat pada waktunya.

²⁰ A. Qirom Syamsudin Meliala, Op. Cit., Halaman 74-75.

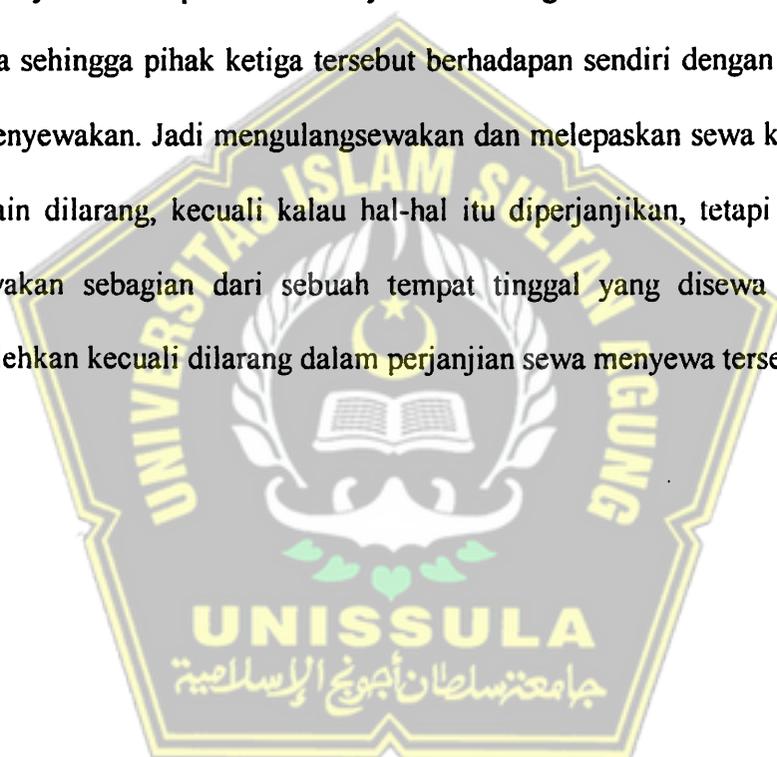
Berakhirnya perjanjian sewa menyewa setelah ada pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak mengakhiri sewa menyewa tersebut.

Perjanjian sewa menyewa baik tertulis atau tidak tertulis mengenai waktunya tidak ditentukan, maka penghentiannya dan berakhirnya sewa menyewa berjalan sampai saat yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak. Pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa menyewa atas alasan hendak dipakai sendiri barang yang disewakan, kecuali ditentukan terlebih dahulu dalam perjanjian (Pasal 1575 KUH Perdata). Perjanjian sewa menyewa tidak hapus dan tidak berhenti dengan meninggalnya salah satu pihak (Pasal 1575 KUH Perdata).

Dalam sewa menyewa secara tertulis setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menempati rumah sewa, maka berubah menjadi sewa secara lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat. Dengan dijualnya barang yang disewa tidak berarti menyebabkan putus sewa menyewa kecuali apabila diperjanjikan sebelumnya (Pasal 1576 KUH Perdata).

Pasal 1576 KUH Perdata ini dimaksudkan untuk melindungi pihak penyewa agar kedudukan pihak penyewa tidak goyah, apabila barang yang disewa dijual oleh pemiliknya kepada orang lain. Karena dalam jual-beli yang diserahkan kepada pembeli hanya hak milik atas barang tersebut tidak termasuk hak dan kewajiban pemilik lama sebagai pihak yang menyewakan.

Pihak penyewa tidak diperbolehkan mengulangsewakan barang yang disewanya kepada orang lain kecuali bila diizinkan oleh pemilik barang. Dalam hal ini mengulangsewakan, pihak penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa menyewa kedua yang diadakan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga, selanjutnya pihak penyewa melepaskan sewanya atau mengundurkan diri sebagai penyewa sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan. Jadi mengulangsewakan dan melepaskan sewa kepada orang lain dilarang, kecuali kalau hal-hal itu diperjanjikan, tetapi kalau menyewakan sebagian dari sebuah tempat tinggal yang disewa dapat diperbolehkan kecuali dilarang dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.²¹



²¹ R. Subekti, Op. Cit., Halaman 46-48.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Kecamatan kajen, Kabupaten Pekalongan.

Prosedur atau tata cara pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah yang biasa dilakukan oleh masyarakat Kajen adalah sebagai berikut :

1. Pihak penyewa datang kepada pemilik rumah yang akan menyewakan rumahnya dengan menanyakan berbagai hal yang berkaitan dengan keadaan rumah, harga, fasilitas yang ada, bahkan melihat langsung kondisi rumah yang akan disewakan dan langsung mengadakan negosiasi.
2. Pihak pemilik dan penyewa rumah setelah mengadakan berbagai hal seperti tersebut di atas dan diantara keduanya ada kesesuaian, maka kedua belah pihak mengadakan kesepakatan perjanjian sewa menyewa rumah serta membicarakan mengenai hak dan kewajiban antara kedua belah pihak.
3. Setelah kesepakatan tercapai antara pihak penyewa dan pemilik rumah maka dibuatlah surat perjanjian tertulis di atas kertas bermaterai.
4. Perjanjian sewa menyewa rumah berisi suatu pernyataan antara pemilik dan penyewa rumah yang terdiri dari :
 - a. Nama pemilik rumah.
Alamat pemilik rumah.

Umur pemilik rumah.

Pekerjaan pemilik rumah.

b. Nama penyewa.

Alamat penyewa rumah.

Umur penyewa rumah.

Pekerjaan penyewa rumah.

c. Letak rumah yang menjadi obyek sewa menyewa.

d. Ketentuan waktu dimulainya dan berakhirnya sewa menyewa rumah tersebut.

e. Ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang memuat :

(1). Harga sewa.

Harga sewa rumah yang pada umumnya dibayarkan secara keseluruhan, karena pemilik merasa terjamin haknya sebab pembayaran rumah tersebut telah terpenuhi sehingga penyewa rumah sudah tidak dapat lagi mengingkari kewajibannya.

Dalam pelaksanaan harga sewa rumah pada umumnya ditetapkan oleh para pihak, yaitu pihak pemilik dan pihak penyewa. Ada juga yang ditetapkan oleh pemilik rumah, hal ini jarang sekali terjadi karena pada umumnya pemilik rumah menawarkan harga sewa, dan pihak penyewa memikirkan lebih dahulu kemudian melakukan penawaran. Jadi di sini harga sewa disepakati oleh kedua belah pihak.

(2). Pembayaran uang sewa.

Mengenai tempat pembayaran uang sewa biasanya dilakukan di tempat pemilik rumah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1393 KUH Perdata, yaitu pembayaran harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran yang mengenai suatu barang yang sudah ditentukan, harus terjadi di tempat dimana barang itu berada sewaktu perjanjian itu dibuat.

Mengenai pembayaran harga sewa rumah bisa dilakukan tiap-tiap bulan atau tahun. Dalam masyarakat Kajen Kabupaten Pekalongan pembayaran uang sewa biasanya dilakukan tiap satu tahun sekali dan pada umumnya dibayarkan pada waktu perjanjian sewa menyewa rumah disepakati.

(3). Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan.

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima pembayaran uang sewa rumah tepat pada waktunya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dan menerima kembali rumah yang disewakan dari pihak penyewa sebagaimana keadaan rumah pada waktu diserahkannya pada pihak penyewa.

Kewajiban dari pihak yang menyewakan adalah menyerahkan rumah yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa kepada pihak penyewa dalam keadaan terpelihara dan

wajib melakukan perbaikan rumah tersebut selama perjanjian sewa menyewa itu berlangsung.

Perbaikan rumah yang dilakukan pihak pemilik rumah meliputi perbaikan karena adanya kerusakan besar dan kecil. Kerusakan besar seperti : perbaikan jubin, pintu, kamar mandi, tempat tidur dan lain-lain serta adanya kerusakan kecil seperti : perbaikan lampu, genting, jendela dan lain-lain. Tetapi perbaikan yang sudah dilakukan pihak pemilik rumah tersebut disebabkan karena rumah tersebut rusak secara alami bukan rusak yang disebabkan pihak penyewa rumah. Kalau kerusakan itu disebabkan karena pihak penyewa maka yang bertanggungjawab adalah pihak penyewa untuk memperbaikinya.

(4). Hak dan kewajiban pihak penyewa.

Hak dari pihak penyewa adalah :

- a. Menerima rumah yang disewanya dari pihak pemilik rumah untuk dinikmati sesuai dengan peruntukannya, misal sebagai tempat tinggal, sebagai kantor, sebagai ruko dan sebagainya.
- b. Memakai rumah yang disewanya tersebut dalam keadaan terpelihara.
- c. Menikmati ketentraman rumah yang disewanya selama perjanjian sewa menyewa berlangsung dari pihak pemilik rumah yang disewakan.

Kewajiban pihak penyewa adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan pembayaran uang sewa rumah yang menjadi kewajiban pihak penyewa rumah yang dibayarkan tepat pada waktunya.
 - b. Si penyewa berkewajiban menanggung kerusakan pada rumah yang disewanya.
 - c. Si penyewa berkewajiban memelihara rumah yang disewanya dengan sebaik-baiknya, sehingga pada waktu perjanjian sewa menyewa berakhir rumah tersebut masih tetap terpelihara dan kondisinya bagus seperti pada waktu pertama kali diserahkan.
- (5). Berakhirnya waktu sewa.

Bahwa perjanjian sewa menyewa rumah tersebut tidak dapat diakhiri sewaktu-waktu tetapi harus menurut waktu tertentu yang sudah disepakati dalam perjanjian atau pengakhiran perjanjian sewa menyewa rumah tersebut harus berjalan sampai saat yang dianggap pantas atau menurut kebiasaan setempat. Hal ini dilakukan apabila perjanjian sewa menyewa rumah dibuat secara lisan.

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa rumah apabila dibuat secara tertulis dengan ditentukan waktunya maka penyewaan rumah tersebut berakhir dengan sendirinya sesuai dengan batas waktu dalam perjanjian. Dalam perjanjian sewa

dengan batas waktu dalam perjanjian. Dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang dibuat secara tidak tertulis, maka berakhirnya sewa menyewa rumah setelah ada pemberitahuan dari salah satu pihak yang menyatakan ingin atau hendak mengakhiri sewa menyewa tersebut.

5. Setelah perjanjian tersebut dibuat, kemudian perjanjian sewa menyewa ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu pihak penyewa dan pemilik rumah.
6. Dalam penandatanganan perjanjian tertulis itu disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, dan saksi tersebut ikut menandatangani perjanjian itu.
7. Surat perjanjian sewa menyewa rumah tersebut ada pula yang disahkan oleh Lurah setempat, tetapi hal ini jarang terjadi. Yang sering terjadi adalah di saksikan dan ditandatangani oleh seorang saksi.
8. Saksi yang ikut dalam penandatanganan perjanjian tersebut biasanya seorang ketua RT atau warga sekitar yang bertempat tinggal disekitar wilayah tersebut.
9. Surat perjanjian sewa menyewa rumah dibuat sebanyak 2 (dua) lembar, satu lembar untuk pemilik rumah dan satu lembarnya lagi untuk penyewa rumah.
10. Surat perjanjian sewa menyewa rumah di Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan ini pada umumnya dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan atau dilakukan secara lisan dan tidak dibuat dalam bentuk akta Notaris, karena akta di bawah tangan prosedur pembuatan perjanjian sewa

menyewa rumah tersebut lebih murah, tidak berbelit-belit, tidak memerlukan waktu yang lama serta biaya menjadi ringan.

B. Apabila terjadi kerusakan pada rumah yang sedang disewakan.

Tanggungjawab terhadap rusaknya rumah yang sedang disewakan menjadi tanggungan pihak yang menyewakan, kecuali kerusakan itu disebabkan pihak penyewa rumah itu sendiri, maka penyewa berkewajiban untuk memperbaiki rumah tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1551 KUH Perdata, yaitu pihak yang menyewakan diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembedulan-pembedulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan, terkecuali pembedulan-pembedulan yang menjadi kewajiban penyewa. Dan Pasal 1552 KUH Perdata, yaitu pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuatnya perjanjian sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi. Jadi disini yang lebih diutamakan adalah tanggungjawab dari pada pihak yang menyewakan rumah.

Kerusakan rumah yang disewakan dapat terjadi karena di luar kesalahan kedua belah pihak, yaitu pihak pemilik dan pihak penyewa rumah, contoh : kebakaran, banjir, dan lain-lain. Maka dari kejadian tersebut tidak dapat

dimintakan tanggungjawab dari kedua belah pihak atas peristiwa atau musibah itu, dimana pemilik tidak dapat minta rumahnya untuk dikembalikan dalam keadaan semula, dan penyewa pun tidak dapat minta pengembalian uang sewa yang sudah dibayarkan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1553 KUH Perdata, yaitu jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja dan di luar kemampuan manusia untuk menjaganya, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Jika barangnya hanya sebagian musnah, si penyewa dapat memilih menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa, atau ia akan minta pembatalan perjanjian sewanya, tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itu ia berhak atas suatu ganti rugi. Jadi di sini penyewa harus membuktikan bahwa kejadian tersebut bukan karena salahnya, kalau itu disebabkan si penyewa maka si penyewa harus mengganti kerugian atas musibah itu.

Si penyewa rumah adalah bertanggungjawab untuk segala kerusakan dan kerugian yang disebabkan oleh anak-anaknya dan kawan-kawannya.

Contoh kasus : di jalan Karanganyar-Kajen ada rumah yang disewakan, nama pemilik rumah Pak Harun dan pihak penyewa rumah adalah Pak Sadikin. Anak Pak Sadikin yang namanya Arif ketika sedang bermain di rumah, tangannya tanpa sengaja menyenggol TV, dan akhirnya TV itu pecah. Padahal TV itu adalah perabot rumah yang harus di jaga dan dirawat. Perabot rumah itu sudah ada sebelum rumah itu disewakan, atas kejadian itu Pak Sadikin harus mengganti kerusakan TV itu sebagai akibat dari perbuatan anaknya itu. Kejadian di atas kalau dikaitkan dengan Pasal 1566 KUH Perdata, yaitu si

penyewa bertanggungjawab untuk segala kerusakan dan kerugian yang diterbitkan pada barang yang disewa, oleh kawan-kawannya serumah atau oleh mereka kepada siapa ia telah mengoperkan sewanya. Jadi di sini pihak penyewa rumah bertanggungjawab penuh terhadap kejadian yang ada di dalam rumahnya.

Penyewa rumah mempunyai kewajiban melakukan pembetulan-pembetulan terhadap rumah yang disewanya itu, misalnya pembetulan jendela, pintu, kaca dan lain-lain. Pembetulan rumah yang disewa itu harus terus dilaksanakan sampai waktu sewanya habis. Pihak penyewa bisa minta bantuan pemilik rumah dalam hal perbaikan, kalau pihak penyewa membutuhkan bantuan.

C. Apabila salah satu pihak dalam perjanjian sewa menyewa melakukan wanprestasi

Adapun macam *wanprestasi* yang sering terjadi dalam perjanjian sewa menyewa rumah di masyarakat Kajen Kabupaten Pekalongan adalah sebagai berikut :

1. *Wanprestasi* yang biasanya dilakukan pihak yang menyewakan rumah, yaitu :
 - a. Rumah yang sedang disewa diperjual belikan kepada orang lain

Pada perjanjian tidak disebutkan kalau rumah yang disewa sewaktu-waktu dapat dijual, kalau sudah ada pembelinya. Namun tiba-tiba pihak pemilik rumah menghentikan sewanya dengan alasan

rumahnya hendak dijual kepada orang lain. Perjanjian sewa menyewa tidak akan putus walupun rumah tersebut di jual, hal ini sesuai dengan Pasal 1576 KUH Perdata, yaitu dengan di jualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian yang demikian si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi, apabila tidak ada suatu janji yang tegas. Tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak dapat diwajibkan mengosongkan barang yang disewa, selama ganti rugi uang belum dilunasi

Wanprestasi semacam ini biasanya diselesaikan melalui jalur kekeluargaan, karena baik pihak pemilik maupun pihak penyewa rumah sudah saling mengenal satu sama lain. Bentuk penyelesaian kekeluargaan yang dilakukan pihak pemilik rumah adalah pihak pemilik datang kepada pihak penyewa untuk membicarakan masalah rumah yang disewa itu, bahwa rumah yang disewa itu hendak dijual, karena pemilik sedang membutuhkan uang yang banyak. Pihak pemilik juga mengakui kalau pada waktu perjanjian dibuat sebelumnya, pemilik tidak pernah mengatakan kalau rumahnya sewaktu-waktu dapat di jual. Biasanya pihak penyewa pun bisa memahami kesusahan pemilik yang sedang membutuhkan uang banyak, tetapi di sini pihak penyewa tidak mau dirugikan dengan kejadian tersebut, artinya pihak

penyewa meminta pengembalian uang sewa yang masih tersisa, dan pihak pemilik pun menyanggupi pengembalian uang sewa tersebut.

b. Rumah yang sedang disewakan hendak dipakai sendiri.

Pihak pemilik rumah melakukan cidera janji, dimana dalam perjanjian tidak disebutkan kalau rumah yang disewakan sewaktu-waktu akan dipakai sendiri.

Contoh kasus :

Di jalan Kebon Agung-Kajen ada rumah yang disewakan. Nama pemilik adalah H. Ali dan pihak penyewa adalah Bapak Sutoyo, kedua belah pihak kemudian sepakat membuat perjanjian sewa menyewa selama 2 (dua) tahun sebesar Rp. 2.000.000,. Namun setelah rumah yang ditempati belum sampai 2 tahun dan sudah dipakai satu setengah tahun, tiba-tiba H. Ali datang meminta kepada Pak Sutoyo untuk segera pindah, karena rumah tersebut hendak dipakai sendiri. Rumah tersebut hendak dipakai anaknya yang baru menikah 1 bulan. Padahal dalam perjanjian tersebut yang sudah dibuat, tidak disebutkan kalau suatu saat rumah tersebut akan dipakai sendiri. Pihak penyewa yang kurang setengah tahun lagi untuk menempati rumah yang disewanya itu, tidak bisa menerima keputusan H. Ali untuk segera pindah, walaupun uang sewanya yang masih tersisa akan dikembalikan. Pak Sutoyo yang merasa dikhianati segera melaporkan kejadian itu ke Kelurahan setempat untuk menyelesaikan masalah tersebut. Pada hari berikutnya kedua belah pihak di panggil sehubungan dengan masalah

tersebut, satu persatu ditanya oleh Bapak Lurah dan setelah jelas semua Bapak Lurah mengambil keputusan kalau perjanjian tersebut harus terus berjalan sampai akhir waktu sewa itu. Pak Lurah mengambil keputusan tersebut dengan pertimbangan adanya surat bukti yang sah yang sudah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Akhirnya keputusan tersebut bisa diterima oleh kedua belah pihak dengan senang hati.

2. *Wanprestasi* yang dilakukan pihak penyewa rumah.

a. Penyewa mengulangsewakan rumah yang disewanya.

Mengulangsewakan rumah di Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan pada umumnya dilarang. Hal ini sesuai dengan Pasal 1559 KUH Perdata, yang isinya yaitu si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulangsewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa. Jika yang disewa itu berupa sebuah rumah yang di diami oleh si penyewa, maka dapatlah ia atas tanggungjawab sendiri, menyewakan atas sebagian kepada orang lain, jika kekuasaan itu tidak telah dilarang dalam perjanjiannya.

Meskipun masyarakat Kajen Kabupaten Pekalongan tidak mengetahui isi dari Pasal 1559 KUH Perdata, pemilik rumah pada masyarakat Kajen tidak mengizinkan apabila rumah yang dijadikan

obyek sewa menyewa diulangsewakan pihak penyewa kepada pihak ketiga. Hal ini menurut mereka akan menimbulkan permasalahan kedepan yang lebih rumit. Pada intinya mengulangsewakan rumah, tinggal isi yang terdapat dalam perjanjian yang sudah mereka buat, apakah dalam perjanjian itu dilarang atau tidak. Kalau dalam perjanjian itu tidak dilarang pihak penyewa, seharusnya minta izin kepada pemilik rumah apakah kalau rumah yang sudah disewa itu dapat diulangsewakan atau tidak.

- b. Pihak penyewa memakai rumah tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian.

Para penyewa rumah biasanya memakai rumah untuk dijadikan tempat tinggal pihak penyewa dan keluarga. Tetapi ada juga pihak penyewa yang memakai rumah berlainan dengan apa yang diperjanjikan sebelumnya, kalau dalam perjanjian pihak penyewa mau menempati rumah sebagai tempat tinggal, namun kenyataannya si penyewa memakai rumah tersebut lain dari apa yang diperjanjikan, misalnya : rumah itu untuk bengkel, gudang, toko, dan lain-lain. Dalam hal demikian pihak yang menyewakan rumah bisa membatalkan perjanjian dan menuntut ganti rugi kepada penyewa rumah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1561 KUH Perdata, yaitu jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan suatu kerugian kepada

pihak yang menyewakan, maka pihak ini menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewanya.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

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

1. Prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah yang biasa dilakukan masyarakat Kajen Kabupaten Pekalongan adalah dimana pihak penyewa datang dan langsung mengadakan negosiasi dengan pemilik rumah. Setelah mencapai kesepakatan diantara kedua belah pihak, maka dibuatlah perjanjian tertulis di atas kertas bermaterai yang isi perjanjian itu memuat nama pemilik rumah, alamat, umur pemilik, pekerjaan, nama penyewa, alamat penyewa, umur penyewa, pekerjaan penyewa, letak rumah, dan waktu dimulai dan berakhirnya sewa menyewa rumah.

Dalam penandatanganan perjanjian tertulis itu di saksi oleh dua orang saksi dan perjanjian sewa menyewa itu dibuat sebanyak dua lembar, satu untuk pemilik rumah dan satunya lagi untuk penyewa rumah.

2. Tanggungjawab terhadap kerusakan rumah dibebankan kepada masing-masing pihak, baik pihak pemilik maupun pihak penyewa rumah. Kerusakan yang menjadi tanggungjawab pemilik Rumah, jika kerusakan itu terjadi secara alami, artinya kerusakan itu bukan disebabkan perbuatan manusia atau penyewa. Apabila kerusakan itu disebabkan perbuatan penyewa atau anak-anaknya, maka yang bertanggungjawab terhadap

kerusakan tersebut dibebankan kepada pihak penyewa rumah. Pihak penyewa rumah juga bertanggungjawab untuk melakukan pembetulan-pembetulan rumah yang disewanya selama perjanjian sewa menyewa berlangsung, seperti pembetulan jendela, pintu, genting dan lain-lain.

3. *Wanprestasi* yang biasa terjadi pada masyarakat kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan bisa dilakukan oleh siapa saja, baik itu pemilik rumah maupun pihak penyewa rumah. *Wanprestasi* yang sering dilakukan oleh pihak yang menyewakan rumah adalah :

- a. Rumah yang disewakan diperjual belikan kepada orang lain.
- b. Rumah yang sedang disewakan hendak dipakai sendiri.

Wanprestasi yang sering dilakukan oleh penyewa adalah :

- a. Penyewa mengulangsewakan rumah yang disewanya.
- b. Penyewa memakai rumah tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian.

Jadi semua pihak dapat melakukan *wanprestasi* dan biasanya penyelesaian masalah yang terjadi diantara kedua belah pihak baik pihak pemilik maupun pihak penyewa melalui penyelesaian kekeluargaan, karena dianggap cara yang paling baik untuk menjaga hubungan kekeluargaan yang sudah terjalin.

B. Saran

1. Agar pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah yang sudah dilaksanakan oleh masyarakat Kajen Kabupaten Pekalongan tidak menimbulkan masalah (karena selama ini masih ada yang secara lisan),

maka perjanjian sewa menyewa rumah tersebut sebaiknya dilakukan secara tertulis dan disahkan oleh Notaris.

2. Agar dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah tidak terjadi *wanprestasi*, maka baik pemilik rumah dan penyewa rumah dalam membuat perjanjian harus memuat ketentuan-ketentuan yang jelas mengenai hal-hal yang dilarang dan diperbolehkan dalam perjanjian sewa menyewa rumah.



DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum perikatan*, Alumni, Bandung.
- Anwar Yunus, 1985, *Himpunan Peraturan Perumahan Di Indonesia*, Penerbit Antar Kota.
- A.Qirom Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Harun Ar Rasyid, 1985, *Upaya Penyelesaian Sewa menyewa Perumahan Menurut Ketentuan PerUndang-undangan*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Ronny Hanitijo, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- R. Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- Subekti, 1982, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- , 1983, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- , 1986, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Internusa, Jakarta.
- , 1988, *Hukum Perjanjian*, Internusa, Jakarta.
- Undang-undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1994 *Tentang Perumahan dan Permukiman*.
- Yahya Harahap, 1985, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.



PEMERINTAH KABUPATEN PEKALONGAN
 BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
 (B A P P E D A)

Jl. Abu Talkhah No. 1 Telp. 0285-381456. 381789 Fax. 381789
 KAJEN - PEKALONGAN 51161

SURAT REKOMENDASI RESEARCH/SURVEY

Nomor : Bp. 072/51/S/VIII/2002

- Dasar :
1. Surat Gubernur Propinsi Jawa Tengah tanggal 15 Agustus 1972 Nomor : Bappeda/345/27/VIII/1972
 2. Surat dari Kepala Badan Kesbang dan Linmas Jawa Tengah tanggal 2 Agustus 2002 Nomor : 070/6020/VIII/2002
 3. Surat dari FD I UNISULA Semarang Tanggl 11 Juli 2002 Nomor : 927/B.1/SA-H/VII/2002

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Bappeda (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah) Kabupaten Pekalongan bertindak atas nama Bupati Pekalongan, menyatakan tidak keberatan atas pelaksanaan Research/Survey dalam wilayah Kabupaten Pekalongan yang dilaksanakan oleh :

1. Nama : DWI RAHARJO
2. Pekerjaan : Mahasiswa
3. Alamat : Kesesi Pekalongan
4. Penanggungjawab : Siti Ummu Adillah, SH. M.Hum
5. Maksud Tujuan : Mengadakan Research/Survey dengan judul : " **TINJAUAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH DI KABUPATEN PEKALONGAN** "
6. Lokasi : Kecamatan Kejen Kabupaten Pekalongan
7. Peserta : 1 (satu) Orang

Dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- d. Pelaksanaan Research/Survey tidak disalah gunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan Pemerintah.
- e. Sebelum melaksanakan Research/Survey, harus terlebih dahulu melaporkan kepada Penguasa Daerah setempat.
- f. Setelah Research/Survey selesai supaya langsung menyerahkan hasilnya kepada BAPPEDA Kabupaten Pekalongan.

Surat Rekomendasi ini berlaku dari : 3 Agustus 2002 s/d 3 Oktober 2002.

Dikeluarkan di : K a j e n
 Pada Tanggal : 3 Agustus 2002

An. **BUPATI PEKALONGAN**
 Kepala Bappeda Kabupaten Pekalongan

Ub
 Kabid Pendas



Drs. A. APIPUDIN, MSI
 500 091 256

Tembusan disampaikan kepada :

1. Dan Dim 0710 Pekalongan
2. Kepala Kantor Kesbang dan Linmas Kab. Pekalongan
3. Camat KAJEN Kabupaten Pekalongan



PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH

Pihak-pihak yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Suparlan

Umur : 37 Tahun

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil

Alamat : Desa Karang Anyar, Kec. Karang Anyar, Kab. Pekalongan.

Disebut sebagai pihak pemilik rumah

Nama : Hendrono

Umur : 26 Tahun

Pekerjaan : Karyawan

Alamat : Desa Bodeh, Pemalang

Disebut sebagai pihak penyewa rumah

Kami bersepakat untuk membuat perjanjian sewa rumah selama 2 Tahun, dimana harga sewa rumah untuk 2 tahun sebesar Rp. 1.600.000, dan pembayaran sewa harus dibayarkan dengan tunai. Sedangkan rumah yang akan disewakan berada di desa Kebon Agung R¹/₁/RW6, Kec. Kajen, Kab. Pekalongan. Perjanjian sewa dimulai pada tanggal 23 Januari 2002 dan berakhir 23 Januari 2004.

Demikian perjanjian sewa menyewa rumah ini telah kami sepakati dan apabila ada masalah dikemudian hari, maka penyelesaian yang ditempuh adalah melalui musyawarah atau kekeluargaan.

Pekalongan, 20 Januari 2002

Pihak Penyewa


(Hendrono)

Saksi 1

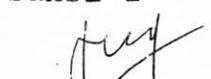

(Sulistiyo)

Pemilik Rumah




(Suparlan)

Saksi 2


(Wahyudono)