



**Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Setelah Dikeluarkan Putusan
Pengadilan No.815/K/Pdt/2013**

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1



★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Oleh:

AHMAD FAUZAN

NPM 21601021225

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

MALANG

2023

**Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Setelah Dikeluarkan
Putusan Pengadilan No.815/K/Pdt/2013**

Ahmad Fauzan¹, Diyan Isnaeni², Isdiyana Kusuma Ayu³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932, Fax
(0341) 552249

Ahmad Fauzan

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

ABSTRAK

Sesuai peraturan, akta otentik berisi penyalahgunaan keadaan tidak sah sebagai bukti. Tapi, jika diajukan sebagai bukti, penyalahgunaan harus dibuktikan. Sebelum terbukti, akta masih berlaku. Hakim menilai akta ini dengan mempertimbangkan doktrin penyalahgunaan, dan meminta pihak lawan membuktikan penyalahgunaan tersebut. Ada perbedaan dalam putusan karena penilaian hakim terhadap bukti. Perjanjian sewa menyewa harus mencakup tiga ketentuan: objek, waktu, dan harga sewa. Jika salah satu tidak ada, perjanjian batal. Perjanjian sewa tanpa harga batal dan penggunaan objek berdasarkan perjanjian batal adalah pelanggaran hukum. Dalam kasus ini, semua unsur pelanggaran hukum terpenuhi, sehingga putusan hakim bahwa penyewa melanggar hukum tepat. Perjanjian harus memenuhi empat syarat. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan dan jika syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian batal.

Kata Kunci : Kepastian Hukum Atas Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

**Legal Consequences of a House Rental Agreement After the Issue of Court
Decision No.815/K/Pdt/2013**

Ahmad Fauzan¹, Diyan Isnaeni², Isdiyana Kusuma Ayu³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932, Fax
(0341) 552249

Ahmad Fauzan

Faculty of Law, University of Islam Malang

ABSTRACT

According to regulations, an authentic deed contains the use of unauthorized circumstances as evidence. But, if presented as evidence, abuse must be proven. Before it is proven, the deed is still valid. The judge assessed this deed by considering the doctrine of abuse, and asked the opposing party to prove the abuse. There is a difference in the verdict because of the judge's assessment of the evidence. The lease agreement must include three conditions: object, time, and rental price. If either one is missing, the agreement is cancelled. A rental agreement without a cancellation price and the use of an object based on a void agreement is a violation of the law. In this case, all elements of law violations were met, so the judge's decision that the tenant violated the law is correct. The agreement must fulfill four conditions. If the subjective conditions are not met, the agreement can be canceled and if the objective conditions are not met, the agreement is cancelled.

Keyword : Legal Certainty Over House Rental Agreements

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum perjanjian adalah hukum yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah perjanjian, yang dibuat oleh dua atau lebih orang. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tetapi juga akibat dari perjanjian tersebut, penafsiran, dan pelaksanaan dari perjanjian yang dibuat tersebut.¹

Secara yuridis, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Akibat peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perbuatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.²

Perikatan adalah suatu hubungan hukum, artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum ini perlu dibedakan dengan hubungan hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesesuaian. Pengingkaran terhadap hubungan-hubungan semacam itu, tidak akan menimbulkan akibat hukum. Jadi hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukan merupakan perikatan.

Suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sepakat mereka yang mengikatkan diri adalah asas esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas “konsensualisme”, yang menentukan “ada” nya (*raison d’etre, het bestaanwaarde*) perjanjian. Asas konsensualisme yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHP perdata mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling berpartisipasi, ada kemauan untuk saling

¹ Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis: Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.247

² Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung : Mandar Maju, 1994, hlm. 94

mengikatkan diri. Asas konsensualisme ini mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) dan asas kekuatan mengikat yang terdapat di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota. Asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUHP perdata ini mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Setiap perjanjian yang melahirkan suatu perikatan diantara kedua belah pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, hal ini berdasarkan atas ketentuan hukum yang berlaku di dalam Pasal 1338 KUHPerdota yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menunjukkan kekuatan kedudukan kreditur dan sebagai konsekuensinya perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Namun kedudukan ini dikuatkan oleh Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini memberi perlindungan pada debitur dan kedudukan antara kreditur dan debitur menjadi seimbang. Ini merupakan realisasi dari asas keseimbangan

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.”

Dari definisi tersebut, maka dapat ditelaah bahwa :³

1. Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu persetujuan timbal balik antara pihak yang menyewa dengan pihak penyewa, di mana pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu kepada penyewa yang berkewajiban membayar sejumlah harga sewa.
2. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati atau dipakai dan bukan dimiliki.
3. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga yang tertentu pula.

Perjanjian sewa menyewa menimbulkan suatu perikatan yang bersumber pada perjanjian. Perjanjian ini diatur dalam Buku III KUHPerdara Tentang Perikatan.

Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam bab ke tujuh dari Buku III KUHPerdara berlaku untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.

Berdasarkan uraian di atas, maka sewa menyewa rumah adalah keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, adakalanya tidak mudah karena sering sekali juga tidak diperjanjikan dengan tepat kapan satu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan.

³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Adhitya Bakti, 1992, hlm. 27.

Pada saat sekarang ini dimana masyarakat yang ada di perkotaan semakin dinamis dan kebutuhan juga sangat banyak, pada umumnya banyak orang berkeinginan membuat suatu perjanjian atau perjanjian sewa menyewa benda atau tanah, rumah, dan bangunan. Namun perjanjian tersebut adakalanya tidak berjalan sesuai dengan keinginan mereka, maka penulis tertarik untuk membuat skripsi dengan judul: “**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH SETELAH DIKELUARKAN PUTUSAN MA NO 815/K/PDT/2013**”

B. Perumusan Masalah

Permasalahan yang akan dibahas di dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Keabsahan perjanjian sewa menyewa dalam putusan MA Nomor 815/K/PDT/2013?
2. Bagaimana Akibat Hukum pasca terbitnya putusan MA Nomor 815/K/PDT/2013 dalam sewa menyewa?

C. Tujuan Penelitian

Mengacu pada judul dan permasalahan dalam sripsi ini maka dapat dikemukakan tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian sewa menyewa dalam putusan MA Nomor 815/K/PDT/2013.
2. Untuk mengetahui akibat hukum pasca terbitnya putusan MA Nomor 815/K/PDT/2013 dalam sewa menyewa.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
2. Manfaat Praktis

E. Metode Penelitian

Menurut pendapat Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis,

metodologis dan konsisten, melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁴

Dalam penulisan skripsi, penulis menggunakan metode penulisan sebagai berikut:

1. **Fokus Penelitian**
2. **Jenis Penelitian**
3. **Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus dan pendekatan Perundang-undangan yang berlaku.

- a. Pendekatan Kasus
- b. Pendekatan Perundang-undangan
4. **Objek Penelitian**
5. **Sumber Bahan Hukum**
6. **Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**
7. **Analisis Bahan Hukum**

Pengolahan bahan hukum yaitu mengorganisasikan bahan-bahan hukum sehingga dapat dibaca (*readable*) dan diinterpretasikan (*interpretable*). Kegiatan ini meliputi mengurai dan menggolongkan bahan sesuai dengan kualifikasi yang diinginkan. Dalam menganalisis data, penulis menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu lebih fokus kepada analisis hukumnya dan menelaah bahan-bahan hukum yang dipelajari sebagai sesuatu yang utuh, yaitu dengan menggabungkan antara permasalahan hukum dan bahan-bahan hukum yang diperoleh Sehingga dihasilkan suatu kesimpulan yang dapat dipergunakan untuk menjawab rumusan masalah yang ada.

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), hlm. 1

F. Orisinalitas Skripsi

Orisinalitas sebuah karya, tentu kita tahu bahwa dalam membuat sebuah karya kita haruslah menjaga orisinalitas dari karya kita, terutama pada karya akademik. Orisinalitas merupakan kriteria utama dan kata kunci dari hasil karya akademik terutama pada tingkat doktor. Karya akademik, khususnya skripsi, tesis, dan disertasi, harus memperlihatkan bahwa karya itu orisinal. Untuk lebih memudahkan maka dari itu penulis mengambil sampel tiga penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan masalah dengan penelitian yang akan dilakukan penulis untuk dijadikan perbandingan agar terlihat keorisinalitasan dari penulis.

1. ANALISIS PERBUATAN WANPRESTASI PIHAK PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO. 1507 K/PDT/2010)
2. PENGUASAAN DAN PENGHUNIAN FISIK ATAS OBJEK SEWA MENYEWA OLEH PENYEWA YANG TELAH BERAKHIR MASA SEWA MENYEWANYA SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt)
3. KAJIAN YURIDIS TENTANG SEWA MENYEWA SEBAGAI PERJANJIAN KONSENSUIL BERDASARKAN PASAL 1548 KUHPERDATA

NO	JUDUL/PENULIS	HASIL	PERSAMAAN	PERBEDAAN	KEBARUAN
1	Dewi Fitri (2021) <i>“ANALISIS PERBUATAN WANPRESTASI PIHAK PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA</i>	Klaim kasus ini terjadi karena ahli waris penyewa berhenti membayar sewa dan karena ahli waris kedua belah pihak tidak	Objek Penelitiannya menggunakan Putusan dari Mahkamah Agung dan Membahas terkait sewa menyewa	Membahas mengenai perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah	Membahas mengenai akibat hukum setelah dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 815/K/PDT/2013

<p><i>RUMAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1507K/PDT/2010)</i>”</p>	<p>memperbarui perjanjian; oleh karena itu, hubungan itu dibatalkan oleh hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 44/1994 tentang Pendudukan Rumah oleh Bukan Pemilik yang menyatakan bahwa pendudukan rumah oleh bukan pemilik adalah sah apabila ada perjanjian atau izin oleh pemilik, dan kontrak sewa rumah, tertulis atau tidak tertulis, yang tidak menyebutkan batas waktu dan</p>	<p>rumah.</p>		
--	--	---------------	--	--

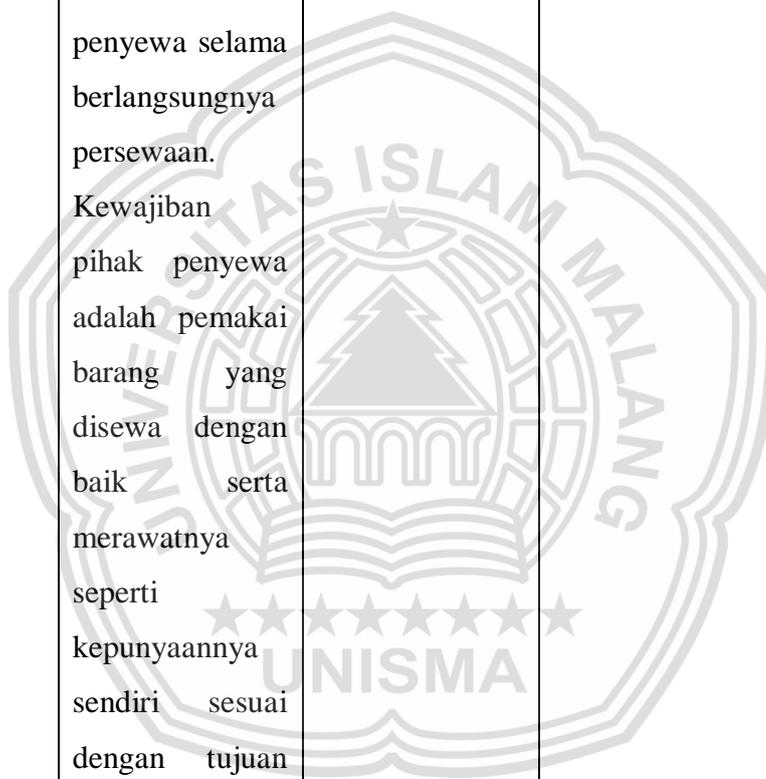
		telah terjadi sebelum UU No. 4/1992 diberlakukan, dinyatakan dibubarkan dalam waktu tiga tahun sejak undang-undang tersebut diundangkan.			
2	Selamat Lumban Gaol (2014) <i>“PENGUASAAN DAN PENGHUNIAN FISIK ATAS OBJEK SEWA MENYEWAKAN OLEH PENYEWANYA YANG TELAH BERAKHIR MASA SEWA MENYEWANYA SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat</i>	Pembuktian adanya hubungan sewa menyewa dapat dibuktikan dengan adanya bukti akta otentik berupa sertipikat hak milik dan Surat dibawah tangan berupa surat somasi. Tindakan penguasaan dan penghunian fisik atas objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa	Objek Penelitiannya menggunakan Putusan dari Mahkamah Agung dan Membahas terkait sewa menyewa rumah.	Membahas mengenai Penguasaan dan penghunian fisik atas objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya sebagai perbuatan melawan hukum	Membahas mengenai akibat hukum setelah dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 815/K/PDT/2013

<p>Nomor 152/Pdt.G/2014/PN .Jkt.Brt) ”</p>	<p>menyewanya merupakan perbuatan melawan hukum menurut Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/ PN.Jkt.Brt dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 92/Pdt/2016/PT. DKI. Pembuktian adanya hubungan sewa menyewa rumah serta tindakan penguasaan dan penghunian fisik atas objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya sebagai perbuatan</p>			
--	--	--	--	--

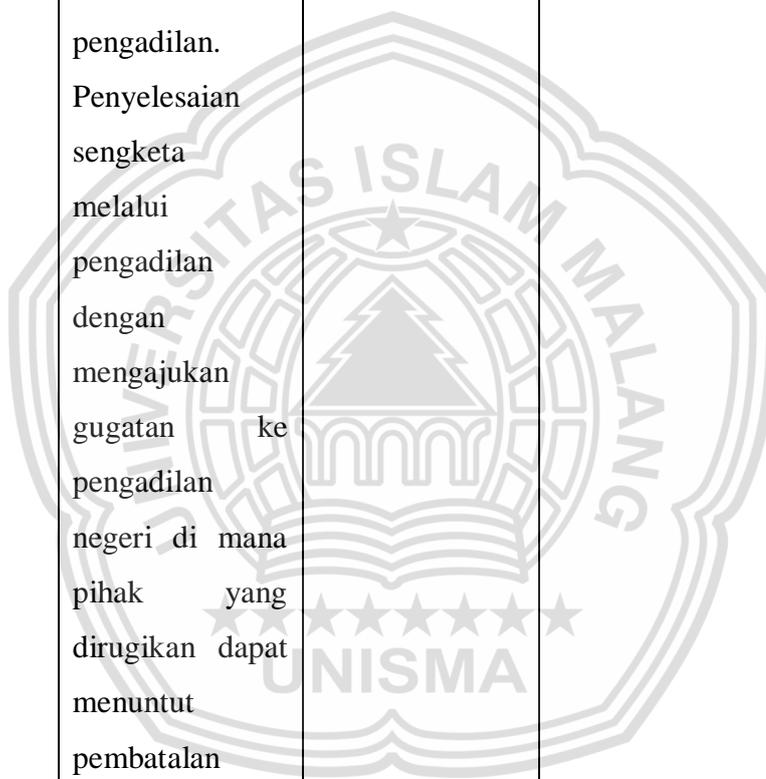
		<p>melawan hukum perlu diatur secara tegas dan jelas melalui penyempurnaan PP No. 44 Tahun 1994 dalam rangka sinkronisasi dengan ketentuan UU No. 1 Tahun 2011.</p>			
3	<p>Miranda Tamengge (2021)</p> <p><i>“KAJIAN YURIDIS TENTANG SEWA MENYEWA SEBAGAI PERJANJIAN KONSENSUIL BERDASARKAN PASAL 1548 KUHPERDATA ”</i></p>	<p>1. Kewajiban yang timbul dalam sewa menyewa sebagai perjanjian konsensuil berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata adalah kewajiban pihak yang menyewakan dan kewajiban si penyewa. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah</p>	<p>Membahas mengenai sewa menyewa</p>	<p>Membahas mengenai sewa menyewa sebagai perjanjian konsensuil</p>	<p>Membahas mengenai akibat hukum setelah dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 815/K/PDT/2013</p>

menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa, memelihara barang yang disewakan supaya dapat dinikmati oleh penyewa selama berlangsungnya persewaan. Kewajiban pihak penyewa adalah memakai barang yang disewa dengan baik serta merawatnya seperti kepunyaannya sendiri sesuai dengan tujuan penyewaan barang dan membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

2. Penyelesaian sengketa wanprestasi



dalam perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan melalui cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri di mana pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan para pihak yang bersengketa



	<p>saling berhadap- hadapan untuk saling merundingkan agar mendapatkan keepakatan berdasarkan musyawarah bersama.</p>			
--	---	--	--	--

G. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini disusun menjadi karya ilmiah dalam bentuk skripsi yang terbagi dalam lima bab, dengan sistematika penulisan tersusun sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA ★★★★★

Pada bab ini akan diuraikan mengenai tinjauan umum tentang perjanjian yang berisikan pengertian perjanjian, syarat syahnya dalam perjanjian, asas-asas dalam perjanjian serta wanprestasi. Diuraikan pula mengenai Perjanjian Sewa Menyewa yang berisikan mengenai Pengertian Sewa Menyewa, Unsur-Unsur Sewa Menyewa, dan Berakhirnya Sewa Menyewa. Dan diuraikan mengenai Subjek dan Objek Perjanjian Sewa-Menyewa, Hak dan kewajiban para pihak.

BAB III HASIL PENELITIAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai kasus posisi dari kasus Putusan Mahkamah Agung No. 815/K/PDT/2013 serta analisa kasusnya.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini hanya terdapat dua bahasan yaitu kesimpulan dan saran dari permasalahan yang ada.

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain. Pengertian ini sebenarnya seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal.⁵

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana orang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁶

2. Syarat Sah Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: Kesepakatan, Kecakapan, Mengenai suatu hal

⁵ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagarfindo Perdasa, Jakarta, hlm. 63.

⁶ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, cetakan 20, Intermasa, Jakarta, hlm. 1

tertentu, dan Suatu sebab yang halal.⁷ Berikut ini penjelasan dari syarat sahnya suatu perjanjian:

- a. Kesepakatan
- b. Mengenai suatu hal tertentu
- c. Suatu sebab yang halal
 - 1) Unsur Esensialia
 - 2) Unsur Naturalia
 - 3) Unsur Aksidentalialia

3. Asas-Asas Perjanjian

Dalam perjanjian dikenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:⁸

- a. Asas kebebasan berkontrak
- b. Asas konsensualisme
- c. Asas *Pacta Sunt Servanda*
- d. Asas Itikad Baik
- e. Asas Kepribadian

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Istilah sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda yaitu *Huur onver huur*, menurut bahasa sehari-hari sewa artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang.⁹ Perjanjian sewa-menyewa telah diatur di dalam Bab VII Buku ke III KUHPerdara yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600. Pengertian dari perjanjian sewa menyewa dalam pasal 1548 KUHPerdara, yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan

⁷ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸ Salim HS, 2014, *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 50

⁹ A. A. Pradnyaswari, 2013, *Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent a Car)*, Jurnal Advokasi, Vo. 3, hlm. 120.

kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran.¹⁰ Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewamenyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran dan suatu harga tertentu.¹¹ Perjanjian sewa menyewa harus disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu:¹²

- 1) Kesepakatan kedua belah pihak;
- 2) Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab yang halal.

2. Unsur-Unsur Sewa-Menyewa

Tiga unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:¹³ unsur *essensialia*, unsur *naturalia*, dan unsur *aksidentalia*. Setelah syarat-syarat telah dipenuhi oleh kedua belah pihak maka perjanjian sewa menyewa dapat dilaksanakan. Perjanjian sewa menyewa seperti halnya dengan perjanjianperjanjian pada umumnya yaitu perjanjian yang bersifat konsensual. Artinya, perjanjian itu lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan dirinya.

Dari uraian diatas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:¹⁴

- a. Memberikan kenikmatan suatu barang
- b. Adanya suatu barang.
- c. Selama dan/atau dalam jangka waktu tertentu.
- d. Pembayaran suatu harga.

Sewa menyewa sama seperti halnya dengan jual beli dan pejanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah

¹⁰ Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

¹¹ Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 59.

¹² Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

¹³ Suryodiningrat, 1985, *Azas-Azas Hukum Perikatan*, Bandung, Transito, hal. 39

¹⁴ *Ibid.*

mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain membayar harga sewa. Jadi, barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan tadi bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.¹⁵

3. Berakhirnya Sewa-Menyewa

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara suatu perjanjian berakhir dikarenakan:¹⁶

- 1) Karena pembayaran
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- 3) Karena pembaharuan utang
- 4) Karena perjumpaan utang atau kompensasi
- 5) Karena percampuran utang
- 6) Karena pembebasan utang
- 7) Karena musnahnya barang yang terhutang
- 8) Karena batal atau pembatalan
- 9) Berlakunya suatu syarat batal

Secara umum undang-undang memberi beberapa ketentuan tentang berakhirnya sewa menyewa. Dan akibat yang paling jauh adalah pengosongan barang yang disewakan. Para dasarnya berakhirnya sewa menyewa yaitu:

- 1) Berakhirnya sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis

¹⁵ Prof. Subekti, S.H, 1984, *Hukum Perjanjian* , Jakarta, PT. Intermasa, hal 90.

¹⁶ Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- 2) Sewa menyewa yang berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara liar.
- 3) Baik tertulis maupun dengan lisan yang tidak ditentukan waktu berakhirnya.
- 4) Ketentuan khusus pengakhiran sewa

C. Tinjauan Umum tentang Subjek dan Objek Perjanjian Sewa

1. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa

Didalam sebuah perjanjian terdapat dua subjek hukum yaitu manusia atau badan hukum yang memiliki hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban. Manusia sebagai subjek hukum mempunyai kewenangan untuk melaksanakan kewajiban dan menerima haknya. Selain itu manusia sebagai subjek hukum harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah, harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau di perbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.¹⁷ Manusia sebagai subjek hukum berlaku sebagai pendukung hak dan kewajiban (subjek hukum/rechts subject) mulai saat ia dilahirkan dan berakhir pada saat ia meninggal dunia. Jadi setiap manusia yang dilahirkan hidup menjadi subjek hukum dan berkaitan dengan itu mempunyai kewenangan hukum (*rechbevoegd*). Disamping manusia sebagai pembawa hak, badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan juga dipandang sebagai subjek hukum.¹⁸

Subjek yang berupa seorang manusia, harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah yaitu, harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.¹⁹ Para Pihak yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa disebut subjek perjanjian sewamenyewa yang terdiri atas kreditur selaku pihak yang menyewakan dan debitur selaku pihak penyewa.

¹⁷ Prof , Dr. R. Wirjono Prodjodikoro., S.H, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, hlm.13

¹⁸ Komariah, S.H., M.Si., M.Hum, 2017, *Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Malang, UMM Press, hlm. 16-17

¹⁹ Prof , Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, *Op. Cit.*

Objek dalam suatu perjanjian dapat diartikan sebagai hal yang diperlakukan oleh subjek itu berupa suatu perjanjian.²⁰ Kiranya bahwa Secara yurdis menurut pasal 409 KUHPer, pengertian benda ialah segala sesuatu yang dapat menjadi objek hak milik.²¹ Hak dan Kewajiban Para Pihak

- a. Hak dan Kewajiban yang Menyewakan
- b. Hak dan Kewajiban Penyewa

HASIL PENELITIAN

A. Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa dalam Putusan MA Nomor 815/K/PDT/2013

Adanya unsur pelanggaran kepatutan dan keadilan dalam akta otentik merupakan pelanggaran dari syarat sah akta otentik sebagai alat bukti terutama dari segi syarat materiil dalam Pasal 1320 KUHPerduta tentang syarat sah perjanjian yang menjadi dasar pembuatan akta. Oleh karena tidak terpenuhinya syarat akta otentik secara keseluruhan maka akta otentik tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagai alat bukti dalam persidangan. Di Indonesia kala ini tidak sedikit gugatan yang diajukan berdasarkan tindakan pelanggaran kepatutan dan keadilan dalam suatu perjanjian. Tidak sedikit akta notaris yang juga digugat ke pengadilan dengan alasan cacat kehendak akibat adanya unsur pelanggaran kepatutan dan keadilan Putusan pengadilan di Indonesia baik dari tingkat pertama sampai dengan peninjauan kembali atau tingkat kasasi terdapat berbagai variasi putusan mengenai gugatan terhadap perjanjian atau akta yang mengandung unsur pelanggaran kepatutan dan keadilan. Tidak semua putusan yang diajukan berdasarkan pelanggaran kepatutan dan keadilan dikabulkan oleh hakim.²²

²⁰ Prof , Dr. R. Wirjono Prodjodikoro., S.H, *Op. Cit.* Hlm 19

²¹ Pasal 409 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²² Nurhayati, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian" (2019) 5 J. Komun. Huk. 66.

Dalam Putusan Nomor 815/K/PDT/2013, Akta Nomor 25 tanggal 10 Juni 2002 yang digugat mengandung unsur dari pelanggaran kepatutan dan keadilan sebagai alat bukti dinilai sah dan berkekuatan hukum untuk itu masih memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Pertimbangan hukum yang dijadikan dasar memutus perkara adalah bahwa dalam Akta Nomor 25 tanggal 10 Juni 2002 pada Pasal 5, Akta Nomor 25, Notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya, S. H., Denpasar adalah rumusan yang tidak mempunyai kekuatan mengikat bagi Tergugat Konvensi atau Penggugat Rekonvensi untuk harus menjual objek sewa menyewa tersebut kepada Penggugat Konvensi atau Tergugat Rekonvensi. Adapun dalam Pasal 1321 KUHPerdata kembali menjelaskan tentang kesepakatan dan cacat kehendak yang membuat tidak terciptanya kesepakatan yaitu, “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.” Melalui pasal tersebut terdapat perkembangan doktrin yang menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang mana memanfaatkan kondisi ekonomi atau psikologi yang lebih unggul dibanding pihak lawan dan ketimpangan keadaan tersebut mengakibatkan pihak lawan tidak dapat menyatakan kehendak secara bebas termasuk sebagai suatu cacat kehendak sehingga suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan tidak dapat memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang berhak menuntut sesuatu hal dan wajib memenuhi tuntutan dari pihak yang lain.

1. Perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang berjanji untuk melaksanakan suatu hal. [
2. Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) sebagai berikut:
“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Dalam Pasal 1320 KUHPerdata syarat sahnya suatu perjanjian sebagai berikut:[3]

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu; dan Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.”

B. Akibat Hukum pasca terbitnya putusan MA Nomor 815/K/PDT/2013 dalam sewa menyewa

Perjanjian adalah persetujuan sebagai alat penghubung hukum mengenai harta benda antara para pihak dimana satu pihak dipandang berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lainnya memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.²³ Risiko dalam perjanjian sewa-menyewa, pada dasarnya berasal dari suatu keadaan yang tidak dapat diduga sewaktu perjanjian dibuat atau timbul oleh karena suatu keadaan memaksa.

Suatu perjanjian yang baik di dalamnya harus terdapat tiga unsur, yaitu unsur esensialia yang menyangkut unsur pokok perjanjian, unsur naturalia yang merupakan unsur yang harus dianggap ada dalam perjanjian sekalipun tidak dicantumkan secara tegas. Dalam hal ini termasuk itikad baik dari para pihak

²³ Zuhriati Khalid, “Analisis Juridis Kedudukan Perjanjian Kemitraan Antara Pengemudi Jasa Angkutan Online dan Perusahaan Provider Ditinjau Dari Aspek Hukum Keperdataan,” Vol. 18, No. 3 (2019): 114 – 123.

dalam perjanjian, serta unsur yang ketiga yaitu unsur *accedentialia* yang merupakan unsur tambahan yang oleh para pihak yang ditambahkan atau diberikan sebagai suatu klausula yang menegaskan.

Asas Itikad baik (*the principle of good faith*), walaupun tidak secara tegas dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa harus mendasari para pihak dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian, terlebih mengingat bahwa di era global sekarang ini, kompleksitas substansi suatu perjanjian sebagai akibat banyaknya kemungkinan timbulnya masalah-masalah dalam hubungan bisnis para pihak. Asas itikad baik sebagai suatu doktrin yang berasal dari hukum Romawi, yaitu bermula dari doktrin *ex bona fides* yang adanya persyaratan itikad baik dalam kontrak, yang memiliki sejarah panjang dalam perjalanan hukum Romawi. Doktrin itikad baik berakar pada etika sosial Romawi mengenai kewajiban yang komprehensif akan ketaatan dan keimanan yang berlaku bagi negara maupun bukan.

Terhadap gugatan dan jawaban dari para pihak tersebut selanjutnya Majelis Hakim pada tingkat banding memberikan pertimbangan hukum bahwa dalam tingkat atas permohonan Pembanding atau Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 113/PDT/2012/PT.DPS., tanggal 5 November 2012 dengan amar sebagai berikut:

- a. Menerima permohonan banding dari Penggugat atau Pembanding;
- b. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura tanggal 23 Mei 2012, Nomor 60/Pdt.G/2011/PN.Ap., yang dimohonkan banding tersebut;
- c. Menghukum Penggugat atau Pembanding membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000.000,00

Majelis Hakim pada tingkat kasasi memberikan pertimbangan hukum terhadap permohonan kasasi Penggugat yang pada intinya menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama dan Putusan Hakim Tingkat Banding tersebut, karena pertimbangan hukum yang digunakan telah dimuat dan diuraikan dengan tepat dan benar. Selanjutnya Majelis Hakim tingkat kasasi memberikan putusan yang isinya menguatkan putusan Pengadilan Negeri

Amlapura pada tingkat pertama dan Pengadilan Tinggi Denpasar pada tingkat banding tersebut.

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu :

- kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- suatu pokok persoalan tertentu;
- suatu sebab yang tidak terlarang.

Berikut ini kami jelaskan satu per satu syarat perjanjian dapat dikatakan sah:

- Kesepakatan para pihak
- Kecakapan Para Pihak
- Suatu Hal Tertentu
- Sebab yang Halal

Dari keempat syarat sah perjanjian tersebut di atas, masing-masing terbagi menjadi 2 jenis syarat perjanjian. Berikut rangkuman dalam tabel dibawah ini :

No.	Syarat Sah Perjanjian	Jenis
1.	Kesepakatan para pihak	Syarat Subjektif
	Kecakapan para pihak	
2.	Suatu hal tertentu	Syarat Objektif
	Sebab yang halal	

Gambar 3.1 Tabel Syarat Subjektif dan Objektif

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sementara syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian.

Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan/atau kecakapan), akibatnya perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal), akibatnya perjanjian batal demi hukum. Perbedaannya adalah :

1. Perjanjian Dapat Dibatalkan
2. Perjanjian Batal Demi Hukum

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Menurut peraturan perundang-undangan bahwa akta otentik yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan tidak memenuhi syarat sah akta otentik sebagai alat bukti. Meskipun demikian, jika akta otentik yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan diajukan sebagai alat bukti maka unsur penyalahgunaan keadaan harus terbukti terlebih dahulu. Sebelum terbuktinya unsur penyalahgunaan keadaan maka akta otentik masih memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana akta otentik yang sah. Pertimbangan hakim dalam pemeriksaan akta otentik yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan dilakukan dengan pemeriksaan akta otentik dikaitkan doktrin-doktrin unsur penyalahgunaan keadaan, sementara untuk membuktikannya hakim memberikan beban pembuktian terhadap para pihak, terutama pihak lawan untuk memberikan alat bukti lawan guna melumpuhkan akta otentik yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan.
2. Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat tiga ketentuan yang harus dimuat dan diatur yaitu mengenai objek sewa menyewa, waktu sewa menyewa, dan harga sewa menyewa. Ketiga ketentuan tersebut dikategorikan sebagai unsur objektif syarat sahnya suatu perjanjian, dan apabila salah satu ketentuan yang bersifat wajib tersebut tidak dicantumkan maka akan mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum.
3. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang merupakan bagian dari bentuk perikatan memiliki empat syarat keabsahan yang harus dipenuhi. Empat syarat tersebut terbagi lagi

menjadi syarat subyektif dan obyektif. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan dengan gugatan ‘dapat dibatalkan’ (voidable) yang menghasilkan putusan konstitutif. Sedangkan jika syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dengan gugatan ‘batal demi hukum’ (void) yang menghasilkan putusan deklaratif.

B. Saran

Berdasarkan pada hasil penelitian dan kesimpulan tersebut, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat dengan tidak mencantumkan harga sewa mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Penyewa yang menguasai objek sengketa dengan didasarkan oleh alas hak yang tidak sah yaitu perjanjian yang batal demi hukum merupakan bentuk perbuatan melawan hukum. Semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain yaitu adanya kegiatan yang berakibat menjadi perbuatan melawan hukum, adanya kegiatan yang merupakan bentuk kesalahan, adanya hubungan sebab akibat dari kerugian yang timbul dengan perbuatan yang dilakukan
2. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang merupakan bagian dari bentuk perikatan memiliki empat syarat keabsahan yang harus dipenuhi. Empat syarat tersebut terbagi lagi menjadi syarat subyektif dan obyektif. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan dengan gugatan.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Pradnyaswari, 2013, Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent a Car), Jurnal Advokasi, Vo. 3, hlm. 120.
- Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, Bandung : Citra Adhitya Bakti, 1992, hlm. 27.
- Abdul Sani, 2005, Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pada C.V. Mutiara Transportation Di Kota Tegal, Hal 37–38.
- Adjie H, Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris (Refika Aditama, Bandung, 2011).
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW), Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 63.
- Ahmadi Miru, 2011, Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm 23-24
- Gunawan Widjaja, Seri Hukum Bisnis: Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.247
- I Ketut Oka setiawan, 2016, Hukum Perikatan, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.61
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Raja Grafindo, Jakarta, hlm.161.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Komariah, S.H., M.Si., M.Hum, 2017, Hukum Perdata, Edisi Revisi, Malang, UMM Press, hlm. 16-17
- M. Yahya Harahap, S.H, 1986, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung, PT. Alumni, 1986, Hal 223
- Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Suprptomo, Faturrahman Djamil dan Taryana Soenandar, 2001, Kompilasi Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm.73
- Mochtar Kusumaatmadja, 2013, Pengertian Ilmu Hukum, Bandung, PT. Alumni, hlm.84
- Nabila A, Artaji and Mantili R, “Keabsahan Akta Otentik Yang Mengandung Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alat Bukti Acara Perdata” (2022) 6 J. Sains Sosio Hum. 606.

Nurhayati, “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian” (2019) 5 J. Komun. Huk. 66.

Prof , Dr. R. Wirjono Prodjodikoro., S.H, 2000, Azas-Azas Hukum Perjanjian, Mandar Maju, hlm.13

Prof. Subekti, S.H, 1984, Hukum Perjanjian , Jakarta, PT. Intermedia, hal 90.

Purwahid Patrik, Dasar-Dasar Hukum Perikatan, Bandung : Mandar Maju, 1994, hlm. 94

Rio Ch. Rondonuwu, 2018, Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdara, Lex Crimen, vol 7 no.6, Hal 9

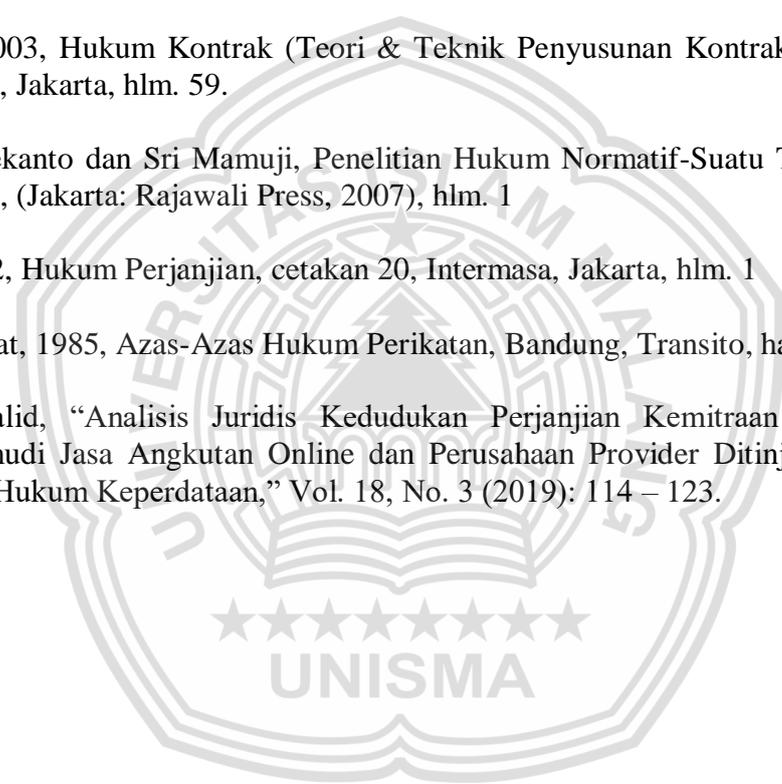
Salim HS, 2003, Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak), Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 59.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), hlm. 1

Subekti, 2002, Hukum Perjanjian, cetakan 20, Intermedia, Jakarta, hlm. 1

Suryodiningrat, 1985, Azas-Azas Hukum Perikatan, Bandung, Transito, hal. 39

Zuhriati Khalid, “Analisis Juridis Kedudukan Perjanjian Kemitraan Antara Pengemudi Jasa Angkutan Online dan Perusahaan Provider Ditinjau Dari Aspek Hukum Keperdataan,” Vol. 18, No. 3 (2019): 114 – 123.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum perjanjian adalah hukum yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah perjanjian, yang dibuat oleh dua atau lebih orang. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tetapi juga akibat dari perjanjian tersebut, penafsiran, dan pelaksanaan dari perjanjian yang dibuat tersebut.

Secara yuridis, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Akibat peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perbuatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum, artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum ini perlu dibedakan dengan hubungan hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusilaan. Peningkaran terhadap hubungan-hubungan semacam itu, tidak akan menimbulkan akibat hukum. Jadi hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukan merupakan perikatan.

Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan membuat perjanjian, pihak

yang mengadakan perjanjian secara sukarela mengikat diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa yang telah berjanji atau mengikat diri. Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.

Suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sepakat mereka yang mengikat diri adalah asas esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas “konsensualisme”, yang menentukan “ada” nya (*raison d’etre, het bestaanwaarde*) perjanjian. Asas konsensualisme yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHP perdata mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling berpartisipasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri. Asas konsensualisme ini mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) dan asas kekuatan mengikat yang terdapat di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata. Asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUHP perdata ini mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Setiap perjanjian yang melahirkan suatu perikatan diantara kedua belah pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, hal ini berdasarkan atas ketentuan hukum yang berlaku di dalam Pasal 1338 KUHPperdata yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Persetujuan persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menunjukkan kekuatan kedudukan kreditur dan sebagai konsekuensinya perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Namun kedudukan ini dikuatkan oleh Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini memberi perlindungan pada debitur dan kedudukan antara kreditur dan debitur menjadi seimbang. Ini merupakan realisasi dari asas keseimbangan

Sewa menyewa adalah merupakan perjanjian timbal balik yang bagi masing-masing pihak menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Yang dimaksud dengan mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain adalah bahwa bilamana dalam perikatan yang muncul dari perjanjian tersebut, yang satu mempunyai hak, maka pihak yang lain berkedudukan sebagai pihak yang memikul kewajiban. Sehingga dalam hal ini terjadi adanya keseimbangan antara pihak penyewa dan yang menyewakan. Kedudukan pihak penyewa dan yang menyewakan diperkuat dengan adanya dasar hukum yang terdapat di dalam Pasal 1548 KUHPerdota, sebagai berikut :

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.”

Dari definisi tersebut, maka dapat ditelaah bahwa :

1. Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu persetujuan timbal balik antara pihak yang menyewa dengan pihak penyewa, di mana pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu kepada penyewa yang berkewajiban membayar sejumlah harga sewa.
2. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati atau dipakai dan bukan dimiliki.
3. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga yang tertentu pula.

Perjanjian sewa menyewa menimbulkan suatu perikatan yang bersumber pada perjanjian. Perjanjian ini diatur dalam Buku III KUHPerdara Tentang Perikatan.

Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam bab ke tujuh dari Buku III KUHPerdara berlaku untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.

Untuk sewa menyewa terhadap benda tidak bergerak seperti rumah, dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik, khusus mengenai Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

haruslah dibuat dengan suatu batas waktu tertentu dan segala bentuk perjanjian sewa menyewa rumah yang telah dibuat tanpa batas waktu adalah batal demi hukum.

Di dalam sewa menyewa, si pemilik objek hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda tersebut. Hubungan hukum yang ada diantara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan telah timbul sejak adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis secara notariil ataupun di bawah tangan yang disebut dengan Perjanjian Sewa Menyewa.

Berdasarkan uraian di atas, maka sewa menyewa rumah adalah keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa.

Perjanjian sewa menyewa ini seperti juga perjanjian-perjanjian lainnya merupakan suatu perjanjian konsensual yaitu bahwa perjanjian itu sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan. Mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Akan tetapi walaupun merupakan perjanjian konsensual oleh Undang-Undang diadakan perbedaan terutama berdasarkan akibat-akibat yang timbul antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, sewa akan berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis tanpa memerlukan suatu pemberitahuan pemberhentiannya.

Sebaliknya jika sewa menyewa itu dibuat hanya secara lisan, sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa hendak menghentikan sewanya. Akan

tetapi, pemberhentian ini harus dilakukan dengan memperhatikan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Di dalam skripsi ini perjanjian sewa menyewa dilakukan tertulis secara notariil.

Kalau suatu benda disewakan, maka terjadi perubahan pada hak pemilik karena sekarang hak kebendaan pemilik dibatasi oleh perjanjian obligatoir yang ditutup olehnya. Bahkan kebendaan yang mempunyai nilai ekonomis dapat dijadikan sebagai jaminan suatu perikatan atau utang tertentu dari seorang debitur terhadap krediturnya. Dari ketentuan Pasal 499 KUHPerdara, jelas bahwa KUHPerdara mengenal benda (zaken) yang dapat menjadi objek hak milik berupa benda berwujud atau bertubuh dan benda tidak berwujud atau bertubuh.

Barang tidak bergerak dapat berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan (melekat) dengan tanah seperti rumah tinggal, gedung kantor, gudang, hotel, dan sebagainya.

Perkataan wanprestasi mempunyai arti prestasi yang buruk. Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa. Adapula yang mengatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, adakalanya tidak mudah karena sering sekali juga tidak diperjanjikan dengan tepat kapan satu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan.

Dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi debitur berupa berbuat sesuatu atau memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan dari kreditur yang diberikan kepada debitur. Surat peringatan tersebut disebut dengan somasi

Pada saat sekarang ini dimana masyarakat yang ada di perkotaan semakin dinamis dan kebutuhan juga sangat banyak, pada umumnya banyak orang berkeinginan membuat suatu perjanjian atau perjanjian sewa menyewa benda atau tanah, rumah, dan bangunan. Namun perjanjian tersebut adakalanya tidak berjalan sesuai dengan keinginan mereka, maka penulis tertarik untuk membuat skripsi dengan judul: **“AKIBAT HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH SETELAH DIKELUARKAN PUTUSAN MA NO 815/K/PDT/2013”**

B. Perumusan Masalah

Permasalahan yang akan dibahas di dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Keabsahan perjanjian sewa menyewa dalam putusan MA Nomor 815/K/PDT/2013?
2. Bagaimana Akibat Hukum pasca terbitnya putusan MA Nomor 815/K/PDT/2013 dalam sewa menyewa?

C. Tujuan Penelitian

Mengacu pada judul dan permasalahan dalam sripsi ini maka dapat dikemukakan tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian sewa menyewa dalam putusan MA Nomor 815/K/PDT/2013.
2. Untuk mengetahui akibat hukum pasca terbitnya putusan MA Nomor 815/K/PDT/2013 dalam sewa menyewa.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum perdata, khususnya dibidang hukum perjanjian dan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa.

2. Manfaat Praktis

Untuk memenuhi salah satu syarat akademik memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

E. Metode Penelitian

Menurut pendapat Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

Dalam penulisan skripsi, penulis menggunakan metode penulisan sebagai berikut:

1. Fokus Penelitian

Penelitian ini difokuskan pada pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 815/K/PDT/2013 yang berkaitan dengan gugatan sewa menyewa oleh Ni Ketut Sariani dengan parameter keadilan dan ketepatan putusan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini tergolong penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian yang pengkajiannya berdasarkan pada norma-norma hukum, yang berupa Putusan Mahkamah Agung Nomor 815/K/PDT/2013 dan Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan, serta bahan-bahan hukum lainnya yang relevan dengan topik penelitian.

3. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus dan pendekatan Perundang-undangan yang berlaku.

a. Pendekatan Kasus

Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah permasalahan gugatan sewa menyewa antara Ni Ketut Sariani dengan Tenny Lukman dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 815/K/PDT/2013. Hal pokok yang dikaji adalah pertimbangan hukum hakim dengan mempertimbangkan putusan tingkat sebelumnya.

b. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan hukum yang sedang dihadapi.

4. Objek Penelitian

Obyek penelitian merupakan hal-hal yang akan diteliti, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 815/K/PDT/2013

5. Sumber Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini meliputi:

- a. Bahan Hukum primer, yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat secara yuridis dan berhubungan dengan obyek penelitian. Bahan hukum primer yang dipakai dalam penelitian ini antara lain terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
 - 2) Putusan Mahkamah Agung Nomor 815/K/PDT/2013
 - 3) Peraturan Perundang-Undangan yang Berkaitan
 - b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara yuridis. Bahan hukum sekunder yang digunakan antara lain terdiri dari:
 - 1) Buku-buku yang terkait dan/relevan dengan penelitian
 - 2) Pendapat para ahli (doktrin)
 - 3) Jurnal Ilmiah
 - 4) Literatur-literatur lain yang relevan.
 - c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang dapat memperkuat dan memperjelas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan antara lain terdiri dari:
 - 1) Kamus hukum
 - 2) Kamus Bahasa Indonesia
 - 3) Ensiklopedia
- 6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Bahan-bahan hukum dikumpulkan dengan cara:

- a. Studi Pustaka, mengkaji jurnal, hasil penelitian hukum dan literatur yang berhubungan dengan penelitian ini.
- b. Studi Dokumen, mengkaji dokumen Putusan Mahkamah Agung Nomor 815/K/PDT/2013.

7. Analisis Bahan Hukum

Pengolahan bahan hukum yaitu mengorganisasikan bahan-bahan hukum sehingga dapat dibaca (*readable*) dan diinterpretasikan (*interpretable*). Kegiatan ini meliputi mengurai dan menggolongkan bahan sesuai dengan kualifikasi yang diinginkan. Dalam menganalisis data, penulis menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu lebih fokus kepada analisis hukumnya dan menelaah bahan-bahan hukum yang dipelajari sebagai sesuatu yang utuh, yaitu dengan menggabungkan antara permasalahan hukum dan bahan-bahan hukum yang diperoleh. Sehingga dihasilkan suatu kesimpulan yang dapat dipergunakan untuk menjawab rumusan masalah yang ada.

F. Orisinalitas Skripsi

Orisinalitas sebuah karya, tentu kita tahu bahwa dalam membuat sebuah karya kita haruslah menjaga orisinalitas dari karya kita, terutama pada karya akademik. Orisinalitas merupakan kriteria utama dan kata kunci dari hasil karya akademik terutama pada tingkat doktor. Karya akademik, khususnya skripsi, tesis, dan disertasi, harus memperlihatkan bahwa karya itu orisinal. Untuk lebih memudahkan maka dari itu penulis mengambil sampel tiga penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan masalah dengan penelitian yang akan dilakukan penulis untuk dijadikan perbandingan agar terlihat keorisinalitasan dari penulis.

1. ANALISIS PERBUATAN WANPRESTASI PIHAK PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO. 1507 K/PDT/2010)

Pada tesis yang ditulis oleh Dewi Fitri ini menuliskan bahwa Leasing adalah kesepakatan bersama oleh masing-masing pihak yang menyebabkan ikatan satu sama lain. Perkara yang diputus oleh Mahkamah Agung RI No. 1507 K/PDT/2010 ini menunjukkan bahwa telah terjadi hubungan sewa tanah sejak 20 Desember 1959. Klaim kasus ini terjadi karena ahli waris penyewa berhenti membayar sewa dan karena ahli waris kedua belah pihak tidak memperbarui perjanjian; oleh karena itu, hubungan itu dibatalkan oleh hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 44/1994 tentang Pendudukan Rumah oleh Bukan Pemilik yang menyatakan bahwa pendudukan rumah oleh bukan pemilik adalah sah apabila ada perjanjian atau izin oleh pemilik, dan kontrak sewa rumah, tertulis atau tidak tertulis, yang tidak menyebutkan batas waktu dan telah terjadi sebelum UU No. 4/1992 diberlakukan, dinyatakan dibubarkan dalam waktu tiga tahun sejak undang-undang tersebut diundangkan.

2. PENGUASAAN DAN PENGHUNIAN FISIK ATAS OBJEK SEWA MENYEWA OLEH PENYEWA YANG TELAH BERAKHIR MASA SEWA MENYEWANYA SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt)

Pada jurnal yang ditulis oleh Selamat Lomban Gaol menyatakan bahwa Dalam hubungan sewa menyewa rumah, penyewa tidak mengembalikan rumah objek sewa kepada pemilik rumah dalam keadaan baik dan kosong sementara jangka waktu sewa menyewa telah berakhir meskipun pemilik rumah telah memperingatkan penyewa agar segera mengosongkan dan menyerahkan objek sewa kepada pemiliknya. Permasalahan yang timbul bagaimanakah pengaturan

penghunan rumah oleh bukan pemilik berdasarkan sewa menyewa di Indonesia dan apakah penguasaan fisik objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya sebagai perbuatan melawan hukum?. Untuk menjawab persoalan tersebut dalam penelitian ini digunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dengan menggunakan data sekunder. Pembuktian adanya hubungan sewa menyewa dapat dibuktikan dengan adanya bukti akta otentik berupa sertifikat hak milik dan Surat dibawah tangan berupa surat somasi. Tindakan penguasaan dan penghunan fisik atas objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya merupakan perbuatan melawan hukum menurut Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 92/Pdt/2016/PT.DKI. Pembuktian adanya hubungan sewa menyewa rumah serta tindakan penguasaan dan penghunan fisik atas objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya sebagai perbuatan melawan hukum perlu diatur secara tegas dan jelas melalui penyempurnaan PP No. 44 Tahun 1994 dalam rangka sinkronikasi dengan ketentuan UU No. 1 Tahun 2011.

3. KAJIAN YURIDIS TENTANG SEWA MENYEWAWA SEBAGAI PERJANJIAN KONSENSUIL BERDASARKAN PASAL 1548 KUHPERDATA

Pada jurnal yang ditulis oleh Miranda Tamengge menyatakan bahwa Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana kewajiban yang timbul dalam sewa menyewa sebagai perjanjian konsensuil berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata dan bagaimana penyelesaian sengketa apabila dalam perjanjian sewa menyewa terjadi wanprestasi. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Kewajiban yang timbul dalam sewa menyewa sebagai

perjanjian konsensuil berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara adalah kewajiban pihak yang menyewakan dan kewajiban si penyewa. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa, memelihara barang yang disewakan supaya dapat dinikmati oleh penyewa selama berlangsungnya persewaan. Kewajiban pihak penyewa adalah memakai barang yang disewa dengan baik serta merawatnya seperti kepunyaannya sendiri sesuai dengan tujuan penyewaan barang dan membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

2. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan melalui cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri di mana pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan para pihak yang bersengketa saling berhadap-hadapan untuk saling merundingkan agar mendapatkan kesepakatan berdasarkan musyawarah bersama.

NO	JUDUL/PENULIS	HASIL	PERSAMAAN	PERBEDAAN	KEBARUAN
1	Dewi Fitri (2021) “ANALISIS PERBUATAN WANPRESTASI PIHAK PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1507K/PDT/2010)”	Klaim kasus ini terjadi karena ahli waris penyewa berhenti membayar sewa dan karena ahli waris kedua belah pihak tidak memperbarui perjanjian; oleh karena itu, hubungan itu dibatalkan oleh hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.	Objek Penelitiannya menggunakan Putusan dari Mahkamah Agung dan membahas sewa rumah.	Membahas mengenai perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah	Membahas mengenai akibat hukum setelah dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 815/K/PDT/2013

		44/1994 tentang Pendudukan Rumah oleh Bukan Pemilik yang menyatakan bahwa pendudukan rumah oleh bukan pemilik adalah sah apabila ada perjanjian atau izin oleh pemilik, dan kontrak sewa rumah, tertulis atau tidak tertulis, yang tidak menyebutkan batas waktu dan telah terjadi sebelum UU No. 4/1992 diberlakukan, dinyatakan dibubarkan dalam waktu tiga tahun sejak undang-undang tersebut diundangkan.			
2	Selamat Lumban Gaol (2014) “PENGUASAAN DAN PENGHUNIAN FISIK ATAS OBJEK SEWA MENYEWA OLEH PENYEWA YANG TELAH BERAKHIR MASA SEWA MENYEWANYA SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat	Pembuktian adanya hubungan sewa menyewa dapat dibuktikan dengan adanya bukti akta otentik berupa sertifikat hak milik dan Surat dibawah tangan berupa surat somasi. Tindakan penguasaan dan penghunian fisik atas objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya merupakan perbuatan melawan hukum menurut Putusan Pengadilan Negeri Jakarta	Objek Penelitiannya menggunakan Putusan dari Mahkamah Agung dan Membahas sewa menyewa rumah.	Membahas mengenai Penguasaan dan penghunian fisik atas objek sewa menyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya sebagai perbuatan melawan hukum	Membahas mengenai akibat hukum setelah dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 815/K/PDT/2013

	<p>Nomor 152/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Brj) ”</p>	<p>Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN .Jkt.Brj dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 92/Pdt/2016/PT.DK I. Pembuktian adanya hubungan sewa menyewa rumah serta tindakan penguasaan dan penghunian fisik atas objek sewa menyewa oleh penyewa yang telah berakhir masa sewa menyewanya sebagai perbuatan melawan hukum perlu diatur secara tegas dan jelas melalui penyempurnaan PP No. 44 Tahun 1994 dalam rangka sinkronisasi dengan ketentuan UU No. 1 Tahun 2011.</p>			
<p>3</p>	<p>Miranda Tamengge (2021)</p> <p>“KAJIAN YURIDIS TENTANG SEWA MENYEWA SEBAGAI PERJANJIAN KONSENSUIL BERDASARKAN PASAL 1548 KUHPERDATA ”</p>	<p>1. Kewajiban yang timbul dalam sewa menyewa sebagai perjanjian konsensuil berdasarkan Pasal 1548 KUHP adalah kewajiban pihak yang menyewakan dan kewajiban si penyewa. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewakan kepada</p>	<p>Membahas mengenai sewa menyewa</p>	<p>Membahas mengenai sewa menyewa sebagai perjanjian konsensuil</p>	<p>Membahas mengenai akibat hukum setelah dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 815/K/PDT/20 13</p>

penyewa,
memelihara barang
yang disewakan
supaya dapat
dinikmati oleh
penyewa selama
berlangsungnya
persewaan.
Kewajiban pihak
penyewa adalah
pemakai barang
yang disewa dengan
baik serta
merawatnya seperti
kepunyaannya
sendiri sesuai
dengan tujuan
penyewaan barang
dan membayar
harga sewa pada
waktu yang telah
ditentukan. 2.
Penyelesaian
sengketa
wanprestasi dalam
perjanjian sewa
menyewa dapat
dilakukan melalui
cara penyelesaian
sengketa melalui
pengadilan dan di
luar pengadilan.
Penyelesaian
sengketa melalui
pengadilan dengan
mengajukan
gugatan ke
pengadilan negeri
di mana pihak yang
dirugikan dapat
menuntut
pembatalan
perjanjian disertai
ganti rugi.
Sedangkan
penyelesaian
sengketa di luar

	pengadilan dilakukan para pihak yang bersengketa saling berhadap-hadapan untuk saling merundingkan agar mendapatkan kesepakatan berdasarkan musyawarah bersama.		
--	---	--	--

G. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini disusun menjadi karya ilmiah dalam bentuk skripsi yang terbagi dalam lima bab, dengan sistematika penulisan tersusun sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan mengenai tinjauan umum tentang perjanjian yang berisikan pengertian perjanjian, syarat syahnya dalam perjanjian, asas-asas dalam perjanjian serta wanprestasi. Diuraikan pula mengenai Perjanjian Sewa Menyewa yang berisikan mengenai Pengertian Sewa Menyewa, Unsur-Unsur Sewa Menyewa, dan Berakhirnya Sewa Menyewa. Dan diuraikan mengenai Subjek dan Objek Perjanjian Sewa-Menyewa, Hak dan kewajiban para pihak.

BAB III HASIL PENELITIAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai kasus posisi dari kasus Putusan Mahkamah Agung No. 815/K/PDT/2013 serta analisa kasusnya.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini hanya terdapat dua bahasan yaitu kesimpulan dan saran dari permasalahan yang ada.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Menurut peraturan perundang-undangan bahwa akta otentik yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan tidak memenuhi syarat sah akta otentik sebagai alat bukti. Meskipun demikian, jika akta otentik yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan diajukan sebagai alat bukti maka unsur penyalahgunaan keadaan harus terbukti terlebih dahulu. Sebelum terbuktinya unsur penyalahgunaan keadaan maka akta otentik masih memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana akta otentik yang sah. Pertimbangan hakim dalam pemeriksaan akta otentik yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan dilakukan dengan pemeriksaan akta otentik dikaitkan doktrin-doktrin unsur penyalahgunaan keadaan, sementara untuk membuktikannya hakim memberikan beban pembuktian terhadap para pihak, terutama pihak lawan untuk memberikan alat bukti lawan guna melumpuhkan akta otentik yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan. Terhadap hasil putusan, di Indonesia masih ditemukan perbedaan hasil putusan, hal ini dapat terjadi dikarenakan penilaian hakim akan kuat atau tidaknya alat bukti lawan yang diajukan terhadap akta otentik.
2. Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat tiga ketentuan yang harus dimuat dan diatur yaitu mengenai objek sewa menyewa, waktu sewa menyewa, dan harga sewa menyewa. Ketiga ketentuan tersebut dikategorikan sebagai unsur objektif syarat sahnya suatu perjanjian, dan

apabila salah satu ketentuan yang bersifat wajib tersebut tidak dicantumkan maka akan mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat dengan tidak mencantumkan harga sewa mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Penyewa yang menguasai objek sengketa dengan didasarkan oleh alas hak yang tidak sah yaitu perjanjian yang batal demi hukum merupakan bentuk perbuatan melawan hukum. Semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain yaitu adanya kegiatan yang berakibat menjadi perbuatan melawan hukum, adanya kegiatan yang merupakan bentuk kesalahan, adanya hubungan sebab akibat dari kerugian yang timbul dengan perbuatan yang dilakukan, dan adanya kerugian telah dipenuhi dalam kasus tersebut sehingga putusan Majelis Hakim baik pada tingkat pertama maupun tingkat banding sudah tepat dan memang seharusnya menyatakan penyewa berkedudukan sebagai seorang yang melakukan perbuatan melawan hukum.

3. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang merupakan bagian dari bentuk perikatan memiliki empat syarat keabsahan yang harus dipenuhi. Empat syarat tersebut terbagi lagi menjadi syarat subyektif dan obyektif. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan dengan gugatan 'dapat dibatalkan' (voidable) yang menghasilkan putusan konstitutif. Sedangkan jika syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dengan gugatan 'batal demi hukum' (void) yang menghasilkan putusan deklarator.

DAFTAR PUSTAKA

- A.Pradnyaswari, 2013, Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent a Car), Jurnal Advokasi, Vo. 3, hlm. 120.
- Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, Bandung : Citra Adhitya Bakti, 1992, hlm. 27.
- Abdul Sani, 2005, Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pada C.V. Mutiara Transportation Di Kota Tegal, Hal 37–38.
- Adjie H, Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris (Refika Aditama, Bandung, 2011).
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW), Rajagarfindo Perdasa, Jakarta, hlm. 63.
- Ahmadi Miru, 2011, Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm 23-24
- Gunawan Widjaja, Seri Hukum Bisnis: Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.247
- I Ketut Oka setiawan, 2016, Hukum Perikatan, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.61
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Raja Grafindo, Jakarta, hlm.161.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Komariah, S.H., M.Si., M.Hum, 2017, Hukum Perdata, Edisi Revisi, Malang, UMM Press, hlm. 16-17
- M. Yahya Harahap, S.H, 1986, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung, PT. Alumni, 1986, Hal 223
- Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Suprptomo, Faturrahman Djamil dan Taryana Soenandar, 2001, Kompilasi Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm.73
- Mochtar Kusumaatmadja, 2013, Pengertian Ilmu Hukum, Bandung, PT. Alumni, hlm.84

- Nabila A, Artaji and Mantili R, “Keabsahan Akta Otentik Yang Mengandung Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alat Bukti Acara Perdata” (2022) 6 J. Sains Sosio Hum. 606.
- Nurhayati, “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian” (2019) 5 J. Komun. Huk. 66.
- Prof , Dr. R. Wirjono Prodjodikoro., S.H, 2000, Azas-Azas Hukum Perjanjian, Mandar Maju, hlm.13
- Prof. Subekti, S.H, 1984, Hukum Perjanjian , Jakarta, PT. Intermedia, hal 90.
- Purwahid Patrik, Dasar-Dasar Hukum Perikatan, Bandung : Mandar Maju, 1994, hlm. 94
- Rio Ch. Rondonuwu, 2018, Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdata, Lex Crimen, vol 7 no.6, Hal 9
- Salim HS, 2003, Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak), Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 59.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), hlm. 1
- Subekti, 2002, Hukum Perjanjian, cetakan 20, Intermedia, Jakarta, hlm. 1
- Suryodiningrat, 1985, Azas-Azas Hukum Perikatan, Bandung, Transito, hal. 39
- Zuhriati Khalid, “Analisis Juridis Kedudukan Perjanjian Kemitraan Antara Pengemudi Jasa Angkutan Online dan Perusahaan Provider Ditinjau Dari Aspek Hukum Keperdataan,” Vol. 18, No. 3 (2019): 114 – 123.