


## Analisis Hukum terhadap Pembatalan Secara Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

Irwan

Universitas Megarezky Makassar, Indonesia

 [irwan@unimerz.ac.id](mailto:irwan@unimerz.ac.id)

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah berdasarkan KUHPerduta dan akibat hukum dari pembatalan sepihak tersebut. Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku dan diterapkan dalam suatu permasalahan hukum dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Adapun Hasil penelitian menemukan bahwa Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah berdasarkan KUHPerduta dimulai dengan diadakannya perundingan untuk mencapai suatu kesepakatan dan sebelum terjadinya kesepakatan maka para pihak harus memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerduta yang terdiri dari 4 (empat) syarat yaitu terdapat kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian, kecakapan bertindak secara hukum, adanya objek perjanjian yang jelas, dan sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian itu sendiri dimana perjanjian tersebut dibuat dengan tujuan yang tidak bertentangan. Sedangkan, akibat hukum pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah adalah pembatalan perjanjian, pembayaran ganti rugi, peralihan risiko, dan pembayaran ongkos perkara karena pembatalan suatu perjanjian sebagai akibat suatu wanprestasi haruslah dengan persetujuan kedua belah pihak demi terlindunginya kepentingan para pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata bahwa perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup dengan itu.

**Kata Kunci:** Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, Perjanjian Sewa Menyewa, Hukum Pembatalan

Diterbitkan oleh

Fakultas Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Al-Furqan Makassar

ISSN

2622-5212

Website

<https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/>

Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi CC BY SA

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



### PENDAHULUAN

Manusia tidak dapat terlepas dari hubungan dengan manusia lainnya dalam menjalani kehidupannya sehari-hari untuk dapat memenuhi kebutuhan hidup. Hubungan tersebut akan berjalan dengan baik apabila ada persesuaian kehendak antara para pihak yang bersangkutan (Fahrurrozi, 2016 : 12) Untuk dapat mencapai persesuaian kehendak dalam hubungan tersebut timbul suatu peristiwa yang mana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melakukan suatu hal. Hal tersebut dapat berupa kebebasan untuk melakukan sesuatu, untuk menuntut sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu dan dapat berarti keharusan untuk menyerahkan sesuatu, untuk berbuat suatu hal, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Hal ini berarti para pihak tersebut melakukan suatu perjanjian sehingga antara para pihaknya timbul hubungan hukum yang dinamakan perikatan. (Abdul kadir Muhammad, 2014 : 57)

Hukum merupakan kaidah atau peraturan yang mengatur kehidupan manusia khususnya hubungan antar manusia. (Gerry R. Weydekamp, 2013 : 41). Hubungan antar

manusia merupakan hubungan dengan landasan sosial dimana manusia saling membutuhkan satu sama lain. Untuk itu dalam hubungan tersebut harus memperhatikan asas-asas, kaidah-kaidah, atau norma yang ada dalam masyarakat, agar terciptanya kehidupan yang aman dan juga tentram. Mengenai hubungan yang terjadi antar manusia, khususnya suatu perjanjian (Fahrurrozi, 2016 : 12).

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat perjanjian/kontrak sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu, Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang Perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara yaitu "Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu (KUHP, 2018 : 298).

Salah satu property yang banyak dilakukan dalam usaha sewa menyewa yaitu rumah. Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia sebagai tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Sewa menyewa rumah merupakan salah satu usaha yang dapat memudahkan seseorang untuk mendapatkan tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu dengan cara membayar biaya sewa rumah kepada pemilik rumah tersebut. Setiap kebutuhan manusia tidak semuanya harus membeli tetapi cukup dengan menyewa. Hukum perjanjian sewa menyewa mengalami kemajuan yang sangat cepat di kalangan masyarakat. Seiring dengan perkembangan jaman yang semakin modern, masyarakat semakin mengerti akan pentingnya perjanjian sewa menyewa.

Dari segi investasi property sewa-menyewa rumah adalah kegiatan yang sangat menguntungkan tetapi disisi lain juga ada banyak hal atau peristiwa yang bisa menyebabkan pemberi sewa rumah mengalami kerugian, salah satunya mengenai pembatalan sepihak atas perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan oleh penyewa yang sedang marak terjadi. Dalam hal melakukan pembatalan sepihak, berarti penyewa telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam ranah perdata yaitu melanggar Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdara yang menyebutkan tentang perbuatan melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian terhadap orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu menggantikan kerugian tersebut dan mengganti kerugian atas kelalaian dan kesemberonoannya. Sehingga pelaku tersebut juga menimbulkan pertanggungjawaban perdata.

Sudah sepatutnya penyewa menepati janji dan memberikan ganti rugi karena hal yang dilakukan telah memenuhi unsur wanprestasi. Beberapa upaya telah dilakukan oleh pemberi sewa yang salah satunya adalah dengan memberikan teguran atau somasi kepada penyewa karena telah melakukan wanprestasi tetapi dalam hal ini juga tidak ada Itikad baik dari penyewa dan penyewa tetap memaksa pemberi sewa untuk mengembalikan uang tanda jadi sewa menyewa rumah tersebut.

Perjanjian sewa menyewa rumah dapat dikatakan sebagai perjanjian timbal balik karena ada hak dan kewajiban pada kedua belah pihak dalam melakukan perjanjian sewa menyewa (Sukardi, 2019 : 34) Para pihak harus memperhatikan kewajiban dalam melakukan prestasi karena suatu perjanjian sewa menyewa tidak akan dikatakan sebagai perjanjian apabila tidak terpenuhi prestasi. Prestasi yang perlu dipermasalahkan yaitu dengan menyerahkan kekuasaan nyata atas benda dari debitur kepada kreditur, termasuk pemberian sejumlah uang, penyerahan hak milik atas benda bergerak maupun yang tidak bergerak.

## **METODE**

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku dan diterapkan dalam suatu permasalahan hukum.

Penelitian hukum normatif sering disebut dengan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang kajiannya berupa dokumen, buku-buku, peraturan perundang-undangan serta bahan-bahan hukum lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini. Adapun jenis dan sumber bahan hukum dalam penelitian ini adalah Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum (perundang-undangan) atau mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini antara lain: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari hasil wawancara yang dilakukan kepadanarasumber atau informan dan bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku yang ditulis para ahli hukum, doktrin atau pendapat dari para ahli hukum, jurnal-jurnal dan bahan-bahan hukum tersier lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum studi kepustakaan dan studi dokumen, yakni mencari dan mengumpulkan bahan-bahan yang berhubungan dengan penelitian ini. Setelah itu, dilakukan analisis bahan hukum dengan metode perskriftif, yakni dengan menarik kesimpulan dari pengumpulan bahan hukum yang didapat, yang dapat dikaitkan dengan teori dan konsep yang berhubungan, serta dapat membantu menjawab rumusan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Analisis Hukum Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah**

Dalam Pasal 1313 KUHPerdata tentang Perjanjian menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Dari peristiwa tersebut timbullah hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan (Pasal 1313 KUHPerdata). Definisi perjanjian sewa menyewa telah diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata tentang dasar hukum sewa menyewa yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang atau benda selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut di sanggupi pembayarannya (Pasal 1313 KUHPerdata).

Perjanjian sewa menyewa rumah akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak. Pihak penyewa mempunyai hak untuk menempati rumah yang disewa dalam suatu waktu tertentu yang telah ditentukan dan berkewajiban membayar sejumlah harga tertentu yang telah diperjanjikan. Pihak yang menyewakan rumah berhak atas pembayaran sejumlah uang tertentu dan berkewajiban menyerahkan unit hunian rumah kepada penyewa untuk masa waktu tertentu. Perjanjian sewa menyewa rumah akandianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Sewa menyewa sama halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya yaitu menggunakan asas konsensual artinya perjanjian sah dan mengikat pada waktu tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga.

Perjanjian sewa menyewa adalah salah satu bentuk usaha yang dilakukan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan rumah untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhan kenikmatan atas hasil dari sewa-menyewa tersebut. Akan tetapi, secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat menjadi mata pencaharian bagi pihak yang menyewakan rumah (bisnis). Dalam hubungan ini, pihak yang menyewakan rumah dapat berstatus sebagai pengusaha, produsen (profit oriented), sedangkan pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen, badan hukum yang menikmati benda (Abdul kadir Muhammad, 2014 : 345-346).

Adanya pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan banyak penduduk yang kekurangan tempat tinggal di sisi lain ada penduduk yang kelebihan tempat tinggal. Bagi mereka yang kelebihan tempat tinggal, mereka menyewakan rumah-rumah tersebut kepada orang-orang yang membutuhkan. Dengan adanya keadaan yang demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa rumah. (Erlina Hayati, 2010 : 12). Menurut Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah perjanjian menyatakan bahwa sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat, yaitu (Sri Widiarti, 2005 : 75)

1. Sepakat untuk mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal.

Terdapat beberapa hal yang harus dilakukan dalam melakukan sewa-menyewa rumah yang sesuai dengan KUHPerdara, antara lain (Mertokusumo Sudikno, 2008 : 35) :

1. Sewa menyewa rumah ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu rumah, selama suatu waktu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Disebutkannya perkataan “waktu tertentu” dalam uraian pasal 1548 KUHPerdara tentang dasar hukum sewa menyewa tersebut diatas, maksudnya dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama rumah tersebut disewakan, yang terpenting adalah persetujuan harga sewanya. Berdasarkan hasil penelitian. Berdasarkan penelitian ini telah diatur secara detail mengenai ketentuan waktu dalam sewa menyewa rumah antara penyewa dan yang menyewakan.

2. Harga sewa rumah, pada umumnya dibayarkan secara keseluruhan karena pemilik akan merasa terjamin haknya, sebab pembayaran rumah tersebut telah terpenuhi sehingga penyewa rumah sudah tidak dapat lagi mengingkari kewajibannya. Di dalam perjanjian sewa menyewa rumah ini, bahwa yang menjadi harga sewa itu berupa uang bukan berupa barang atau jasa. Tetapi berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dalam kasus ini pembayaran harga sewa rumah belum dibayarkan sepenuhnya, tetapi hanya dibayarkan uang muka sebagai tanda jadi penyewa.

3. Tempat pembayaran uang sewa rumah, berdasarkan Pasal 1393 ayat (2) KUHPerdara tentang tata cara dan tempat pembayaran untuk sewa menyewa menyatakan bahwa “pembayaran uang sewa rumah juga dapat dilakukan ditempat penyewa rumah jika dalam persetujuan tidak ditetapkan suatu tempat”. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan telah dilakukan perjanjian mengenai tempat pembayaran uang sewa rumah yakni di Rumah yang akan disewakan pada waktu yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan dalam perjanjian.

4. Ketentuan dalam pembayaran uang sewa rumah, berdasarkan Pasal 1586 KUHPerdara tentang pembayaran sewa menyewa menyatakan bahwa “penyewa kamar-kamar yang diperlengkapi dengan mebel harus dianggap telah dilakukan untuk tahunan, apabila dibuat atas pembayaran sejumlah uang tiap tahun. Untuk bulanan, apabila dibuat atas pembayaran sejumlah uang tiap bulan. Untuk harian, apabila dibuat atas pembayaran sejumlah uang tiap hari. Jika tidak ternyata bahwa penyewa dibuat atas sejumlah uang tiap tahun, tiap bulan, tiap hari, maka penyewa dianggap telah dibuat menurut kebiasaan setempat”. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dalam hal ini pemberi sewa telah sepakat dengan penyewa untuk melakukan sewa selama 1 tahun (Tahunan).

5. Berdasarkan Pasal 1587 KUHPerdara tentang berakhirnya waktu sewa menyewa rumah menyatakan bahwa “jika si penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu sewa, yang ditentukan dalam suatu perjanjian tertulis, tetap menguasai rumah yang disewa, sedangkan pihak yang menyewakan tidak melawannya, maka dianggaplah si penyewa itu tetap memegang rumah yang disewakan atas dasar syarat-syarat yang sama, untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan tidak

dapatlah ia meninggalkan rumah yang disewa maupun dikeluarkan dari situ, melainkan sesudahnya suatu pemberitahuan tentang penghentian sewa yang dilakukan menurut kebiasaan setempat.

### **Akibat Hukum Pembatalan Sepihak Yang Dilakukan Oleh Pihak Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah**

Dalam suatu Perjanjian Sewa menyewa atau Perjanjian yang lain akan menimbulkan perbuatan yang disebut Wanprestasi, adapun wujud dari Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam (Subekti, 1987 : 16) :

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikannya, disanggupi akan dilakukannya
2. Melakukan apa yang tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi atau kelalaian mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si penyewa melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau itu disangkal olehnya maka harus dibuktikan dan diselesaikan secara musyawarah mufakat atau negosiasi antara yang menyewakan dan yang menyewa. (Boediono Herlien, 2014 : 21). Apabila tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat atau Negosiasi maka dapat diselesaikan dimuka hakim. Terkadang tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang itu lalai. Karena mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak diterapkan batas waktunya tetapi si penyewa akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih atau diperingatkan bahwa yang menyewakan menghendaki pelaksanaan perjanjian. Pada perikatan-perikatan untuk menyerahkan sesuatu, wanprestasi biasanya berakibat penggantian kerugian. Hal ini sangat memuaskan apabila kita menghadapi sebuah perikatan yang terdiri atas penyerahan sejumlah uang. (Jefri Alzamzami dan Leli Joko Suryono, 2021 : 238)

Kepastian hukum bagi si penyewa, selain terdapat dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak, juga Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 44 Tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik, dapat dijadikan sebagai dasar atau rujukan dalam pembuatan perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian pada umumnya selalu mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang terlibat, dimana jika salah satu pihak tidak memenuhikewajibannya atau wanprestasi yang diakibatkan kesalahan atau karena suatu keadaan yang memaksa, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Dalam perjanjian sewa-menyewa, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum (Manaon Damianus Sirait Dkk, 2020 : 221).

Kelalaian atau wanprestasi merupakan suatu pengingkaran terhadap pemenuhan suatu kewajiban oleh salah satu pihak yang telah disepakati dalam perjanjian. (Debora Da Costa, 2016 : 77). Pembatalan perjanjian sebagai salah satu akibat hukum dari wanprestasi akan membawa para pihak kembali pada keadaan sebelumnya atau dianggap bahwa perjanjian itu dianggap tidak pernah dibuat. Syarat batalnya suatu perjanjian, meskipun tidak secara jelas dicantumkan, tidak dapat dijadikan alasan oleh salah satu pihak untuk menolaknya. Sekalipun timbulnya wanprestasi, tidak secara langsung, suatu perjanjian itu batal akan tetapi dilihat dari keadaan yang menyebabkannya apakah benar-benar disebabkan adanya unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian atau oleh sebab lain misalnya keadaan yang memaksa (force majeure).

Untuk menyatakan bahwa seorang penyewa atau debitur wanprestasi harus diperingatkan atau diberikan somasi oleh yang menyewakan (kreditur) atau juru sita. Pembatalan suatu perjanjian sekalipun secara tegas dinyatakan atau tidak baik oleh perjanjian maupun undang-undang. Pembatalannya dilakukan melalui gugatan ke pengadilan dan hakimlah yang memutuskan bahwa seorang debitur wanprestasi atau

tidak dan apabila terbukti lalai didalam perjanjian maka perjanjian dapat dibatalkan (Manaon Damianus Sirait Dkk, 2020 : 221).

Sejak dibuatnya suatu perjanjian sewa-menyewa, formulasi segala kehendak para pihak harus didasarkan pada itikad baik yang ditunjukkan dengan keterbukaan, ketulusan dan kejujuran. Itikad baik selalu dianggap ada dalam suatu perjanjian meskipun tidak dinyatakan secara tegas. (Meliala Djaja, 2012 : 92). Ketentuan yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota tentang kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan isi pasalnya yang menyatakan bahwa "Kontrak atau perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik" (Manaon Damianus Sirait Dkk, 2020 : 221).

Sesuai dengan apa yang tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2018 yang menyatakan bahwa para pihak yang tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian (cidera janji) yang telah dibuat secara sah, maka hal tersebut murni berada dalam lingkup hukum privat dan dapat digugat secara perdata di pengadilan atas segala kerugian yang ditimbulkan karena termasuk sebagai tindakan atau perbuatan melawan hukum (Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2018.)

Dalam Pasal 1365 KUHPerdota tentang perbuatan melawan hukum menyatakan bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah (1) adanya suatu perbuatan. (2) perbuatan tersebut melawan hukum, (3) adanya kesalahan dari pihak pelaku, (4) adanya kerugian bagi korban dan (5) adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian (Pasal 1365 KUHPerdota).

Berdasarkan hal tersebut, akibat hukum perjanjian sewa-menyewa rumah apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi adalah yaitu pembatalan perjanjian, pembayaran ganti rugi, peralihan risiko, dan pembayaran ongkos perkara. (AZ Lukman Santoso, 2016 : 11). Pembatalan suatu perjanjian sebagai akibat suatu wanprestasi, haruslah dengan persetujuan kedua belah pihak demi terlindunginya kepentingan para pihak, hal ini tampak dari ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdota tentang pembatalan perjanjian bahwa perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup dengan itu. Pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang. (Ahmadi miru dan sakka Pati, 2010 : 12)

Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa, apakah pihak yang menyewakan atau pihak penyewa dapat melakukan wanprestasi, sehingga pembatalan perjanjian dapat diajukan salah satu pihak yang merasa haknya tidak terpenuhi. (HS Salim, 2008 : 72). Dengan kata lain, timbulnya wanprestasi dan akibat hukum wanprestasi dapat menimpa para pihak. Berbeda jika halnya suatu obyek perjanjian rusak atau musnah oleh karena suatu keadaan yang memaksa, dan terjadinya selama waktu sewa sehingga tidak dapat digunakan sesuai fungsinya yang semula. Oleh karenanya, pihak penyewa dapat meminta kembali sisa uang sewa dari sejak musnahnya obyek persewaan sampai akhir masa kontrak (Ahmadi miru dan sakka Pati, 2010 : 12).

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian pembahasan dan hasil penelitian yang telah penulis jelaskan diatas maka penulis menarik kesimpulan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah berdasarkan KUHPerdota dimulai dengan diadakannya perundingan untuk mencapai suatu kesepakatan dan sebelum terjadinya kesepakatan maka para pihak harus memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang terdiri dari 4 (empat) syarat yaitu terdapat kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian, kecakapan bertindak secara hukum, adanya objek perjanjian yang jelas, dan sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian itu sendiri dimana perjanjian tersebut dibuat dengan tujuan yang tidak bertentangan dan akibat hukum pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah adalah pembatalan perjanjian,

pembayaran ganti rugi, peralihan risiko, dan pembayaran ongkos perkara karena pembatalan suatu perjanjian sebagai akibat suatu wanprestasi haruslah dengan persetujuan kedua belah pihak demi terlindunginya kepentingan para pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata bahwa perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup dengan itu.

## REFERENSI

- Abdul kadir Muhammad, (2014) Hukum Perdata Indonesia, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ahmadi miru dan sakka Pati, (2010), Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Cetakan ke-3, Jakarta ; Rajawali Pers.
- AZ Lukman Santoso.(2016). Hukum Perikatan.Malang: Setara Press.
- Boediono Herlien. (2014). Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan.Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Debora Da Costa. (2016). Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah,Jurnal LexEtSocietatis, Volume IV Nomor 2.
- Departemen Pendidikan, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
- Erlina Hayati. (2010).Penerapan Pasal-pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pada Jual Beli Bangunan Rumah Dalam Akta Notaris, Tesis, Semarang: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Fahrurrozi. (2016). Wanprestasi Penyewa alam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dengan Pemilik di Kecamatan Pontianak Kota,Jurnal Untan.ac.id, E-Journal Gloria Yuris, Volume 4 Nomor 2.
- Gerry R. Weydekamp. (2013). Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum, Jurnal LexProvatum.
- HS Salim. (2008). Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak.Jakarta: Sinar Grafika.
- I Gede Yudi Arsawan.(2022). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lisan, Jurnal JUSTITIA (Ilmu Hukum dan Humaniora), Volume 9 Nomor 3.
- J. Satrio, 1993, Hukum Perikatan Yang Lahir dari Undang-Undnag, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Jefri Alzamzami dan Leli Joko Suryono, (2021), Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah dan Akibat Hukumnya Dalam Hal Terjadi Wanprestasi, Jurnal MLS"Media Law and Sharia", Volume 2 Nomor 3, Juni 2021.
- Kadek Ayu Cintya Paramita, Ida Bagus Putra Atmadja dan Gede Agung Dharma Kusuma, Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Rumah Sewaan Akibat Pengakhiran Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Di Kota Denpasar, Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Perikatan. (2021). Yogyakarta: Penerbit Pustaka Mahardika.
- Manaon Damianus Sirait, Johannes Ibrahim Kosasih dan Desak Gde Dwi Arini, Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor, Jurnal Analogi Hukum Volume 2 Nomor 2 Tahun 2020.
- Milano Dolo. (2018). Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, Jurnal LexPrivatum.
- Meliala Djaja S. (2012). Hukum Perdata Dalam Perspektif BW. Bandung: Nuansa Aulia.
- Mertokusumo Sudikno. (2008). Ilmu Hukum. Yogyakarta: Penerbit Liberty.
- Muhammad Abdul Kadir. (2014). Hukum Perjanjian.Bandung:PT. Citra Aditya Bakti.
- Muhwan Wawan Hariri. (2011). HUKUM PERIKATAN dilengkapi Hukum perikatan dalam islam. Bandung : CV Pustaka Setia.

- Muljadi Kartini dan GunawanWidjaja.(2010). Perikatan yang Lahir dari Perjanjian.Jakarta:Rajawali.
- Munir Fuady, 2005, Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Nathasya Nadia Fenandri. (2015).Tinjauan Yuridis Tinjauan Pembatalan Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan Dalam Perkara Perdata, Jurnal JOM Fakultas Hukum, Volume 2 Nomor 2.
- Redati Tsaniya, (2021), Tinjauan yuridis tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko di hadapan notaris, Universitas Sultan Agung.
- Salim HS, (2017), Hukum Kontrak : Perjanjian Innominat, Cetakan ke-4, Jakarta : Bumi Aksara
- Setiawan Ketut Oka I. (2021). Hukum Perikatan. Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiawan R. (2007).Pokok-pokok Hukum Perikatan. Bandung: Putra Abardin.
- Sri Widiarti, (2005), Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan, Fakultas Ilmu Sosial Jurusan Hukum Dan Kewarganegaraan.
- Subekti. (1987). Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- \_\_\_\_\_.(1998). Pokok-pokok Hukum Perdata.Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_.(2005).Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- \_\_\_\_\_.(2014). Aneka Perjanjian. Citra Aditya Bakti, cetakan ke XI.
- Sukardi. (2019).Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat,Jurnal Pontianak.or.id, Volume 1 Nomor 1.
- Suroso, (2014), Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa di Kota Pontianak, e-Journal Gloria Yuris, Volume II Nomor 2.
- Wirjono Prodjodikoro, 2000, Asas-asas hukum perjanjian, Bandung : Mazdar Madju

---

**Copyright Holder :**

© Irwan (2023)

**First Publication Right :**

© Jurnal Tana Mana

**This article is under:**

