

SKRIPSI
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DI KOTA MAKASSAR



OLEH :

NAMA : ANDI HAERUNNISA

STAMBUK : 040 2017 0334

Diajukan sebagai salah satu Persyaratan untuk mendapatkan Gelar
Sarjana Hukum

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Dengan ini diterangkan bahwa Skripsi Hasil mahasiswa :

Nama Mahasiswa : Andi Haerunnisa
Stambuk : 04020170334
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : Nomor 0298/H.05/FH-UMI/II/2021
Judul : **PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DI KOTA MAKASSAR**

Telah diperiksa dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian Skripsi

Menyetujui

Pembimbing I



Dr. Ilham Abbas.,SH.,MH

Pembimbing II



M. Munir Husein.,SH.,MH

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Persetujuan
untuk Ujian Skripsi kepada :

Nama : Andi Haerunnisa A. Haer

No. Stambuk : 040 2017 0334

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Judul : Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kota
Makassar

Dasar Penetapan : SK.Dekan Nomor 0298/H.05/FH-UMI/II/2021

Makassar, 25 Februari 2023

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muslim Indonesia



Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH., MH
Nips. 104860192

PENGESAHAN SKRIPSI

Sewa Menyewa Rumah Di Kota Makassar

Disusun dan diajukan oleh :

Andi Haerunnisa

04020170334

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indoneisa

Makassar, 05 Januari 2022

Komisi Pembimbing,

Pembimbing I,



Dr. Ilham Abbas, SH., MH

Pembinmbing II,



M. Munir Husein, SH., MH

Dekan,



Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH., MH

NIPS. 104860192

PERSETUJUAN PENGUJI

Diterangkan bahwa Skripsi di bawah ini :

Judul : Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di
Kota Makassar

Nama Mahasiswa : Andi Haerunnisa

No. Stambuk : 040 2017 0335

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar Penetapan Pembimbing : Nomor : 0298/H.05/FH-UMI/IV/2021

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Ujian Skrips pada tanggal 25
Februari 2022 dan dinyatakan **lulus** oleh :L

1. Dr. Ilham Abbas, SH., MH
Pembimbing Ketua)

(.....)

2. Muh Munir Husain, SH., MH

(.....)

3. Dr. Muhammad Ilyas, SH., MH

(.....)

4. Dr. Ahmad Fadhil, SH., MH

(.....)



HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Andi Haerunnisa

No.Stambuk : 040 2017 0334

Judul : Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kota Makassar

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini adalah asli sebagai hasil karya saya sendiri. Semua sumber yang di rujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Dibuat di : Makassar

Tanggal : 25 Februari 2023

Yang Menyatakan

(Andi Haerunnisa)

KATA PENGANTAR



Assalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya yang tak terhingga, yang telah memberikan penulis kesehatan dan kekuatan sehingga penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan sebagai salah satu persyaratan untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi ilmu Hukum Universitas Muslim Indonesia.

Banyak kendala yang dihadapi oleh penulis dalam rangka penyusunan skripsi ini namun berkat bantuan berbagai pihak akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan sebagaimana adanya. Untuk itu dengan ketulusan hati yang dalam, tak lupa pula penulis menghanturkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada **kedua orang tua saya bapak Andi Hasanuddin, S.H, M.H dan Hernawati Sjamsuddin S.H, M.H yang telah mendukung dalam penulisan skripsi ini** dan yang terhormat :

1. Prof. Dr. H. Basri Modding, SE.M.Si. Selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia.
2. Prof. Dr. H. Laode Husein SH.,MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia
3. Dr. Ilham Abbas SH.,MH dan M. Munir Husein .SH.,MH Selaku Pembimbing yang telah banyak sabar, menguatkan, membimbing memberikan saran dan masukan dalam penyusunan skripsi di saat

penulis telah merasa Lelah dan ingin berhenti dalam penyusunan ini, namun pembimbing tidak berputus asa dalam membangkitkan semangat dalam penyusunan ini sampai mendapatkan gelar sarjana hukum

4. Dr. Muhammad Ilyas, SH., MH dan Dr. Ahmad Fadil SH.,MH selaku Tim Penilai yang telah memberikan saran demi penyempurnaan skripsi
5. Segenap dosen dan pegawai yang telah memberikan ilmu kepada penulis selama menjalani studi Di fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia
6. Nurul nabila said, Melvin Yoseph, dan Wulandari Hamzah selaku Soulmate saya yang selalu memberikan dukungan walaupun tidak menemani saya sampai skripsi ini dapat terselesaikan
7. Nurul Said selaku Sahabat saya yang selalu membantu saya dan mendampingi saya dalam penyusunan skripsi ini.
8. Kepada sahabat saya Mutmainnah Dwi Az- Zahrah dan Melati Desty Rahmatia memberikan dukungan sehingga penulisan ini selesai.
9. Kepada sahabat baru saya Inayah Maghfira yang selalu menghibur dan menyemangati sehingga Penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.
10. Lizda yusri yang selalu membantu dan mendukung penulis dalam suka maupun duka untuk menyelesaikan skripsi ini

Akhirnya penulis berharap skripsi ini bermanfaat dan mohon maaf jika ada kesalahan sejak melaksanakan penelitian dan penyusunan skripsi hingga pengujian skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberkahi kita semua.

Alhamdulillahirobbilalamin

Wassalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Makassar, Desember 2021

Penulis

Andi Haerunnisa

ABSTRAK

Andi haerunnisa Nim : 04020170334, Judul: Sewa Menyewa Rumah Di Kota Makassar, dibimbing oleh :Ilham Abbas dan Munir Husein

Tujuan Penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana proses perjanjian sewa menyewa rumah di kota Makassar dan untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi sewa menyewa rumah di Kota Makassar

Dalam penelitian hukum ini penulis menggunakan pendekatan Penelitian ini menggunakan metode penelitian Empiris mengambil dan mengumpulkan data-data di lapangan guna untuk menyelesaikan skripsi ini

Hasil Penelitian ini menggambarkan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Kota Makassar pada umumnya dibuat secara lisan dan ada pula yang dibuat secara tertulis di atas kertas biasa atau hanya menggunakan kwitansi tanda jadi telah melakukan pembayaran sewa rumah. Masyarakat di Kota Makassar memilih cara seperti di atas karena lebih mudah dalam pembuatannya dan tidak memerlukan waktu yang lama. Akibat hukum yang timbul jika penyewa melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang telah disewanya adalah keharusan atau bagi pihak penyewa untuk membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) pada pihak yang menyewakan atau dapat menuntut pembatalan perjanjian. Hal ini terjadi karena salah satu pihak dalam melakukan perjanjian tersebut telah lalai dari yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Sebagai Saran Bagi pihak yakni penyewa dan pemilik rumah yang telah melakukan perjanjian sewa-menyewa waktu sebelum keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang penghunian rumah Oleh Bukan Pemilik baik secara akta dibawah tangan maupun akta notaris sebaiknya memperbarui perjanjian sewa menyewa. Sehingga hal ini diharapkan agar adanya kepastian hukum bagi pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut. Untuk lebih menjamin kepastian hukum perjanjian sewa menyewa rumah harus dibuat secara tertulis dan seharusnya selain ditandatangani oleh dua orang saksi sebaiknya disahkan atau setidaknya diketahui oleh Camat atau Kelurahan setempat.

Kata Kunci : Pailit, Kurator, Kreditur.

ABSTRACT

Andi haerunnisa Nim : 04020170334, Title: Rent a House in Makassar City, supervised by : Ilham Abbas and Munir Husein

The purpose of this study is to find out and analyze how the process of renting a house in the city of Makassar and to find out and analyze the factors that affect the rental of a house in the city of Makassar.

In this legal research the author uses an approach. This research uses empirical research methods to take and collect data in the field in order to complete this thesis.

The results of this study describe the implementation of house rental agreements in Makassar City which are generally made orally and some are made in writing on plain paper or only use receipts so that they have made house rental payments. People in Makassar City choose the method as above because it is easier to make and does not require a long time. The legal consequences that arise if the tenant defaults in the rental agreement of the house he has rented is a must or for the tenant to pay compensation (schadevergoeding) to the party who rents out or can demand the cancellation of the agreement. This happens because one of the parties in carrying out the agreement has been negligent of what has been agreed upon by both parties.

As a suggestion for those who are tenants and homeowners who have entered into a rental agreement before the issuance of Government Regulation No. 44 of 1994 concerning housing occupancy by non-owners, both by deed under the hand or notarial deed, it is better to renew the lease agreement. So it is hoped that there will be legal certainty for the parties who entered into the lease agreement. To ensure legal certainty, the rental agreement must be in writing and should not only be signed by two witnesses, it should be ratified or at least known by the local Camat or Kelurahan.

Keywords: Bankruptcy, Curator, Creditor

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
PENGESAHAN SKRIPSI	iv
PENGESAHAN PENGUJI	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK.....	x
ABSTRAT	xi
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Perjanjian Secara Umum.....	8
1. Pengertian Perjanjian.....	8
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	10
3. Akibat Hukum Perjanjian Yang Sah	13
4. Macam-Macam Perjanjian.....	15
5. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian.....	17
B. Sewa Menyewa Rumah.....	18

1. Pengertian Sewa Menyewa Rumah	18
2. Subjek dan Objek Sewa Menyewa Rumah	21
3. Hak dan Kewajiban Penyewa.....	21
4. Hak dan Kewajiban Yang Menyewakan Rumah	22
5. Resiko Dalam Sewa Menyewa Rumah	23
6. Berakhirnya Sewa Menyewa Rumah.....	24
7. Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa.....	25
C. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi.....	28
BAB III METODE PENELITIAN.....	36
A. Tipe Penelitian.....	36
B. Lokasi Penelitian	36
C. Jenis dan sumber data	36
D. Tehnik pengumpulan data	36
E. Populasi Dan Sampel.....	37
F. Analisis Data	37
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
A. perjanjian sewa menyewa rumah di kota Makassar.....	38
B. Faktor-faktor yang mempengaruhi sewa menyewa rumah di kota Makassar	46
BAB V PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran	67
DAFTAR PUSTAKA.....	69

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan tempat dapat dipergunakan untuk berteduh bagi manusia merupakan suatu kebutuhan yang primer di samping kebutuhan sandang dan pangan. Pertambahan penduduk yang sangat cepat terutama di kota-kota besar, masalah kekurangan perumahan menjadi lebih parah lagi, sedangkan untuk membangun dengan cepat rumah-rumah baru adalah merupakan satu-satunya jalan yang paling efektif, sebagaimana hal ini belum secara merata dapat dibangun oleh pemerintah karena melihat kebutuhan – kebutuhan lainnya yang masih sangat perlu untuk diprioritaskan, belum lagi harga rumah dan tanah yang semakin tinggi, sehingga tidak semua orang dapat menjangkau untuk membeli rumah.

Zaman sekarang ini kebutuhan akan perumahan terasa sangat mendesak yang setiap tahunnya mengalami peningkatan sesuai dengan pertumbuhan penduduk. Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat mengakibatkan kebutuhan akan rumah juga semakin meningkat. Salah satu cara untuk mengatasi kebutuhan akan rumah ialah dengan cara menambah jumlah rumah yaitu, dengan cara memberi kesempatan kepada setiap warga Negara dan badan hukum, baik itu badan hukum swasta maupun badan hukum Negara untuk membangun perumahan. Tetapi rumah yang dibangun oleh

masyarakat belum memiliki syarat-syarat perumahan yang baik yaitu, perumahan yang sehat, tahan lama, nikmat , nyaman , dan murah harga sewanya.

Untuk mewujudkan kesejahteraan yang merata terutama di bidang perumahan, sebagaimana tercantum dalam Garis Garis Besar Haluan Negara (GBHN) Tahun 1999, maka wajar bila pemerintah mengikutsertakan rakyat untuk ikut serta mengusahakan kesejahteraan tersebut. Pembangunan perumahan perlu ditingkatkan, khususnya perumahan dengan harga murah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Hal ini sesuai dengan bunyi pasal (1) Undang-Undang No.6 Tahun 1962 tentang pokok- pokok Perumahan junto Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman No. 4 Tahun 1992 (UUPA) dimana menyebutkan : ¹

1. Tiap tiap warga negara berhak memperoleh dan menikmati perumahan yang layak, sesuai dengan norma – norma sosial, etnik, keamanan, kesehatan dan, kesusilaan.
2. Tiap-tiap warga negara berkewajiban ikut serta dalam usaha mencapai tujuan tersebut dalam ayat 1 sesuai kemampuan.
(Anwar Yunus 1985:42).

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 bahwa rumah adalah sebagai tempat tinggal atau hunian serta sarana pembinaan keluarga. Pasal 5 UU no. 4 Tahun 1992 menjelaskan: (1)

¹ Ahmadi Miru.2008. **Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak**.Rajawali Pers:Jakarta.

Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, (2) Setiap warga negara mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Pasal 9 UU tersebut diatas bahwa Pemerintah dan badan-badan sosial atau keagamaan dapat menyelenggarakan pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan khusus dengan tetap memperhatikan ketentuan UU tersebut.

Pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan banyak penduduk yang kekurangan tempat tinggal. Disisi lain ada penduduk yang kelebihan tempat tinggal. Bagi mereka yang berkelebihan tempat tinggal, mereka menyewakan rumah-rumah tersebut kepada orang-orang yang membutuhkan. Dengan adanya keadaan yang demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa rumah. Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian konsensual, dimana Undang-undang membedakan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan secara lisan . Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum “ otomatis”, yaitu bila waktu yang ditentukan habis, tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian. Sedangkan sewa menyewa secara lisan, yaitu jika pihak yang menyewakan memberitahukan pada

penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya. Pemberitahuan dilakukan dengan mengindahkan menurut kebiasaan setempat.²

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

Mungkin sering terjadi tindakan sewa menyewa, namun karena tidak memiliki kecakapan untuk membuat perjanjian secara tertulis, kemudian hanya berdasarkan lisan. Tentu akan lebih baik, jika perjanjian sewa menyewa rumah dibuat dalam bentuk tertulis, sehingga semua pihak dapat dengan jelas mengetahui hak dan kewajiban para pihak.

Perjanjian sewa menyewa rumah dapat dibuat secara sederhana. Bisa dibuat sendiri dan sering disebut dengan akta bawah tangan. Sedangkan yang ditandatangani di hadapan notaris biasa disebut dengan akta otentik atau akta notariil. Klausul-klausul yang

² Munir Fuady.1999. *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek (buku kedua)*. PT. Citra Aditya Bhakti: Bandung

penting untuk dimasukkan dalam perjanjian ini adalah sebagai berikut:³

1. Subjek perjanjian yaitu para pihak, pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. (pastikan bahwa pihak yang menyewakan adalah benar pemilik rumah).
2. Objek perjanjian yaitu rumah yang disewakan (alamat jelas, luas rumah, besar aliran listrik, barang/fasilitas yang ada di dalam rumah tersebut).
3. Jangka waktu sewa menyewa. Kapan sewa dimulai dan berakhir, apakah dapat diperpanjang dengan otomatis atau harus ada persetujuan tertulis
4. dari pihak yang menyewakan, kewenangan pemilik rumah untuk mengeluarkan pihak penyewa apabila tidak membayar sewa untuk jangka waktu tertentu dan biaya pengosongannya ditanggung pihak penyewa.
5. Harga atau nilai sewa, termasuk pula cara pembayarannya
6. Tanggung jawab atas pembayaran listrik, telepon, air minum (PDAM), selama masa berlaku sewa. Jika dimungkinkan pihak penyewa mendepositokan uang kepada pihak yang menyewakan, apabila dikemudian hari terjadi penunggakan, maka uang depositnya dapat digunakan untuk melunasi rekening tunggakan.

³ Marsono.1995. **Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan Di Bidang Perumahan dan Pemukiman**: Jakarta.

7. Tanggung jawab para pihak jika terjadi kerusakan/perbaikan di saat masa sewa. Perbaikan apa yang harus ditanggung oleh pihak yang menyewakan dan perbaikan apa yang harus ditanggung oleh pihak penyewa dan perbaikan dalam bentuk apa yang dapat dilakukan oleh pihak penyewa.
8. Syarat-syarat yang membatalkan seperti jika terjadi force majeure (keadaan kahar) seperti gempa , bencana alam, perang .

Berdasarkan dengan uraian tersebut penulis tertarik untuk mengetahui perjanjian sewa menyewa rumah dari awal hingga akhir perjanjian tersebut.z

Bahkan salah satu ayat dalam Al-qur'an yang mengisyaratkan untuk menepati janji yaitu Q.S At-Taubah ayat 9berbunyi :

أَشْتَرُوا بِآيَاتِ اللَّهِ ثَمَنًا قَلِيلًا فَصَدُّوا عَنْ سَبِيلِهِ ۚ إِنَّهُمْ سَاءَ مَا
كَانُوا يَعْمَلُونَ ﴿٩﴾ لَا يَرْقُبُونَ فِي مُؤْمِنٍ إِلَّا وَلَا ذِمَّةً
وَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُعْتَدُونَ ﴿١٠﴾ فَإِنْ تَابُوا وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ
وَوَاتُوا الزَّكَاةَ فَإِخْوَتُكُمْ فِي الدِّينِ ۚ وَنُفِصِلُ الْآيَاتِ لِقَوْمٍ
يَعْلَمُونَ ﴿١١﴾

Artinya :

“Mereka menukarkan ayat-ayat Allah dengan harga yang sedikit, lalu mereka menghalangi (manusia) dari jalan Allah. Sesungguhnya amat buruklah apa yang mereka kerjakan itu. (QS. 9:9) Mereka tidak memelihara (hubungan) kekerabatan dengan orang-orang mukmin, dan tidak (pula mengindahkan) perjanjian. Dan mereka itulah orang-orang yang melampaui batas. (QS. 9:10) Jika mereka bertaubat, mendirikan shalat, dan menuaikan zakat, maka (mereka itu) adalah saudara-saudaramu seagama. Dan Kami menjelaskan ayat-ayat itu bagi kaum yang mengetahui.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka beberapa pokok permasalahan yang menjadi kajian adalah :

1. Bagaimanakah perjanjian sewa menyewa rumah di kota Makassar?
2. Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi perjanjian sewa menyewa rumah di kota Makassar?

C. Tujuan penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana proses perjanjian sewa menyewa rumah di kota Makassar .
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi sewa menyewa rumah di Kota Makassar

D. Kegunaan penelitian

1. Hasil penelitian di harapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum khususnya dalam perjanjian dan hukum jaminan pada khususnya.
2. Hasil penelitian di harapkan dapat menjadi masukan dan pandangan bagi masyarakat luas dalam menangani masalah-masalah yang dapat timbul dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian secara umum

1. Pengertian perjanjian

Secara umum definisi perjanjian dapat dilihat dalam pasal 1313 kitab undang-undang hukum perdata yang menentukan bahwa suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih lainnya. Perjanjian yang diatur pasal 1313 KUHPdata adalah perjanjian obligator, yaitu perjanjian yang memberi hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.⁴

Dari isi Pasal 1313 kitab undang-undang hukum perdata ini, maka dalam pasal 1320 KUHPdata disebutkan beberapa syarat-syarat pokok dari perjanjian, yaitu :

1. Kesepakatan kedua belah pihak yang mengikatkan diri,
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab halal,

Definisi lain tentang perjanjian menurut Rutten, adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditunjukkan untuk timbulnya akibat

⁴ **Asas-Asas Hukum Perjanjian**. Bandung: PT. Balai Aksara.34

hukum demi kepentingan salah satu pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.(Poerwahid.1994:46).

Dalam Al-Qur'an juga menjelaskan tentang perjanjian, Q.S At-taubah ayat 4 :

إِلَىٰ عَهْدِهِمْ إِلَيْهِمْ فَأَتَمُّوا أَحَدًا عَلَيْكُمْ يَظَاهِرُوا وَلَمْ شَيْئًا يَنْقُصُوكُمْ لَمْ تَمَّ الْمُشْرِكِينَ مِنْ عَاهِدْتُمْ الَّذِينَ إِلَّا
الْمُتَّقِينَ يُحِبُّ اللَّهُ إِنَّ َ مَدَّيْهِمْ

Terjemahan :

Kecuali orang-orang musrikin yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka) dan mereka tidak mengurangi sesuatu pun (dari isi perjanjian) Mu dan tidak (pula) mereka membantu seseorang yang memusuhi kamu, maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa.

Sedangkan perjanjian menurut adat disini adalah perjanjian dimana pemilik rumah memberikan ijin kepada orang lain untuk mempergunakan rumahnya sebagai tempat kediaman dengan pembayaran sewa dibelakang (atau juga dapat terjadi pembayarannya dimuka). (Hilman 1994:144).⁵

Dalam praktek sehari-hari menurut Satrio (1999:49) ada dua jenis perjanjian, yaitu :⁶

⁵ **Asas-Asas Hukum Perjanjian**. PT Balai Aksara: Bandung hlm.43

⁶ Rashid,Harus.1983. **Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut Undang-Undang**. Balai Aksara: Jakarta.

- a) Perjanjian sepihak adalah perjanjian dimana akibat hukumnya, disatu pihak ada hak saja dan di lain pihak ada kewajiban saja, contoh: hibah.
- b) Perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian antara dua pihak dimana kedua pihak tersebut memiliki hak dan kewajiban tertentu (perjanjian seperti inilah yang kemudian dikonotasikan sebagai perjanjian).

2. Syarat sahnya perjanjian

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

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

a) Sepakat untuk mengikatkan diri.

Sepakat maksudnya adalah bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju untuk antara kedua belah pihak mengenai segala sesuatu yang diperjanjikan. Kata sepakat ini harus diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh dipihak ketiga dan tidak ada gangguan berupa :

- 1) Paksaan, Paksaan disini adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa bukan paksaan fisik. Kekhilafan

- 2) Kekhilafan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang yang menjadi objek perjanjian.
- 3) Penipuan, Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan palsu disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawan memberikan persetujuannya.

b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian atau mengadakan hubungan hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Sementara itu dalam pasal 1330 KUHPerdara disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu:

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang berada dibawah pengampunan.
- c. Perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan Undang-Undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang undang telah melarang membuat perjanjian tertentu. Yang dimaksud orang belum dewasa ialah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak lebih dulu menikah atau belum menikah.

c) Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian. Syarat ini diperlukan untuk dapat menentukan kewajiban debitur jika terjadi

perselisihan. Pasal 1338 KUHPPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya.

d) Sebab yang halal.

Sebab ialah tujuan antara dua belah pihak yang mempunyai maksud untuk mencapainya. Menurut Pasal 1337 KHUPerdata, sebab yang tidak halal ialah jika ia dilarang oleh Undang-Undang, bertentangan dengan tata susila atau ketertiban. Menurut Pasal 1335 KUHPerdata, perjanjian tanpa sebab yang palsu atau dilarang tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum.⁷

Dua syarat pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Dalam hal syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum, sedangkan dalam hal syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan. Soeryono Wingjodipoero mengatakan dalam buku Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat, menyebutkan sumber hukum adat adalah :

- a. Kebiasaan dan adat istiadat yang berhubungan dengan tradisi rakyat (Van Vollenhoven).
- b. Kebudayaan tradisional rakyat (Ter Haar).
- c. Ugeran-ugeran yang langsung timbul sebagai pertanyaan kebudayaan orang Indonesia asli, tegasnya sebagai

⁷ **Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak.**Rajawali Pers:Jakarta.hlm44

pernyataan rasa keadilannya dalam hubungan pamrih (Djojodiguno).

- d. Perasaan keadilan yang hidup di dalam hati nurani rakyat (Supomo)

3. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah

Undang-Undang menentukan bahwa perjanjian yang sah berkekuatan persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dengan istilah “semua” pembentukan Undang-Undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah semata-mata perjanjian bernama. Di dalam istilah “semua” itu, menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang rasanya baik untuk menciptakan perjanjian asas ini sangat erat hubungannya dengan asas *partij autonomie*.

Dengan istilah “secara sah” pembentuk Undang -Undang hendak menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus menurut hukum. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah adalah mengikat. Pengertian secara sah disini ialah bahwa perbuatan perjanjian harus mengikuti apa yang ditentukan oleh pasal 1320 KHUPerdata.

Berdasarkan Pasal 1390 dan Pasal 1327 KUHPerdara, dapat disimpulkan bahwa isi perjanjian terdiri dari elemen-elemen sebagai berikut:

- a. Isi perjanjian, Isi perjanjian adalah apa yang dinyatakan secara tegas oleh kedua belah pihak di dalam perjanjian itu.
- b. Kepatuhan ialah ulangan dari kepatuhan yang terdapat dalam pasal 1338 KUHPerdara
- c. Kebiasaan adalah yang diatur dalam Pasal 1347 KUHPerdara bersifat umum, sedangkan yang disebutkan Pasal 1427 KUHPerdara ialah kebiasaan yang hidup ditengah masyarakat khusus (*best gebrukellijk beding*) misalnya pedagang.

Urutan isi perjanjian yang terdapat Pasal 1339 KUHPerdara, mengenai keputusan peradilan mengalami perubahan sehingga urutan dari elemen isi perjanjian menjadi sebagai berikut :

- 1) Isi perjanjian.
- 2) Undang-Undang.
- 3) Kebiasaan.
- 4) Kepatuhan.

Hal ini didasarkan pada Pasal 3 AB (Algemeen Bepalingen) yang menentukan bahwa kebiasaan hanya diakui sebagai sumber hukum jika ditunjuk oleh Undang-Undang.

Perjanjian yang dibuat secara sah, yaitu memenuhi syarat subyektif dan obyektif seperti yang disebutkan dalam pasal 1338 KUHPerdara, maka :⁸

- 1) Perjanjian itu berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.
- 2) Perjanjian itu mengikat para pihak sebagaimana Undang-Undang.
- 3) Yang dimaksud dengan Undang-Undang diatas adalah Undang-Undang perlengkapan, Undang-Undang yang bersifat memaksa tidak dapat dilanggar oleh para pihak.
- 4) Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan para pihak.
- 5) Bagi para pihak yang melanggar perjanjian atau wanprestasi, maka berakibat :
 - a. Membayar ganti rugi (diatur dalam Pasal 1243 KHUPerdara).
 - b. Perjanjian dapat diputuskan (diatur dalam Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).
 - c. Membayar perkara jika diperkirakan dimuka hakim (diatur dalam Pasal 1281 ayat (1) KUHPerdara).

4. Macam-macam Perjanjian

Macam-macam perjanjian obligator dimana terdapat jenis-jenisnya sebagai berikut :⁹

⁸ Patrik, Poerwahid. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*.mandar maju: Bandung

- 1) Perjanjian dengan cuma-cuma dan perjanjian dengan beban.
Perjanjian dengan cuma-cuma ialah suatu perjanjian dimana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. (Pasal 1314 ayat (2) KUHPerdara).
- 2) Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik. Perjanjian sepihak adalah suatu perjanjian dimana hanya terdapat kewajiban pada salah satu pihak saja. Contoh : Perjanjian pinjam pakai. Perjanjian timbal balik ialah suatu perjanjian yang memberi kewajiban dan hak kepada kedua belah pihak.
- 3) Perjanjian konsensual, formal, dan riil.
 - a. Perjanjian konsensual ialah perjanjian dianggap sah apabila ada kata sepakat antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.
 - b. Perjanjian formal ialah perjanjian yang harus dilakukan dengan suatu bentuk tertentu, yaitu, Contoh : perjanjian perdamaian, perjanjian damai.
 - c. Perjanjian riil ialah suatu perjanjian dimana selain di perlukan adanya kata sepakat, harus diserahkan. Contoh : Penitipan Pasal 1964, Pinjam pakai Pasal 1740, Pinjam mengganti pasal 1754 KUHPerdara.

⁹ *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia. Sinar Grafika* : Jakarta.

4) Perjanjian bernama, tidak bernama dan, campuran .

- a. Perjanjian bernama adalah suatu perjanjian dimana Undang - Undang telah mengaturnya dengan ketentuan-ketentuan khusus yaitu dalam Bab V sampai Bab XIII KUHPerdara ditambah titel VIIA, dalam KUHD misalnya perjanjian asuransi dan pengangkutan.
- b. Perjanjian tidak bernama ialah perjanjian yang tidak diatur secara khusus.
- c. Perjanjian campuran ialah perjanjian yang mengandung berbagai perjanjian yang sulit dikualifikasikan dengan cara tertulis.

5. Asas-Asas dalam Perjanjian

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak berarti setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian. Mengenai asas kebebasan berkontrak ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) kitab Undang-Undang hukum perdata. Tapi, tetap terdapat pembahasan terhadap asas tersebut yaitu dalam pasal 1337 kitab Undang-Undang hukum perdata :

“suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

b. Asas Pacta sunt servanda

Asas ini berhenti suatu perjanjian secara sah dilakukan oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian yang mereka buat itu merupakan suatu Undang-Undang yang harus ditaati (Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata). Asas pacta sunt servanda berarti janji yang mengikat. Yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kontrak yang dibuat secara sah oleh pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai dengan isi kontrak tersebut, (Munir Fuady,2012:12)

c. Asas Konsesual

Munir Fuady (2002 : 13) mengemukakan bahwa yang dimaksud dengan asas konsensual adalah bahwa jika suatu kontrak telah dibuat, maka dia telah sah dan mengikat secara penuh bahkan telah dibuat, maka dia telah sah dan mengikat secara penuh bahkan pada prinsipnya persyaratan tertulis pun tidak diisyaratkan oleh hukum kecuali untuk beberapa jenis kontrak tertentu, misalnya kontrak perdamaian, kontrak pertanggungan, kontrak perhibaan, kontrak jual beli tanah.

B. Sewa Menyewa Rumah

1. Pengertian sewa menyewa rumah

Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dalam pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar pihak ini dapat menikmatinya sanggup membayarnya. (Subekti.2002:100)¹⁰

¹⁰ Subekti, 1995. *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti: Bandung.hlm 88

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

Sri Gambir Melati Hatta (1999:3) menyebut sewa beli dengan beli sewa dengan ulasan bahwa niat utama para pihak adalah peralihan hak, bukan sekedar penikmatan atas subjek perjanjian atau sewa saja. Oleh karena Sri Gambir lebih menekankan kepada pembelinya bukan kepada sewanya meskipun pengertiannya sama.¹¹

Terhadap alasan yang dikemukakan oleh Sri Gambir di atas, penulis perlu memberikan perbandingan dengan jenis perjanjian *koop en verkoop op afbetaling* populer dengan sebutan jual beli cicilan atau jual beli angsuran. Dalam perjanjian jual beli angsuran, hak kepemilikan atas objek perjanjian sudah berpindah sejak penyerahan barang, namun harganya dapat dicicil.

Rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal, atau bangunan pada umumnya (Poerwadarminta.2002:836). Pengertian Rumah UUPP No. 4 Tahun 1992, adalah selain berfungsi dari sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim atau makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan lingkungan yang sehat , aman, serasi

¹¹ Sri Gambir Melati Hatta, 1999, ***Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia***. Bandung.hlm66

dan tenteram. Rumah yaitu suatu bangunan yang mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal atau kediaman bagi seseorang.

Dalam Alquran juga digambarkan tentang rumah sebagaimana dijelaskan dalam surah assyura ayat 149:

فَارْهِنَ بُيُوتًا الْجِبَالِ مِنْ وَتَتَحِثُونَ

Terjemahan :

Dan kamu pahat sebagian dari gunung-gunung untuk dijadikan rumah-rumah dengan rajin.

Sewa menyewa rumah adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu rumah, selama suatu waktu dengan pembayarannya sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. (Pasal 1548 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata).

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

2. Subjek Dan Objek Sewa Menyewa Rumah

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

Menjadi menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah rumah dan harga. Dengan syarat rumah yang disewakan adalah rumah yang halal, artinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban, dan kesusilaan.(Salim.2003:59).

3. Hak dan Kewajiban Penyewa Rumah

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

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

Sedangkan kewajiban pokok dari penyewa rumah yaitu :

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

- b) Membayar harga sewa pada waktu-waktu telah ditentukan menurut perjanjian.(Subekti,1995:54)

Kewajiban memakai sewaan sebagai “ Bapak rumah yang baik”, berarti kewajiban untuk memakai seakan-akan itu miliknya sendiri. Kewajiban kedua merupakan kewajiban utama yaitu pembayaran harga sewa, bentuk pembayarannya tidak diatur dalam Undang-Undang. Pembayaran uang sewa ditempat kreditur, yaitu pihak yang menyewakan. Waktu pembayarannya berlangsung selama waktu sewa berlangsung.

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

4. Hak dan Kewajiban yang Menyewakan Rumah

Hak dari yang menyewakan rumah :

- a) Menerima pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- b) Berhak menerima kembali rumah yang disewakan dari pihak penyewa sebagaimana keadaan rumah pada waktu diserahkannya pada penyewanya.

Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak yang menyewakan rumah adalah :

- a) Menyerahkan rumah yang disewakan kepada si penyewa
- b) Memelihara yang di sewakan hingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c) Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tentram dari yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

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

5. Resiko dalam Sewa Menyewah Rumah

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpah rumah yang menjadi objek perjanjian. (Subekti.1995:44).

Ketentuan resiko dalam sewa menyewa rumah ialah apabila yang disewa rusak karena suatu peristiwa yang diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa batal demi hukum (Pasal 1553 ayat (1) KUHPerdara). Maka masing-masing pihak tidak dapat menuntut pembayaran uang ganti rugi maupun penggantian dari pihak lawannya, yang berarti bahwa kerugian akibat rusaknya rumah yang disewakan dipikul oleh pihak yang menyewakan dan yang menyewa rumah.

6. Berakhirnya sewa menyewa rumah

Meskipun sewa menyewa rumah adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh Undang-Undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa rumah secara tertulis dan sewa menyewa secara lisan. Jika perjanjian sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa menyewa rumah berakhir demi hukum atau (otomatis), apabila waktu yang ditentukan telah habis, maka tanpa diperlukan sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya sewa menyewa rumah itu dibuat dengan lisan, maka sewa menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan harus memberitahukan kepada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya. Pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa menyewah diperpanjang untuk waktu yang sama.

Meskipun waktunya telah ditentukan tetapi tidak dibuat secara tertulis maka perjanjian sewa menyewa rumah tidak berakhir tepat pada waktunya. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa rumah tidak berakhir tepat pada waktunya. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa rumah setelah ada pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak mengakhirinya sewa menyewa tersebut.¹²

¹² Sulim, 2003. *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika: Jakarta.

Sedangkan perjanjian sewa menyewa rumah baik tertulis atau tidak tertulis mengenai waktunya tidak ditentukan maka penghentiannya dan berakhirnya sewa menyewa rumah berjalan sampai saat yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak. Pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa atas alasan mau dipakai sendiri rumah yang disewakan, kecuali ditentukan lebih dahulu dalam perjanjian (Pasal 1578 KUHPerdara).

Dengan uraian yang panjang lebar itu dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut, setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menempati rumah sewa barulah sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat.

7. Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewah Rumah

Rumah menurut PP No. 44 Tahun 1994 Pasal 1 Tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sedangkan penghunian sendiri artinya adalah penggunaan atau pemakaian suatu rumah oleh seseorang atau badan.

Rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal, atau bangunan pada umumnya (seperti UUPP No.4 Tahun 1992) adalah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan

dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan tentram. Rumah disini adalah suatu bangunan yang mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal atau kediaman bagi seseorang

Penghunian rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atau ijin pemilik rumah dinyatakan sebagai penghuniannya hak atau tidak sah. Apabila dalam sewa menyewa rumah itu terjadi perselisihan atau sengketa, misalnya salah satu pihak tidak menaati ketentuan sebagaimana yang diperjanjikan. Maka hubungan sewa menyewa dapat diputuskan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa menyewa dengan ketentuan-ketentuan :¹³

1. Jika yang dirugikan pihak penyewa maka pemilik berkewajiban mengembalikan uang sewa.
2. Jika yang dirugikan pihak pemilik, maka penyewa berkewajiban mengembalikan rumah dengan baik seperti keadaan semula dan tidak dapat meminta kembali uang sewa yang telah dibayarkan.

Penyelesaian sengketa penghuni rumah oleh bukan pemilik juga bisa dilakukan melalui Pengadilan Negeri, penyelesaian lebih lanjut penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) PP No. 44 Tentang penghunian rumah oleh Bukan pemilik akan diatur dengan perundangan pemerintah tersendiri. Jadi rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan. Menurut Bushar

¹³ 2003.*Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia. Sinar Grafika* : Jakarta.

Muhammad,2002:119 dalam pokok-pokok hukum adat, yang dimaksud sewa adalah suatu transaksi yang mengijinkan orang lain untuk menempati rumahnya atau tinggal dirumahnya dengan membayar uang sewa yang tetap sesudah tiap bulan atau tiap tahun.

Hukum adat sebagai hukum rakyat, yang dalam dasarnya ialah hukum atas dasar musyawarah, tidak menjunjung tinggi asas-asas seperti yang dikenal dalam Hukum Barat yang individualistis yaitu seperti asas-asas “ yang sama berilah keputusan yang sama” suatu asas yang membawa berlakunya ajaran tentang “ Keputusan Pengadilan yang tetap” (yurisprudensi tetap). Hukum adat dasarnya adalah kebersamaan. Ini dipancarkan dengan jalan memelihara rasa senasib sepenanggungan dalam masyarakat yang terlaksana melalui jalan musyawarah, yaitu jalan yang menuju pertama-tama pada tercapainya kebulatan kata hati atau tekad dari seluruh warga. Hal ini tidak dapat diperoleh dengan berpegangan secara kaku kepada apa yang pernah digariskan. Ini hanya dapat diperoleh dengan mengikuti irama mengolah ketentuan yang tersimpan dalam asas yang hendak dicapai.(Koesnoe.1992:12)

Ajaran musyawarah adalah suatu ajaran Hukum Adat yang dijunjung tinggi dalam menghadapi segala persoalan kehidupan bermasyarakat. Ini dipraktekkan di dalam masyarakat adat di mana-mana di Indonesia. Musyawarah adalah landasan perikehidupan masyarakat kita menurut Hukum Adat dan ditempatkan secara sentral

dalam kehidupan bermasyarakat. Kebetulan pendapat sebagai hasilnya bukan suatu hal yang sama dengan kata sepakat. (Muh.Koesnoe,1992:61).

C. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa belanda, yang artinya prestasi yang buruk (Subekti,1979:45). Wanprestasi dapat terjadi karena 4 hak yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupinya.
2. Melakukan apa yang dijanjikan, tapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

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

Dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk protes debitur yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut Pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan

lewatnya batas waktu tersebut. Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur. Surat peringatan tersebut disebut dengan somasi.

Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu. Menurut pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Dari ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi (*in gebreke stelling*). Adapun bentuk-bentuk somasi menurut Pasal 1238 KUHPerdara adalah :

1. Surat perintah

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini justru si pemberitahuan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut “*exploit jurusita*”.

2. Akta sejenis

Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notaris.

3. Tersimpil dalam perikatan itu sendiri

Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi. Dalam perkembangannya, suatu somasi atau teguran terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan akan tetapi untuk mempermudah pembuktian dihadapan hakim apabila masalah tersebut berlanjut ke pengadilan dampak sebaiknya diberikan peringatan secara tertulis.

Dalam keadaan tertentu somasi tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang debitur melakukan wanprestasi yaitu dalam hal dana batas waktu dalam perjanjian (*fatal termijn*), prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, debitur mengakui dirinya wanprestasi.

Sedangkan menurut Munir Fuady (2002:17) mengemukakan bahwa wanprestasi dapat dipilah-pilah menjadi :

- a) Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi.
- b) Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
- c) Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan, apalagi kalau pihak lain tersebut adalah pedagang maka bisa kehilangan keuntungan yang diharapkan.

Oleh karena itu pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, pihak wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa tuntutan :

- 1) Pembatalan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi).
- 2) Pemenuhan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi).

Dengan demikian, ada dua kemungkinan pokok yang dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan, yaitu pembatalan atau pemenuhan kontrak. Namun, jika dua kemungkinan tersebut lebih lanjut, kemungkinan tersebut dapat dibagi menjadi 4 yaitu :

1. Pembatalan kontrak saja,
2. Pembatalan kontrak disertai tuntutan ganti rugi,
3. Pemenuhan kontrak saja,
4. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi

Pembagian atas 4 kemungkinan tuntutan tersebut diatas sekaligus merupakan pernyataan ketidaksetujuan penulis atas pendapat yang membagi atas 5 kemungkinan, yaitu pendapat yang masih menambahkan satu kemungkinan lagi, yaitu penuntutan ganti rugi saja karena tidak mungkin seseorang menuntut ganti rugi saja yang lepas dari kemungkinan dipenuhinya kontrak atau batalnya kontrak karena dibatalkan atau dipenuhinya kontrak merupakan dua kemungkinan

yang harus dihadapi oleh kedua pihak dan tidak ada pilihan lain sehingga tidak mungkin ada tuntutan ganti rugi yang berdiri sendiri sebagai akibat dari suatu wanprestasi.

Tuntutan apa saja yang harus dipenuhi oleh pihak yang wanprestasi tersebut tergantung pada jenis tuntutan yang dipilih oleh pihak yang dirugikan. Bahkan apabila tuntutan itu dilakukan dalam bentuk gugatan di pengadilan, pihak yang wanprestasi dibebani biaya perkara.

a. *Force Majure atau Overmacht* Istilah *force Majure atau overmacht* sering diterjemahkan menjadi keadaan memaksa atau keadaan darurat. Keadaan memaksa adalah suatu keadaan memaksa yang menghalangi seorang debitur untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya perjanjian, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk (Munir Fuadi:2002:18). *Force Majure* diatur dalam Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menerangkan bahwa debitur tidak akan dihukum membayar ganti rugi apabila ia dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perjanjian adalah karena disebabkan oleh keadaan memaksa. Dari rumusan dalam Pasal 1244, Pasal 1245 dan Pasal 1545 (pasal yang memuat *force majeure*) dalam KUHPerdata yaitu, dapat kausa-kausa *force majeure* yaitu :

a. Sebab yang tidak diduga oleh para pihak (Pasal1244).

- b. Peristiwa tersebut tidak dapat di pertanggung jawabkan kepada para pihak yang harus melaksanakan prestasi (Pasal 1244).
- c. Peristiwa yang terjadi diluar kesalahan pihak debitur (Pasal 1545).
- d. Peristiwa yang terjadi tidak disengaja oleh pihak debitur tidak berada dalam keadaan itikad buruk (Pasal 1245 dan pasal 1545).

Debitur yang tidak dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya prestasi bukan karena kesalahannya, diwajibkan membayar ganti rugi. Sebaiknya debitur bebas dari kewajiban membayar ganti rugi, jika debitur karena keadaan memaksa tidak memberi atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau telah melakukan perbuatan yang seharusnya ia tidak lakukan.

Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, dimana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu persetujuan dibuat.

Keadaan memaksa menghentikan bekerjanya perikatan dan menimbulkan berbagai akibat yaitu :

- a. Kreditur tidak dapat lagi memintai pemenuhan prestasi,
- b. Debitur tidak lagi dapat dinyatakan wanprestasi, dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi,
- c. Resiko tidak beralih kepada debitur,

d. Kreditur tidak dapat menuntut pembatalan pada persetujuan timbal-balik.

Mengenai keadaan memaksa ada dua teori, yaitu teori obyektif dan teori subyektif.

Menurut teori obyektif, debitur hanya dapat mengemukakan tentang keadaan memaksa, jika pemenuhan prestasi bagi setiap orang mutlak tidak mungkin dilaksanakan. Misalnya, penyerahan sebuah rumah tidak mungkin dilaksanakan karena rumah tersebut musnah akibat bencana tsunami.

Menurut teori subyektif terdapat keadaan memaksa jika debitur yang bersangkutan mengingat keadaan pribadinya tidak dapat memenuhi prestasinya. Misalnya, A pemilik industri kecil harus menyerahkan barang kepada B, dimana barang-barang tersebut masih harus dibuat dengan bahan-bahan tertentu, tanpa diduga bahan-bahan tersebut harganya naik berlipat ganda, sehingga jika A harus memenuhi prestasinya ia akan menjadi miskin. Dalam hal ini ajaran subjektif mengakui adanya keadaan memaksa. Akan tetapi jika menyangkut industri besar maka tidak terdapat keadaan memaksa.

Keadaan memaksa dapat bersifat tetap dan sementara . Jika bersifat tetap maka berlakunya perikatan berhenti sama sekali. Misalnya, barang yang akan diserahkan diluar kesalahan debitur terbakar musnah.

Sedangkan keadaan memaksa yang bersifat sementara berlakunya perikatan ditunda. Setelah keadaan memaksa itu hilang, maka perikatan bekerja kembali. Misalnya larangan untuk mengirimkan suatu barang dicabut atau barang yang hilang ditemukan kembali.

Dalam pembuatan perjanjian ada kekurangan mengenai syarat subyektif maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*canceling*). Persetujuan kedua belah pihak yang merupakan kesepakatan dibatasi yaitu sepanjang tidak terdapat paksaan, kekhilafan dan penipuan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian Empiris mengambil dan mengumpulkan data-data di lapangan guna untuk menyelesaikan skripsi ini

B. Lokasi Penelitian

Dalam usaha pengumpulan data ini, penulis memilih lokasi Kota Makassar karena kota yang cukup banyak terjadi permasalahan sewa menyewa rumah . Adapun alasan penulis memilih kota Makassar sebagai objek penelitian karena terindikasi banyak kasus wanprestasi terhadap sewa menyewa khusus sewa menyewa rumah.

C. Jenis dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data primer dikumpulkan dengan sumber langsung dari para responden dalam penelitian lapangan (Field Research), sedangkan data sekunder dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan (Library Research) yakni penelaahan referensi, data-data dan referensi-referensi dari surat kabar atau majalah, serta data-data dan referensi-referensi dari website-website di internet.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian, penulis mempergunakan teknik pengumpulan data dengan cara :

a) Penelitian lapangan (*field research*)

Dalam pengambilan data primer penulis melakukan wawancara langsung kepada pihak bersangkutan (responden), responden dalam hal ini adalah pihak-pihak yang terlibat dalam proses sewa menyewa rumah yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

b) Penelitian kepustakaan (*Library Research*)

Pengumpulan data dengan cara ini dimana penulis membaca, menelaah, menganalisa, dan membandingkan berbagai literatur (buku-buku, surat kabar/majalah, website, dan dokumen) yang berkaitan dengan semua masalah yang ada kaitannya tentang masalah judul skripsi ini, data yang diperoleh bersifat sekunder.

E. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat kota makassar yang melakukan perjanjian sewa menyewa rumah, sampel dalam penelitian ini sebanyak 2 orang

F. Analisis Data

Data yang diperoleh yaitu data primer dan sekunder yang kemudian diolah dan dilanjutkan dengan data secara kualitatif untuk menguraikan masalah dan mengemukakan pendapat serta memecahkan permasalahan yang terjadi.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kota Makassar

Di dalam KUHPerdara tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian yang sering dilakukan didalam kehidupan bermasyarakat. Hubungan hukum ini terjadi untuk memenuhi kebutuhan dimana pihak yang satu tidak memiliki barang yang dibutuhkan, sehingga harus menyewanya dari orang lain dengan membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan atas kenikmatan yang ia dapatkan dari barang yang disewa dalam jangka waktu tertentu.¹⁴

Adapun hasil penelitian yang telah peneliti lakukan, pada dasarnya masih banyak masyarakat di kota Makassar tidak memahami mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah yang dibuat. Dimana masyarakat salah mengartikan bagaimana perjanjian sewa menyewa biasanya hanya menggunakan dalam bentuk lisan atau hanya berdasarkan kepercayaan antara kedua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Perjanjian sewa menyewa dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan dan biasanya disertai dengan selembaran kwitansi tanda jadi dari pihak yang menyewakan sesuai dengan harga dan jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya.

¹⁴ **Asas-Asas Hukum Perjanjian**. Bandung: PT. Balai Aksara.

Serta masih banyak masyarakat yang melakukan perjanjian sewa menyewa rumah yang kurang paham atau tidak mengetahui hak dan tanggung jawabnya sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam KUHPperdata. Masalah yang sering terjadi, salah satu akibat masih kurangnya pemahaman masyarakat itu sendiri. Seperti dalam hal pembayaran serta peraturan dalam perjanjian sewa menyewa rumah masih banyak yang melanggarnya.

Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah yang biasanya dilakukan oleh masyarakat di kota Makassar adalah dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik rumah untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa itu jadi menyewa rumah atau tidak, sehingga dalam membuat perjanjian sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dengan pihak yang menyewa itu sudah terlibat dalam perikatan sewa menyewa. Sehingga dalam perbuatan perjanjian sewa menyewa disini tidak ada perantaranya, yaitu hanya pihak pemilik rumah dan penyewa rumah. Setelah kedua belah pihak sepakat lalu dibuat perjanjian atau persetujuan yang isinya mengenai hal-hal sebagai berikut :¹⁵

1. Ketentuan waktu dalam sewa menyewa rumah;
2. Harga sewa rumah;

¹⁵ Ibid halaman 37

3. Ketentuan dalam pembayaran uang sewa rumah;
4. Berakhirnya waktu sewa menyewa rumah;

Berdasarkan hasil wawancara penelitian, tentang pemahaman pelaksanaan perjanjian dalam sewa menyewa rumah di Perumahan Bukit Baruga Antang, kecamatan Manggala kota Makassar, yaitu peneliti melakukan wawancara dengan salah satu pihak yang melakukan perikatan sewa menyewa rumah. Adapun responden yang berhasil peneliti wawancarai yaitu responden pertama bernama Bapak H. Fitrah (44 th), Alamat Rumah di jalan Sultan Alauddin Kompleks Perumahan Bosowa, kota Makassar. Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan responden pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah menurut penuturan Bapak H. Fitrah mengenai beberapa pertanyaan yang peneliti pertanyakan untuk menggali pemahaman sewa menyewa rumah. Pada awalnya pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah yang Bapak Fitrah dan Ibu Sukmawati lakukan yaitu perjanjian tidak secara tertulis melainkan secara lisan. Menurut pemahaman pemilik rumah perjanjian sewa menyewa hanya dilakukan secara lisan berdasarkan kepercayaan antara pihak pemilik rumah dan pihak penyewa rumah adapun Bapak Fitrah ketahui perjanjian secara tertulis dalam proses sewa menyewa hanya menggunakan kwitansi pada saat pembayaran sewa rumah. Bapak Fitrah menanyakan ketentuan waktu sewa menyewa rumah kepada pihak penyewa yaitu Ibu Sukmawati. Biasanya ketentuan waktu dalam sewa menyewa

rumah tersebut tidak ada ketentuannya, maksudnya apabila penyewa ingin menyewa rumah dalam waktu satu bulan, satu tahun, dua tahun, atau lima tahun, itu tidak apa-apa karena tidak ada batas waktu Menyewakan bagi si pemilik rumah atau yang menyewakan.

Tetapi meskipun demikian biasanya ketentuan waktu dalam sewa menyewa rumah itu disepakati bersama yaitu, antara pihak pemilik rumah dan pihak penyewa rumah jadi bila si penyewa inginnya satu tahun, tidak apa-apa sebatas si pemilik rumah itu menyepakati satu tahun. Disini Ibu Sukmawati menyewa rumah Bapak H. Fitrah mulai pada tahun 2016 hingga 2017. Terkait dengan harga sewa rumah yang ditentukan oleh pemilik rumah biasanya terjadi tawar menawar terlebih dahulu antara pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa rumah. Jadi disini harga sewa rumah ditentukan bersama-sama yaitu antara pemilik rumah dengan penyewa rumah. Dalam hal ini Bapak H. Fitrah membahas harga sewa pada tahun 2016 menyepakati harga sewa rumah dengan satu bulannya Rp.850.000 (delapan ratus lima puluh ribu rupiah) pada waktu Ibu Sukmawati menyewa rumah selama satu tahun.

Berdasarkan hasil penelitian, dari perjanjian yang dilakukan oleh pihak yaitu pihak pemilik rumah dan pihak penyewa tersebut, membahas juga fasilitas yang diberikan oleh pemilik rumah kepada penyewa rumah. Dengan yang diberikan kepada pihak penyewa adalah dua kamar tidur, satu kamar mandi, satu ruang tamu dan, satu tempat piring. Mengenai ketentuan pembayaran uang sewa rumah dilakukan

pada tiap-tiap tahun tergantung lamanya waktu untuk menyewa rumah tersebut.

Menurut Bapak H. Fitrah proses pembayaran sewa rumah antara pihak penyewa melakukan pembayaran di angsur setiap 6 (enam) bulan. Adapun berakhirnya waktu sewa menyewa rumah meskipun waktunya telah ditentukan tetapi tidak dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa rumah tidak berakhir tepat pada waktunya. Berdasarkan hasil wawancara peneliti Bapak H. Fitrah mengatakan masalah yang sering terjadi selama ia menyewakan rumahnya sering terjadi kondisi rumah yang tidak terawat seperti plapon yang rusak, keramik lantai ada beberapa yang pecah. Selain itu adapun masalah mengenai pembayaran sewa rumah kadang kala penyewa lambat membayar uang sewa rumah padahal sudah diingatkan atau diberitahukan kepada pihak yang menyewa rumah.

Responden kedua yaitu bernama H. Syarifuddin (51 th), Alamat di jalan Kabila Barat, Peneliti melakukan wawancara langsung dengan pemilik rumah atau responden. Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan responden kedua H. Syarifuddin, peneliti mendapatkan pertanyaan-pertanyaan yang di pertanyakan untuk menggali pemahaman terhadap perjanjian sewa menyewa rumah berikut penuturannya :

Awalnya melakukan perjanjian sewa menyewa rumah Bapak H.Syarifuddin perjanjian yang responden buat secara lisan karena

langsung dibicarakan kesepakatannya kepada penyewa rumah dan menyerahkan rumahnya jika penyewa sepakat dengan harga sewa yang responden berikan, adapun pembahasan dalam kesepakatan hanya berupa jangka waktu sewa dan pembayarannya. Adapun masalah yang terjadi dalam pelaksanaan sewa menyewa rumah yang bapak Syarifuddin alami pada saat pembayaran uang sewa rumah sering mengalami keterlambatan pembayaran namun pada saat itu penyewa sampai bulan ke enam belum melakukan pembayaran sewa rumah padahal kesepakatan kepada pihak penyewa setiap enam bulan wajib membayar setengah harga dari total pembayaran sewa rumah tersebut.

Selain itu masalah yang terjadi yang dialami oleh bapak Syarifuddin juga yaitu pembayaran listrik yang tidak dibayar oleh pihak penyewa rumah dan orangnya sudah meninggalkan rumah tersebut sehingga Bapak Syarifuddin menanggung biaya beban tunggakan listrik tersebut. Menurut responden pihak penyewa tidak melakukan kewajiban melakukan pembayaran listrik berdasarkan perjanjian secara lisan pada saat pihak penyewa dan pihak yang menyewakan melakukan perjanjian.

Perjanjian sewa menyewa rumah dapat dibuat baik dihadapan notaris maupun dibuat dibawah tangan. Perjanjian yang dibuat dihadapan notaris disebut dengan akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPdata ialah suatu akta yang didalam bentuk ditentukan

oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa atau dihadapan notaris untuk itu ditempat dimana akta dibuat. Sedangkan perjanjian yang dapat dibuat dibawah tangan yaitu akta bawah tangan, dimana cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi hanya oleh pihak-pihak tertentu saja

Setiap pihak yang membuat perjanjian, terutama pihak kreditur sangat menghendaki agar pelaksanaan perjanjian diusahakan dengan sempurna secara “sukarela” sesuai dengan isi perjanjian. Akan tetapi tentu tidak semua berjalan sebagaimana mestinya. Boleh jadi debitur “ingkari secara sukarela” menepati pelaksanaannya. Keingkaran debitur inilah yang memberi hak kepada kreditur untuk memaksa debitur melaksanakan prestasi. Umumnya pemaksaan pelaksanaan prestasi harus melalui kekuatan putusan vonis pengadilan yang menghukum debitur melunasi prestasi serta membayar ganti rugi.

Perjanjian jika dilihat dari wujudnya merupakan rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan-kesanggupan yang diucapkan atau dituangkan dalam bentuk tulisan oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Didalam perjanjian tersebut dicantumkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian tidak akan ada artinya jika prestasi tidak dapat diwujudkan. Untuk mengetahui itu perlu semua pihak mengetahui tanggung jawabnya masing-masing. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan

suatu kewajiban dan tanggung jawabnya atau tidak tepat menepati perjanjian maka itu menjadi alasan bagi pihak lain untuk mengajukan gugatan, demikian juga tidak dipenuhinya KUHPdata pada Pasal 1320 tentang syarat-syarat sahnya perjanjian menjadi alasan untuk batal atau dibatalkan suatu perjanjian melalui suatu gugatan karena adanya wanprestasi atau ingkar janji dari debitur. Wanprestasi itu dapat berupa tidak memenuhi kewajiban sama sekali, atau terlambat memenuhi kewajiban atau memenuhi kewajiban tapi tidak seperti apa yang telah di perjanjikan.

Wanprestasi menurut Prof. Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur dapat berupa :

1. Tidak dilakukan apa yang disanggupi akan melakukannya tidak memenuhi prestasi sama sekali sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhanya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

5. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Menurut KUHPerdara Pasal 1238 yang menyatakan bahwa

“si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus ditanggapi lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Dari ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi (*in gebreke stelling*) artinya pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu.

B. Faktor-faktor yang mempengaruhi sewa menyewa rumah di kota Makassar

Adapun faktor yang mempengaruhi sewa menyewa rumah di kota Makassar yaitu terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau lalai atau ingkar. Terhadap kelalaian atau kealpaan si debitur hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang melakukan wanprestasi (lalai/alpa) ada empat macam yaitu :

A. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi.

Ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur yaitu :

1. Biaya (kosten) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
2. Rugi (schaden) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
3. Bunga (interesten) adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Dalam soal penuntutan ganti rugi, oleh Undang-undang diberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi apa yang boleh dituntut, ketentuan-ketentuan itu merupakan pembatasan dari yang lalai atau alpa, masih juga dilindungi oleh Undang-undang terhadap kewenangan-kewenangan kreditur. Hal ini diatur di dalam KUHPerdara Pasal 1247 dan 1248 yang menyatakan bahwa:

“Debitur hanya diwajibkan mengganti biaya, kerugian dan bunga, yang diharapkan atau dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu-daya yang melakukannya”.

“bahkan jika tidak terpenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya debitur, maka penggantian biaya, kerugian dan bunga, yang menyebabkan kreditur menderita kerugian dan kehilangan

keuntungan, hanya mencakup hal-hal yang menjadi akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perikatan itu”.

1. Pembatalan Perjanjian atau Juga Dinamakan Pemecahan Perjanjian

Mengenai pembatalan perjanjian, sebagai sanksi kedua atas kelalaian seorang debitur mungkin ada orang yang tidak dapat melihat sifat pembatalannya atau pemecahan tersebut sebagai suatu hukuman. Pembatalan perjanjian, bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Pokoknya perjanjian itu diadadakan. Masalah pembatalan perjanjian karena kelalaian atau wanprestasi pihak debitur ini, dalam KUHPdata terdapat pengaturannya pada Pasal 1266 :

“Syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian- perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”.

Dalam hal perjanjian dibatalkan, maka kedua belah pihak dibawa dalam keadaan sebelum perjanjian diadakan. Dikatakan, pembatalan itu berlaku surut sampai pada detik dilahirkannya perjanjian.

2. Peralihan Resiko

Peralihan resiko sebagai sanksi atas kelalaian seorang debitur disebutkan dalam KUHPdata pada Pasal 1237 ayat (2) yaitu:

“Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu, semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya”.

Dapat ditetapkan bahwa kreditur dapat memilih antara tuntutan-tuntutan atas wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, sebagai berikut :

1. Pemenuhan perjanjian,
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi,
3. Ganti rugi saja,
4. Pembatalan perjanjian,
5. Pembatalan disertai ganti rugi.

3. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Dalam perkara perdata, hukuman bagi pihak yang melanggar perjanjian ditetapkan oleh hakim berdasarkan Undang-undang atas permintaan pihak lain yang dirugikan.

4. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan dan pihak penyewa rumah

a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan

Berdasarkan hasil penelitian penulis, hak dari pihak yang menyewakan rumah adalah menerima harga sewa seperti yang

telah ditentukan oleh kedua belah pihak, menerima pembayaran uang sewa rumah tepat pada waktunya sesuai dengan yang diperjanjikan oleh pihak yang menyewa rumah. Selama waktu sewa, ia harus melakukan pembetulan-pembetulan yang perlu dilakukan pada barang yang disewakan, kecuali pembentukan yang menjadi kewajiban penyewa. Sebelum pihak yang menyewakan menyerahkan rumah tersebut kepada para pihak penyewa haruslah rumah tersebut dalam keadaan yang terawat dan bebas dari segala kerusakan-kerusakan yang akan menimbulkan ketidak nyamanan bagi para pihak penyewa. Menerima kembali rumah yang disewakan itu dalam keadaan rumah pada waktu seperti rumah itu diserahkan pemilik rumah kepada penyewa rumah. Sedangkan berdasarkan KUHPerdara kewajiban dari pihak yang menyewakan rumah adalah:

- a. Bahwa ia berkewajiban untuk menyerahkan rumah yang disewakan tersebut pada penyewa rumah (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara).
- b. Memelihara yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara).
- c. Memelihara kepada si penyewa kenikmatan tentram dari yang disewakan selama berlangsungnya persewaan (Pasal 1550 ayat 3 KUHPerdara).

- d. Pemilik rumah juga berkewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan pada rumah yang disewakan itu Pasal 1551 KUHPerdara, seperti mengecat dinding rumah, memperbaiki kunci-kunci jendela, kunci lemari,dll. Hal ini terjadi sesuai dengan kebiasaan setempat. Maksudnya meskipun dalam perjanjian sewa menyewa rumah tersebut tidak ada, tetapi dalam kebiasaan masyarakat setempat hal itu sudah menjadi hal yang biasa dan wajar. Sehingga pemilik rumah mempunyai kewajiban untuk memperbaiki rumah tersebut terlebih dahulu sebelum rumah tersebut ditempati oleh penyewa.
- e. Menanggung cacat dari rumah yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara).

5. Hak dan kewajiban pihak penyewa rumah

Berdasarkan hasil penelitian penulis, hak dari pihak yang menyewa rumah adalah menerima rumah beserta isinya yang ada dalam rumah yang disewakan tersebut dari pemilik rumah dalam keadaan baik. Rumah tersebut harus dalam keadaan terpelihara, supaya si penyewa rumah itu dapat menikmati ketentraman rumah yang disewanya itu selama perjanjian sewa menyewa itu masih berlangsung. Karena hal tersebut sesuai dengan apa yang ada dalam isi perjanjian sewa menyewa rumah yang sudah mereka sepakati.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, kewajiban dari pihak yang menyewa rumah adalah membayar uang sewa rumah yang menjadi kewajiban pihak penyewa rumah, yang harus dibayarkan tepat pada waktunya (Pasal 1560 KUHPerdara). Di dalam kewajiban untuk membayar uang sewa tersebut, apabila si penyewa rumah dalam menyewa rumah hanya untuk waktu satu tahun maka uang tersebut dibayar kontan atau di angsur tiap enam bulan sekali. Dan pembayarannya dilakukan saat perjanjian itu disepakati oleh kedua belah pihak. Tapi untuk waktu sewa yang lebih dari satu tahun biasanya dalam pembayarannya uang sewa itu diangsur tiap tahun. Kewajiban yang kedua adalah memakai rumah sebagai kepala rumah tangga yang baik, artinya seakan-akan rumah itu kepunyaannya sendiri.

3. Resiko yang timbul dalam sewa menyewa rumah

Resiko dalam perjanjian sewa menyewa rumah yaitu tidak semua kerusakan yang terjadi pada rumah yang disewakan itu adalah menjadi tanggung jawab dari pemilik rumah saja tetapi itu juga merupakan tanggung jawab para penyewa rumah. Ada hal yang hanya menjadi tanggung jawab para penyewa rumah saja yaitu apabila kerusakan pada rumah yang disewanya itu karena kesalahan penyewa itu sendiri. Misalnya telah terjadi kebakaran rumah akibat kebocoran selang si penyewa rumah itu yang lupa mematikan kompor gas, atau kelalaian yang mengakibatkan kerugian.

4. Permasalahan yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa rumah

Berdasarkan hasil penelitian, permasalahan yang terjadi antara responden pertama Bapak H.Fitrah dan Ibu Sukamwati yaitu kurangnya perawatan dari pihak penyewa rumah sehingga terjadi berbagai kerusakan-kerusakan seperti plapon yang pecah-pecah, kramik lantai pecah serta pembayaran sewa rumah sering mengalami keterlambatan. Sedangkan permasalahan yang terjadi antara responden kedua yaitu pihak penyewa tidak membayar listrik dan meninggalkan rumah tanpa membayar listrik sehingga pemilik rumah menanggung biaya beban tunggakan listrik, selain itu penyewa rumah sering melakukan keterlambatan dalam pembayaran sewa rumah kepada bapak H. Syarifuddin.¹⁶

5. Bentuk penyelesaian wanprestasi

Berdasarkan hasil penelitian, bahwa pelaksanaan sewa menyewa rumah di yaitu dalam bentuk akta bawah tangan dan dilakukan secara lisan. Masyarakat di kota Makassar khususnya di Kecamatan Manggala memilih cara seperti tersebut di atas karena yaitu secara lisan lebih mudah dalam pembuatannya dan tidak memerlukan waktu yang lama serta biaya menjadi lebih murah.

Berdasarkan hasil penelitian, apabila dalam perjanjian sewa menyewa rumah itu terdapat masalah antara pemilik rumah dengan

¹⁶ Wawancara tanggal 23 April 2021, Pukul;12;00 WITA

penyewa rumah, maka yang pertama kali diambil sebagai jalan keluar oleh pemilik rumah yaitu pemilik rumah mengingatkan pada si penyewa untuk melunasi pembayaran uang sewa rumah. Tapi apabila si penyewa sudah diperingatkan berkali-kali belum juga melunasi pembayaran uang sewa, maka pemilik rumah mengajak ketua RT setempat untuk diajak bermusyawarah dengan penyewa. Tetap apabila di dalam musyawarah tersebut si penyewa sudah menyepakati akan melunasi pembayaran uang sewa, namun pada kenyataannya si penyewa tidak juga mau melunasi pembayaran uang sewa yang sudah ia janjikan tersebut. Maka pemilik rumah mengadakan masalah tersebut ke Pengadilan Negeri, akan tetapi hal ini di masyarakat di Kecamatan Manggala masalah tersebut jarang sampai di Pengadilan Negeri. Tapi dalam masalah tersebut apabila sudah diputuskan dalam musyawarah antara pemilik rumah dengan penyewa yang dihadiri oleh ketua RT (rukun tetangga), si penyewa saat itu akan ditanya mau melunasi pembayaran uang sewa rumah kapan. Kalau si penyewa tidak bisa membayar uang sewa rumah saat itu (saat didatangi pemilik rumah dengan ketua RT). Maka akan diberikan waktu tujuh hari atau satu minggu untuk melunasi pembayaran uang sewa rumah tersebut.

Dalam jangka waktu yang telah ditentukan itu biasanya si penyewa akan melunasi uang sewa tersebut sebelum jangka waktu yang telah disepakati karena apabila si penyewa tidak mau melunasi

juga sesuai yang telah diputuskan dalam hasil musyawarah maka si penyewa disuruh meninggalkan rumah tersebut. Namun, kebanyakan si penyewa justru akan melunasi pembayaran uang sewa tersebut sebelum jangka waktu tujuh hari itu tiba. Jadi masalah ini tidak ada yang sampai di Pengadilan Negeri.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat. Hubungan hukum ini terjadi untuk memenuhi kebutuhan dimana pihak yang satu tidak memiliki barang yang dibutuhkan, sehingga harus menyewanya dari orang lain dengan membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan atas kenikmatan yang ia dapatkan dari barang yang disewakan dalam jangka waktu tertentu.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dengan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan itu paling banyak lahir dari perjanjian, tetapi ada juga perikatan yang lahir dari undang-undang. Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat kita temui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena Undang-undang. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: Suatu perjanjian adalah suatu perjanjian dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Setiap perjanjian yang melahirkan suatu perikatan diantara kedua pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, hal ini berdasarkan atas ketentuan hukum yang berlaku di dalam Pasal 1338 ayat (1) KHUPerdata yang berbunyi “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Mengacu pada hasil wawancara terhadap responden, pada dasarnya masih banyak sebagian dari masyarakat tidak paham mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dibuat. Karena dari masyarakat masih ada yang salah mengartikan bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tertulis dan tulisan. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa biasanya dibuat dalam bentuk lisan dengan disertai selebaran kwitansi pembayaran harga

sewa sesuai dengan harga dan jangka waktu yang disepakati. Pembuatan secara tertulis masih banyak masyarakat yang tidak mengatui bagaimana cara pembuatannya. Serta masih banyak juga tidak mengetahui bagaimana hak dan kewajiban dari para pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku sesuai dengan KUHPerdara. Adapun masalah yang sering terjadi yaitu kurangnya pemahaman masyarakat itu sendiri. Seperti dalam halnya pembayaran serta peraturan dalam perjanjian sewa menyewa rumah masih banyak yang melanggarnya kurangnya ketidaktahuan dalam membuat perjanjian sewa menyewa yang dianjurkan sesuai dengan KUHPerdara.

Perjanjian yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis pun tetap mengikat para pihak, dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Namun untuk kemudahan pembuktian, acuan bekerja sama dan melaksanakan transaksi sebaiknya dibuat secara tertulis. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat pelanggaran dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati, dan membuat kedua belah pihak lebih bertanggung jawab untuk melakukan kerja sama. Seperti pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 44 tahun 1994 Bab II Pasal 4 ayat tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik.

Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah yang biasanya dilakukan oleh masyarakat di

Kecamatan Manggala Kota Makassar adalah dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik rumah untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa tersebut jadi menyewakan rumah atau tidak. Setelah terjadi itu terjadi perjanjian sewa menyewa rumah tersebut.

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah ini antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa saling terlibat dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa rumah tersebut. Secara hukum perjanjian sewa menyewa rumah tersebut sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Karena ada kata sepakat dari kedua belah pihak yang membuat suatu perjanjian sama halnya perjanjian konsensual.

Apabila pelaksanaan perjanjian itu dibuat secara tertulis maka pihak- pihak yang ikut menandatangani surat perjanjian itu adalah pemilik rumah, penyewa rumah, serta seorang saksi. Surat perjanjian sewa menyewa rumah tersebut ada pula yang disahkan oleh lurah setempat. Tetapi hal ini jarang dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Manggala, yang sering terjadi dilakukan adalah disaksikan dan ditanda tangani oleh seorang saksi. Saksi tersebut dapat berupa ketua RT, dapat juga warga disekitar rumah yang disewakan tersebut. Surat perjanjian sewa menyewa rumah tersebut dibuat sebanyak dua lembar, satu lembar untuk pemilik rumah dan satu lembar untuk penyewa rumah.

Berdasarkan hasil wawancara menurut penulis, pemahaman umum tentang pelaksanaan perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis ataupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama. Hukum perjanjian digunakan dalam perbuatan hukum jual beli, sewa menyewa, asuransi perbankan, surat-surat berharga dan lainnya. Hukum perjanjian juga menganut asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme sebagai induk dari kebebasan para pihak dalam melakukan perjanjian. Memenuhi hak dan kewajibannya adalah salah satu yang harus dilakukan untuk memberikan kenyamanan bagi para pihak dalam melakukan transaksi. Hak dan kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian sewa menyewa sudah diatur dalam KUHPerdara Pasal 1550 dan Pasal 1560.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Kota Makassar Kecamatan Manggala ini umumnya dilakukan secara lisan dan tidak dibuat dalam bentuk akta notaris. Karena dengan perjanjian yang dibuat secara lisan tersebut lebih mudah, tidak berbelit-belit, tidak memerlukan mencakup tentang pernyataan-perjanjian sewa menyewa rumah antara pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa yang terdiri dari :

1. Ketentuan waktu dalam sewa menyewa rumah.

Berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, 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 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut diatas, maksudnya dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama rumah disewanya, karena sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu hari, satu bulan atau, pun satu tahun.

2. Harga sewa rumah

Tentang harga sewa, jika dalam jual beli harga harus berupa uang, karena berupa barang perjanjiannya bukan jual beli tetapi menjadi tukar menukar, tetapi dalam sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga itu berupa barang atau jasa.

3. Tempat pembayaran uang sewa rumah

Berdasarkan Pasal 1393 ayat (2) KUHPerdata yang berbunyi: “pembayaran uang sewa rumah juga dapat dilakukan ditempat penyewa rumah jika dalam persetujuan tidak ditetapkan suatu tempat”. Dalam hal ini pembayaran uang sewa rumah di tempat pemilik rumah. Jadi meskipun masyarakat disini tidak tahu pasti

Pasal 1393 ayat (2) Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu pembayaran uang sewa rumah dilakukan di tempat pemilik rumah.

4. Ketentuan dalam pembayaran uang sewa rumah

Berdasarkan Pasal 1586 KUHPerdato yang berbunyi : “ penyewa kamar-kamar yang dilengkapi dengan mebel harus dianggap telah melakukan untuk tahunan, apabila dibuat atas pembayaran sejumlah uang tiap tahun. 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 hasil penelitian penulis, untuk waktu sewa satu tahun dibayar secara kontan dan ada yang diangsur tiap bulannya.

5. Berdasarkan waktu sewa menyewa rumah

Di KUHPerdato pengaturan mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa dibedakan berdasarkan bentuk perjanjian, yaitu apakah sewa menyewa itu dibuat secara tertulis atautkah dilakukan secara lisan, dan juga apakah perjanjian sewa menyewa itu dibuat dengan batas waktu atau tidak. Dengan demikian perbedaan itu didasarkan pada dua hal, yaitu bentuk perjanjian dan ketentuan waktu .

Berdasarkan Pasal 1587 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : “ 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 rumah tersebut, melainkan sesudahnya suatu pemberitahuan tentang penghentian sewa yang dilakukan menurut kebiasaan setempat.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, bahwa berakhirnya perjanjian sewa menyewa rumah tersebut tidak dapat diakhiri sewaktu-waktu tetapi harus menurut waktu tertentu. Jadi pengakhiran perjanjian sewa menyewa rumah tersebut harus berjalan sampai saat yang dianggap pantas atau menurut kebiasaan setempat. Hal ini dilakukan apabila perjanjian sewa menyewa rumah tersebut secara lisan. Berdasarkan hasil penelitian penulis, berakhirnya sewa menyewa rumah apabila dibuat secara tertulis dengan ditentukannya waktunya maka penyewaan rumah tersebut berakhir dengan sendirinya sesuai dengan batas waktu dalam perjanjian.

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

6. Bentuk penyelesaian wanprestasi

Sengketa sewa menyewa rumah adalah suatu sengketa yang terjadi antara pemilik rumah dengan penyewa rumah yang biasanya berkaitan pemutusan atau peninjauan kembali hubungan sewa menyewa. Sebetulannya sengketa ini merupakan suatu sengketa perdata biasa dan penyelesaiannya pun mudah dan sederhana karena perdata biasanya karena segala sesuatu bisa dikembalikan kepada isi kontrak atau perjanjian sewa menyewa yang menjadi dasar penghunian. Namun lain halnya dalam sengketa sewa menyewa, dan penghunian rumah tersebut berdasarkan izin yang diberikan oleh pemerintah dalam hal Pemerintah Daerah atau Kantor Dinas Perumahan dengan penghunian berdasarkan SIP, penyelesaian sengketa tersebut tidak bisa sederhana karena harus ditempuh melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Telah diuraikan bahwa menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, dilihat dari cara terjadinya ada dua macam bentuk penggunaan rumah yaitu melalui persetujuan antara kedua belah pihak yaitu pemilik rumah dengan penyewa. Yang kedua adalah berdasarkan izin perumahan yang dikeluarkan Kepala Kantor Urusan Perumahan (KUP) yaitu untuk rumah-rumah yang dikuasai Pemerintah Daerah.

Proses penyelesaian sengketa sewa menyewa rumah, apabila diteliti secara mendalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hubungan sewa menyewa perumahan, maka proses penyelesaian perselisihan sewa menyewa perumahan dapat kita bedakan antara lain :

1. Penyelesaian sewa menyewa rumah sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Rumah. Sebelum dilakukan Perubahan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 kewenangan untuk memutuskan hubungan sewa menyewa rumah berada pada Ketua Kantor Urusan Perumahan (KUP).
2. Penyelesaian perselisihan sewa menyewa rumah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981, maka kewenangan penyelesaian perselisihan rumah beralih dari badan eksekutif kepada badan yudikatif, yaitu Kantor Urusan Perumahan (KUP) Ke Pengadilan Negeri (PN).

Berdasarkan hasil penelitian penulis, apabila pihak yang menyewakan rumah tidak melakukan kewajibannya berarti melakukan wanprestasi, maka penyewa rumah diperbolehkan menuntut ganti rugi sewa menyewa rumah tersebut. Penyelesaian sengketa penghuni rumah oleh bukan pemilik juga bisa dilakukan melalui Pengadilan Negeri (apabila perjanjian tersebut bersifat

yuridis), tetapi masyarakat di Kecamatan Manggala untuk hal biasanya diselesaikan tanpa dengan adanya pembayaran ganti rugi dan pemutusan hubungan sewa menyewa tersebut. Karena dalam hal ini masyarakat di Kecamatan Manggala biasanya perselisihan itu diselesaikan dengan cara kekeluargaan yaitu cara musyawarah untuk mufakat. Jadi dalam hal apapun, jangan pernah menganggap remeh urusan sewa menyewa rumah. Perhatikan sebaiknya isi perjanjian sewa menyewa itu sebelum menyepakati untuk menyewa rumah tersebut. Karena telah terjadi terlalu banyak hal yang tidak diinginkan, akibat keengganan penyewa dan pemilik rumah memperhatikan sisi hukum proses sewa menyewa.

Menurut hasil penelitian penulis, perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis sesungguhnya tetap mengikat para pihak dan tidak menghilangkan baik hak dan kewajiban dari pihak yang sepakat. Perjanjian yang dibuat secara lisan memiliki kekuatan hukum atau kepastian hukum yang lemah apabila ada masalah atau pelanggaran dari salah satu pihak melakukan wanprestasi. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat perbedaan pendapat dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati, dan membuat para pihak menjadi lebih bertanggung jawab dalam memenuhi hak dan kewajibannya sehingga tidak terjadi wanprestasi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini, penulis semampu mungkin mengemukakan beberapa kesimpulan tentang hal-hal yang telah diuraikan dalam bab-bab yang terdapat didalam skripsi ini. Maka dapat ditarik kesimpulan:

1. Yaitu pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Kota Makassar pada umumnya dibuat secara lisan dan ada pula yang dibuat secara tertulis di atas kertas biasa atau hanya menggunakan kwitansi tanda jadi telah melakukan pembayaran sewa rumah. Masyarakat di Kota Makassar memilih cara seperti di atas karena lebih mudah dalam pembuatannya dan tidak memerlukan waktu yang lama. Akibat hukum yang timbul jika penyewa melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang telah disewanya adalah keharusan atau bagi pihak penyewa untuk membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) pada pihak yang menyewakan atau dapat menuntut pembatalan perjanjian. Hal ini terjadi karena salah satu pihak dalam melakukan perjanjian tersebut telah lalai dari yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

2. faktor yang mempengaruhi sewa menyewa rumah di kota Makassar yaitu terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau lalai atau ingkar. Terhadap kelalaian atau kealpaan si debitur hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang melakukan wanprestasi (lalai/alpa) ada empat macam yaitu :
 - a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi. Ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur yaitu :
 - b. Biaya (kosten) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak. kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.
 - c. Rugi (schaden) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.

B. Saran

1. Bagi pihak yakni penyewa dan pemilik rumah yang telah melakukan perjanjian sewa-menyewa waktu sebelum keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang penghunian rumah Oleh Bukan Pemilik baik secara akta dibawah tangan maupun akta notaris sebaiknya memperbarui perjanjian sewa menyewa.

Sehingga hal ini diharapkan agar adanya kepastian hukum bagi pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut. Untuk lebih menjamin kepastian hukum perjanjian sewa menyewa rumah harus dibuat secara tertulis dan seharusnya selain ditandatangani oleh dua orang saksi sebaiknya disahkan atau setidaknya diketahui oleh Camat atau Kelurahan setempat. Mengenai saksi ini diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1895 hal ini dianggap perlu karena apabila kemudian hari terdapat masalah yang serius antara pemilik rumah dengan penyewa rumah, misalnya penyewa rumah tidak mentaati kesepakatan dalam perjanjian, saksi dapat dihadirkan untuk dimintai keterangannya atau kesaksiannya.

2. Agar pelaksanaan sewa menyewa rumah berjalan dengan lancar masing-masing pihak tidak mengalami kerugian serta tidak terjadi wanprestasi maka pihak penyewa rumah dan pemilik rumah harus meyakini kewajibannya, yaitu membayar uang sewa dan memelihara rumah tersebut dengan sebaik-baiknya.

DAFTAR PUSTAKA

AL QURAN Dan Terjemahan

BUKU

- Ahmadi Miru.2008. **Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak**.Rajawali Pers:Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi.2010. **Prosedur Penelitian**.Rineka Cipta:Jakarta.
- Ashshofa,Burhan.2007. **Metode Penelitian Hukum**.Rineka Cipta: Jakarta.
- Badrulzaman,Mariam Darus.2005. **Aneka Hukum Bisnis**: Bandung.
- James,A. Black, Dean, J. Champion.1999. **Metode dan Masalah Penelitian Sosial**.Refika Aditama: Bandung:.
- Erwin, Rudi, dkk. 1997. *Himpunan Peraturan-Peraturan Perumahan dan Sewa Menyewa*. Aksara Baru: Jakarta.
- Marsono.1995. **Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan Di Bidang Perumahan dan Pemukiman**: Jakarta.
- Munir Fuady.1999. **Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek (buku kedua)**. PT. Citra Aditya Bhakti: Bandung
- _____,2001. **Hukum Kontrak**. PT. Citra Aditya Bhakti: Bandung
- _____,1981,**Asas-Asas Hukum Perjanjian**. Bandung: PT. Balai Aksara.
- Patrik, Poerwahid. 1994. **Dasar-Dasar Hukum Perikatan**.mandar maju: Bandung
- _____,1981. **Asas-Asas Hukum Perjanjian**. PT Balai Aksara: Bandung
- Rashid,Haris.1983. **Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut Undang-Undang**. Balai Aksara: Jakarta.
- Salim, 2003. **Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak**. Sinar Grafika: Jakarta.
- _____,2003.**Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia**. Sinar Grafika : Jakarta.
- Setiawan. 1979. **Pokok – Pokok Hukum Perikatan**. Bina Cipta: Bandung.

Sri Gambir Melati Hatta, 1999, ***Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia***. Bandung.

Subekti, 1995. ***Aneka Perjanjian***. Citra Aditya Bakti: Bandung.

_____, 2004. Intermesa. Jakarta.

Wignjodipoero. 1995. ***Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat***. Gunung

Agung: Jakarta.