

# SKRIPSI

## PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH



**DIANA OKTAFIYANTI**  
**030010730 U**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2004**

SKRIPSI INI TELAH DIUJI DAN DIPERTAHANKAN DIHADAPAN  
PANITIA PENGUJI PADA HARI RABU, TANGGAL 21 JULI 2004

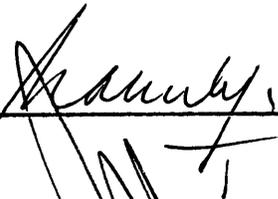
PANITIA PENGUJI SKRIPSI

KETUA : Trisadini Prasastinah U, S.H., MH.



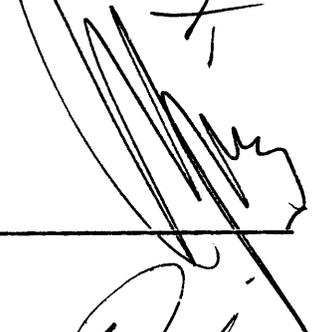
---

ANGGOTA : 1. Naniek Endang W, S.H.



---

2. Agus Yudha Hernoko, S.H., MH.



---

3. Fifi Yunita, S.H., MH.



---



**MOTTO**

**Jika Kau disayangi Seseorang**

**Berarti Kau Memiliki Kekuatan**

**Jika Kau Mencintai Seseorang**

**Kau Memiliki Keberanian**





**SKRIPSI INI KUPERSEMBAHKAN**

**UNTUK PAPA DAN ALMARHUMAH IBU, MAMI DAN PAPI**

**TERCINTA**

**MAS-KU DAN SAUDARA-SAUDARAKU TERSAYANG**



## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur ke hadirat Allah SWT, yang telah memberikan kekuatan, tenaga, kesehatan dan kejernihan moral serta pikiran, shalawat dan salam senantiasa tercurah teruntuk junjunganku Nabi Muhammad SAW beserta keluarga serta para sahabat sehingga menjadikan saya mampu menyelesaikan tugas skripsi ini dengan kesabaran dan susah payah agar mencapai hasil yang baik untuk mencapai gelar sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Alhamdulillah, penulis telah menyelesaikan skripsi berjudul “Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah” ini yang telah tersusun berdasarkan studi kepustakaan yang dirasa mampu memberikan pengertian yang dapat dengan mudah diterima di dalam hal ruang lingkup sewa menyewa rumah serta beberapa prosedur yang ada di dalamnya. Dalam skripsi ini, penulis sadar bahwa apa yang telah tertuang dalam lembaran-lembaran skripsi ini masih jauh dari sempurna, sehingga diharapkan masih adanya pelengkap dan penyempurnaan akhir tentang perihal yang belum dibahas dalam skripsi ini.

Keberhasilan karya tulis ini tidak lepas dari banyaknya uluran tangan dan bantuan dari berbagai pihak baik materil maupun spiritual. Maka dalam kesempatan ini saya menyampaikan terima kasih kepada :

- a. Bapak Machsoen Ali, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- b. Bapak Muchammad Zaidun, S.H., M.Si., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang memberikan ijin untuk penyusunan skripsi ini.
- c. Bu Nanik Endang Wrediningsih, S.H., selaku dosen pembimbing skripsi ini yang telah banyak memberikan bimbingan, arahnya dan nasihatnya dengan sabar dan bijaksana sehingga skripsi ini terselesaikan.
- d. Dosen penguji, Bu Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., MH., Pak Agus Yudha Hernoko, S.H., MH., Bu Fifi Yunita, S.H.,MH., selaku dosen penguji yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk menguji skripsi ini dengan sabar dan penuh pengertian.

- e. Papa dan mas Feri, terima kasih atas doanya.
- f. Almarhumah **my mom**, u always in my heart.....(miss u...!!!!!!!)
- g. Mami dan Papiku, terima kasih atas dukungannya baik dukungan moril dan spritualnya.
- h. @--}--}-- (Angga Tanjung), terima kasih atas waktu dan kesabarannya nemenin aku saat emosiku naik turun.
- i. PENYU-ku (Angga Defiar Akbar), thanx a lot 4 ur good computer and your *unfug*.
- j. Umik, Andra, Sesar dan Bey, terima kasih doanya.
- k. Trilly (Astrilita Tanjung), thanx 4 ur pray.
- l. For my friends, Ika “jilbab”, Ayu, thanx 4 ur help. Ika “gethuk”, Nuniek, Nurul (prully), Yudie, Na2ng, Yudhy, Ariesta, Farida, Rita, Adi, Yanti, Nana (FISIP) dan temen-temenku yang lain terima kasih suport dan doanya.
- m. Semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan disini, saya ucapkan terima kasih banyak atas dukungan dan doanya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna namun penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan pengetahuan bagi pembaca

Surabaya, Juli 2004

Penulis,

Diana Oktafiyanti

**DAFTAR ISI**

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
MOTTO .....	iv
PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
<b>Bab I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1. Permasalahan : Latar belakang dan rumusannya .....	1
2. Penjelasan Judul .....	6
3. Alasan Pemilihan Judul .....	7
4. Tujuan Penulisan .....	8
5. Metode Penulisan .....	9
6. Pertanggungjawaban Sistematika .....	10
<b>Bab II : HUBUNGAN HUKUM ANTARA PEMILIK DAN</b>	
<b>PENYEWA RUMAH .....</b>	<b>11</b>
1. Unsur Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah .....	14
2. Hubungan Hukum Akibat Perjanjian	
Sewa Menyewa Rumah .....	17
3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam	
Sewa Menyewa Rumah .....	21

<b>Bab III</b>	<b>: Dasar gugatan Dan Ganti Rugi Apabila Terjadi Sengketa</b>	<b>..... 25</b>
	1. Sengketa Dalam Sewa Menyewa Rumah	..... 25
	2. Wanprestasi Dan Upaya Hukumnya	..... 26
	3. Upaya Hukum Dari Perbuatan Melanggar Hukum	..... 33
<b>Bab IV</b>	<b>: Penutup</b>	<b>..... 41</b>
	1. Kesimpulan	..... 41
	2. Saran	..... 42

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah**

Manusia memiliki macam-macam kebutuhan. Macam kebutuhannya yaitu kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Untuk memenuhi kebutuhannya manusia bergantung dengan manusia lain, ini merupakan hal yang wajar karena manusia ditakdirkan sebagai makhluk sosial dimana mereka membutuhkan manusia lain untuk memenuhi kebutuhannya. Rumah merupakan kebutuhan primer disamping sandang dan pangan. Rumah memiliki fungsi yang sangat penting karena rumah sebagai tempat tinggal dalam suatu lingkungan yang mempunyai prasarana dan sarana yang diperlukan oleh manusia untuk memasyarakatkan dirinya.

Menurut pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman jo. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat awal bagi pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga.

Kebutuhan akan rumah dari tahun ke tahun semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk terutama di perkotaan yang berasal dari pertumbuhan alamiah (kelahiran) maupun urbanisasi. Bagi orang mampu, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal dapat dilakukan dengan cara membeli rumah milik orang lain sesuai dengan harganya. Sementara itu tidak setiap orang mampu memiliki rumah sendiri dikarenakan masih rendahnya tingkat

pendapatan mereka. Selain melalui pembelian rumah milik orang lain, pemilikan rumah sebagai tempat tinggal dapat diperoleh seseorang melalui hibah, pewarisan dan lelang. Sebelum dapat memiliki rumah, seseorang dapat berupaya untuk memenuhi kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal, yaitu melalui penghunian rumah milik orang lain dengan cara sewa menyewa. Mengingat kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal di perkotaan semakin pesat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, maka sewa-menyewa merupakan upaya efektif bagi warga kota dalam rangka memenuhi akan penghunian rumah sebagai tempat tinggal. Karena dalam prakteknya pembayaran sewa-menyewa bisa dilakukan perbulan atau pertahun. Rumah sewa sangat penting bagi mereka yang tidak bisa menjangkau harga rumah yang telah disediakan oleh sektor formal.

Sewa-menyewa diatur dalam bab ketujuh dari buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut BW), yang berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun tidak memakai waktu tertentu. Waktu tertentu bukan merupakan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa. Dengan melihat pasal 1548 BW, maka dapat diambil suatu pengertian mengenai perjanjian sewa-menyewa rumah, yaitu suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Disamping itu sewa-menyewa juga diatur dalam pasal 1 angka 3 Peraturan

Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, yaitu keadaan rumah yang dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa-menyewa rumah.

Perjanjian sewa-menyewa, seperti halnya dengan perjanjian jual beli dan perjanjian – perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Yang mempunyai arti ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur – unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.<sup>1</sup>

Dalam perjanjian sewa-menyewa tidak diharuskan tertuang dalam perjanjian tertulis, karena tidak ada ketentuan yang mengaturnya. Perjanjian dalam bentuk tertulis merupakan bentuk formalitas yang nantinya bisa dipakai sebagai bukti apabila dikemudian hari terjadi suatu sengketa.

Perjanjian sewa menyewa sering dikaitkan dengan hukum kontrak. Hal ini dikarenakan hukum kontrak sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian – perjanjian.<sup>2</sup>

Dalam suatu perjanjian diperlukan suatu syarat agar perjanjian dapat dianggap sah. Ditinjau dari pasal 1320 BW syarat sahnya suatu perjanjian sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

---

<sup>1</sup> R. Soebekti, Aneka Perjanjian, Cet. XX, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 39. (selanjutnya disebut Soebekti I)

<sup>2</sup>Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001 h. 2. (selanjutnya disebut Munir I)

Dengan tidak dipenuhinya syarat subyektif yaitu kesepakatan dan kecakapan, maka perjanjian itu akan dapat dibatalkan (*vernietig baar*), artinya bila ada pihak yang berkeberatan, maka perjanjian itu dapat dimintakan kepada hakim pengadilan untuk pembatalannya.

Dengan tidak dipenuhinya syarat obyektif, yaitu obyek tertentu dan sebab yang halal, maka perjanjian itu akan menjadi batal demi hukum (*nietig*), konsekuensinya perjanjian itu sama sekali tidak menimbulkan akibat hukum, karena sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Perjanjian sewa-menyewa menganut asas kebebasan berkontrak, artinya para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut<sup>3</sup> :

1. Memenuhi syarat sebagai suatu kontrak;
2. Tidak dilarang oleh Undang-undang;
3. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
4. Sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik

Asas kebebasan berkontrak ini merupakan refleksi dari sistem terbuka (*open system*) dari hukum tersebut. Pasal 1337 BW membatasi isi perjanjian, yaitu tidak boleh bertentangan dengan :

- a. Undang – undang;
- b. Kesusilaan;
- c. Ketertiban umum.

---

<sup>3</sup> Ibid, h. 30.

Dari rumusan pasal 1548 BW menunjukkan bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut terdapat 2 (dua) pihak, yaitu pihak yang menyewakan dan pihak lain sebagai pihak penyewa. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan atas suatu rumah pada pihak penyewa, bukanlah merupakan penyerahan hak milik atas suatu rumah, melainkan hanya sebatas pada penyerahan akan pemakaian kenikmatan suatu rumah.

Dengan demikian, penyerahan tersebut hanyalah bersifat penyerahan kekuasaan secara sementara atas rumah dan hak milik atas rumah sewa itu masih tetap berada di tangan pihak pemilik.

Pada umumnya bentuk perjanjian selalu dicantumkan tentang hak dan kewajiban dari para pihak yang membuat perjanjian. Hak dan kewajiban yang dicantumkan dalam perjanjian berlaku dan mengikat para pihak yang membuat. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat (1) BW yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Karena kedua belah pihak mengetahui hak dan kewajibannya hendaknya dihormati dan ditaati pelaksanaannya, karena perbuatan yang melanggar perjanjian atau yang disebut wanprestasi dari salah satu pihak dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Sengketa timbul tidak hanya dikarenakan wanprestasi saja tetapi juga dapat dikarenakan perbuatan melanggar hukum dari salah satu pihak yang akhirnya dapat mengarah pada pemutusan perjanjian sewa menyewa atau dapat berakhir dengan adanya tanggung gugat dan permintaan ganti rugi terhadap pihak yang wanprestasi atau pihak yang melakukan perbuatan hukum atas pelaksanaan isi perjanjian.

Dari uraian diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana hubungan hukum antara pemilik rumah dan penyewa rumah?
2. Apa dasar gugatan dan ganti rugi yang dapat dipakai pemilik rumah jika penyewa mengembalikan rumah melebihi batas waktu yang telah disepakati dan bagaimana apabila rumah dikembalikan dalam keadaan rusak?

## 2. Penjelasan Judul

Untuk mencegah meluasnya pembahasan dan untuk memperjelas apa yang menjadi pokok pembahasan dalam penyusunan skripsi ini, maka penulis memandang perlu untuk memberikan penjelasan judul skripsi ini yaitu perlindungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

Pengertian perlindungan menurut kamus bahasa Indonesia, yaitu suatu hal atau perbuatan memperlindungi.<sup>4</sup> Pengertian rumah diambil dari pasal 1 angka 1 Undang – undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman jo. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik, yaitu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sedangkan pengertian perjanjian sewa menyewa diambil dari B.W., yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu

---

<sup>4</sup> W.J.S. Poerwardarminta, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka

sesuatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Dari pengertian – pengertian tersebut diatas, maka dapat dijelaskan bahwa para pihak dalam usahanya menyewakan rumah harus melindungi diri dengan cara menuangkan perjanjian sewa menyewa rumah dalam perjanjian tertulis yang bertujuan sebagai bukti formalitas apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

### **3. Alasan Pemilihan Judul**

Kebutuhan masyarakat akan rumah meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk baik dikarenakan pertumbuhan alamiah (kelahiran) maupun urbanisasi. Setiap penduduk memiliki kemampuan yang berbeda – beda.

Bagi orang yang mampu, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal dapat dilakukan dengan cara membeli rumah milik orang sesuai dengan harganya, atau dengan cara membeli rumah yang dibangun oleh Penyelenggara Pembangunan Perumahan (Perum Perumnas atau perusahaan swasta) baik dengan pembayaran secara lunas sesuai dengan harganya atau dengan cara angsuran (kredit) melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara atau bukan Bank Tabungan Negara.

Bagi orang yang kurang mampu, pemenuhan kebutuhan akan rumah dapat melalui penghunian rumah milik orang lain dengan cara sewa menyewa.

Dengan semakin banyaknya minat masyarakat terhadap rumah sewa, maka perlu peningkatan kesadaran para pihak akan hak dan kewajibannya, karena

banyak pihak yang ternyata masih awam tentang hal tersebut. Oleh karena itu sewa menyewa tersebut biasanya dituangkan dalam suatu akta dengan maksud memberikan perlindungan hukum bagi masing – masing pihak atas hak dan kewajibannya.

#### **4. Tujuan Penulisan Skripsi**

Dengan penulisan skripsi ini merupakan salah satu tujuan saya untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Bagi Universitas Airlangga skripsi ini dapat digunakan sebagai tambahan perbendaharaan perpustakaan dan bahan bacaan bagi mahasiswa yang akan mengadakan penelitian pada obyek yang sama. Disamping itu saya ingin mengembangkan pemikiran hukum yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa rumah yang diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dalam peningkatan pendidikan dan pemahaman perlindungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa.

#### **5. Metode Penulisan**

##### **a. Pendekatan Masalah**

Dalam penulisan skripsi ini pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu segala permasalahan dilakukan dengan pendekatan pada aturan hukum yang berlaku dengan dilengkapi dengan praktek – praktek yang ada di masyarakat.

Kemudian aturan – aturan hukum yang ada atau teori –teori hukum yang ada serta pemikiran – pemikiran baru digunakan untuk membandingkan dengan praktek atau fakta yang ada di masyarakat.

#### **b. Sumber Bahan Hukum**

Untuk menunjang penulisan skripsi ini, saya menggunakan sumber-sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder melalui studi kepustakaan. Sebagai sumber bahan hukum primer adalah bahan hukum yang diperoleh dari semua peraturan perundangan yang terkait dengan obyek permasalahan yang ada, sedangkan sumber bahan hukum sekunder diperoleh dari buku–buku, literatur–literatur, bahan hukum lain yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

#### **c. Analisa Bahan Hukum**

Bahan-bahan hukum yang telah terkumpul yang berhubungan dengan obyek penulisan skripsi ini kemudian dianalisa dengan metode deskriptif, yaitu menguraikan dan memaparkan permasalahan atau fakta yang ada dengan mengemukakan pandangan dan teori–teori serta membandingkan dengan peraturan perundangan yang berlaku untuk dikembangkan menjadi penulisan yang bersifat ilmiah yang tersaji dalam penulisan skripsi ini.

### **6. Pertanggungjawaban Sistematika**

Penulisan skripsi ini disusun dengan sistematika pembaharuan yang terbagi dalam 4 bab yang terdiri dari sub bab – sub bab. Dalam Bab I saya

tempatkan sebagai pendahuluan yang menguraikan garis besar permasalahan untuk memberikan pengetahuan dan gambaran secara umum mengenai materi dan maksud dari penulisan skripsi ini. Bagian pendahuluan ini diawali dengan permasalahan (latar belakang dan rumusan masalah), penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penulisan skripsi, metodologi dan pertanggungjawaban sistematis. Dengan adanya bagian pendahuluan ini diharapkan agar dapat mempermudah pembaca dalam memahami permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

Dalam Bab II ini materi penulisan dimulai dengan membahas unsur – unsur dalam sewa menyewa rumah, hubungan hukum beserta hak dan kewajiban para pihak yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

Dalam setiap perjanjian sewa menyewa rumah dimungkinkan terjadinya suatu sengketa, dalam Bab III saya menempatkan pembahasan sengketa yang mungkin timbul, baik itu dikarenakan wanprestasi ataupun perbuatan melanggar hukum dari salah satu pihak yang nantinya dapat digunakan sebagai dasar gugatan, beserta ganti rugi yang dapat dituntut dari sengketa tersebut.

Sebagai akhir dari penulisan skripsi ini, dalam Bab IV akan dijelaskan mengenai kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang telah dikemukakan dalam penulisan ini, serta penyampaian saran sebagai sumbangan pemikiran bagi dunia hukum tentang pentingnya perlindungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa rumah, yang diharapkan dapat berguna bagi masyarakat.

## BAB II

### HUBUNGAN HUKUM ANTARA PEMILIK DAN PENYEWA RUMAH

Untuk mengerti dan memahami apakah arti dari perjanjian sewa menyewa ini, maka perlu kiranya diuraikan terlebih dahulu arti dari kata-kata yang membentuknya. Arti dari perjanjian menurut pendapat Wiryono dalam bukunya Hukum Perdata Tentang Persetujuan – Persetujuan Tertentu adalah suatu hubungan hukum mengenai benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Dari sini dapat diketahui bahwa dalam melaksanakan suatu perjanjian, harus ada kata sepakat terlebih dahulu antara keduanya mengenai harta kekayaan mereka, yang bertujuan mengikat kedua pihak, hal ini semata-mata untuk menjamin kepastian hukum dari pelaksanaan prestasinya.

Sedangkan Pengertian perjanjian menurut Soebekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Dari peristiwa itu timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut dinamakan perikatan.

Perjanjian itu menebitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.

Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis .

Di Indonesia pembuatan perjanjian tunduk terutama pada pasal 1320 BW, yang mensyaratkan empat unsur berikut :

1. Kesepakatan dari para pihak

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan<sup>5</sup>:

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan
- c. Bahasa yang tidak sempurna dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya sering kali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- e. Diam atau membisu tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Perikatan timbul karena adanya suatu perjanjian baik perjanjian itu tertuang secara tertulis atau lisan.

Yang dimaksud dengan kecakapan untuk membuat suatu perikatan adalah kemampuan yang dilandasi oleh suatu kesadaran akan akibat hukum yang

---

<sup>5</sup> H.S., Salim, Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak (Proyek Peningkatan Penelitian Pendidikan Tinggi Direktorat Jenderal Pendidikan Nasional), Mataram, 2002, h.39 dikutip dari Sudikno Mertokusumo, 1986, Mengenal Hukum (suatu pengantar), Liberty, Yogyakarta, 1986.

dilakukan, serta mampu untuk mempertanggung jawabkannya. Secara *acontrario* dapat disimpulkan dalam pasal 1330 BW, bahwa mereka cakap untuk membuat perjanjian adalah:

- a. dewasa
- b. tidak berada di bawah pengampuan.

Sedangkan untuk orang-orang perempuan untuk menjadi berhak melakukan perbuatan hukum setelah berlakunya Undang - Undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan khususnya pada pasal 31 angka 2 yang berbunyi “masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum”, dalam undang-undang ini yang dimaksudkan para pihak adalah suami dan istri. Hal ini dapat dibuktikan dalam prakteknya, bahwa pihak perempuan sudah banyak berperan dalam pembentukan perjanjian, misalnya : perjanjian sewa menyewa.

### 3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu, yaitu suatu objek atau hal yang diperjanjikan harus jelas dan tertentu, misalnya :

- a. Jenisnya harus ditentukan
- b. Jumlahnya harus tertentu
- c. Berupa barang yang sudah ada atau akan ada.

### 4. Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud dengan halal yaitu sesuatu yang diperkenankan atau diperbolehkan. Sedangkan suatu sebab yang halal yaitu yang berkaitan dengan isi atau tujuan dari perjanjian itu, dengan suatu perbuatan yang tidak dilarang

oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum maupun kesusilaan, sebagaimana pasal 1337 BW mengaturnya.

Jika keempat unsur itu dipenuhi, pasal 1338 BW menerapkan bahwa :

- a. Perjanjian berlaku sebagai Undang - Undang bagi para pembuatnya ;
- b. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh karena undang-undang dinyatakan cukup untuk itu ;
- c. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

### **1. Unsur Dalam Sewa Menyewa Rumah**

Dalam sewa menyewa harus memuat unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa

Disini yang dimaksud dengan pihak yang menyewakan adalah pemilik rumah atau pemegang hak atas rumah yang akan disewakan, sedangkan yang dimaksud dengan pihak penyewa adalah pihak yang akan menyewa rumah tersebut.

- b. Adanya consensus antara kedua belah pihak

Consensus disini mempunyai arti kesepakatan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa tentang harga sewa.

- c. Adanya objek sewa menyewa

Objek sewa menyewa yaitu barang yang akan disewakan, baik bergerak maupun tidak bergerak.

- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda; dan
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Di dalam pasal 12 ayat (3) Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman dinyatakan bahwa penghunian rumah dengan cara sewa menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis. Perjanjian tertulis penghunian rumah dengan cara sewa menyewa menurut penjelasan pasal 12 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai :

- a. besarnya harga sewa ;
- b. batas waktu sewa menyewa ;
- c. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik rumah.

Ketentuan-ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa rumah juga ditegaskan dalam pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik, yaitu penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan pada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa, yang sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu dan besarnya uang sewa.

Secara terperinci dapat dijelaskan bahwa unsur-unsur yang harus ada dalam sewa menyewa rumah, adalah :

a. Adanya perjanjian tertulis.

Pasal 12 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 maupun pasal 4 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 menentukan bahwa penghunian rumah dengan cara sewa menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis antara pemilik rumah dengan penyewa.

Kedua peraturan tersebut menentukan bahwa sewa menyewa rumah harus dilakukan dengan perjanjian tertulis, tidak menentukan harus dibuat dengan akta notariil atau akta di bawah tangan. Dengan demikian, perjanjian sewa menyewa rumah dapat dibuat akta notariil atau akta di bawah tangan.

b. Adanya pihak yang menyewakan.

c. Adanya pihak penyewa.

d. Adanya rumah yang disewakan.

Rumah yang disewakan merupakan obyek dalam perjanjian sewa menyewa rumah. Rumah yang disewakan tersebut harus jelas memuat data tentang :

1. Letaknya di jalan apa, Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/kota dan Propinsi mana.
2. Ukuran luas tanah dan bangunan rumah.
3. Tanda bukti hak atas tanah, yaitu telah bersertifikat atau belum.
4. Bentuk fisik bangunan rumah, yaitu satuan rumah susun, rumah berlantai satu atau lebih, bangunan permanen, bangunan semi permanen, atau bangunan non permanen.

5. Fasilitas yang terdapat dalam rumah, yaitu aliran listrik, air bersih dari PDAM, atau telepon.
6. Status hak atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Sewa Untuk Bangunan.

Rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan oleh pemiliknya kepada penyewa.

Dalam hal rumah yang akan disewakan berada di atas tanah Hak Milik orang lain, maka sewa menyewa rumah dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan tertulis dari pemilik tanah.<sup>6</sup>

## **2. Hubungan hukum akibat perjanjian sewa menyewa rumah**

Dalam buku II BW mengatur tentang adanya hubungan-hubungan hukum antara orang dengan benda (hak-hak kebendaan). Hubungan hukum yang akan dibahas dalam bab ini adalah hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perseorangan) yang diatur dalam bab III BW.

Perjanjian sesuai dengan pasal 1313 BW yang berbunyi “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” yang didefinisikan sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, kemudian dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dilihat dari peristiwa sewa menyewa rumah itu timbul suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan.

---

<sup>6</sup>Urip Santoso, Aspek Yuridis Sewa Menyewa Rumah, Yuridika, vol.18,1 Januari 2003

Menurut Soebekti dalam buku III BW, perikatan adalah Suatu hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberi hak kepada yang satu untuk menuntut suatu prestasi dari yang lain, sedangkan orang lainnya diwajibkan untuk memenuhi prestasi itu.<sup>7</sup>

Hubungan hukum dalam perjanjian lahir karena adanya tindakan hukum yang dilakukan oleh para pihak (penyewa dan pemilik rumah). Tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak lain untuk memperoleh prestasi, sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan hak dan kewajiban untuk melaksanakan prestasi.

Adanya pemenuhan terhadap prestasi dari kedua belah pihak merupakan faktor atau syarat yang penting dalam hubungan hukum yang dilakukan berdasarkan tindakan hukum dalam suatu perjanjian.

Perjanjian sewa menyewa rumah merupakan suatu perjanjian timbal balik yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dalam perjanjian tersebut pihak pertama yaitu pihak pemilik rumah berkewajiban memberikan atau menyerahkan kenikmatan atas suatu rumah sesuai dengan harga sewa yang telah disepakati, sedang pihak kedua yakni penyewa berkewajiban membayar uang sewa dan berhak menerima kenikmatan atas rumah sewa tersebut.

Selanjutnya dalam praktek ilmu hukum, kita dapat menemukan adanya dua macam hubungan hukum yang dapat timbul, yaitu :

---

<sup>7</sup>R. Soebekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, Intermasa, Cet XXVI, 1994, h. 122. (selanjutnya disebut Soebekti II)

### 1. Hubungan hukum yang bersifat tidak langsung

Dalam hubungan hukum ini merupakan suatu hubungan hukum yang dapat terjadi bila timbulnya tanpa didahului oleh perbuatan persetujuan atau perjanjian antara para pihak. Hubungan hukum yang timbul secara tidak langsung ini dapat terjadi bila seseorang telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

Yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. Melanggar hak orang lain
- b. Bertentangan dengan hak dan kewajiban pelaku
- c. Bertentangan dengan kesusilaan
- d. Bertentangan dengan kecermatan yang harus dilaksanakan dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan barang orang lain .<sup>8</sup>

### 2. Hubungan hukum yang bersifat langsung

Dikatakan sebagai hubungan hukum yang bersifat langsung apabila timbulnya hubungan hukum tersebut didahului oleh adanya suatu perjanjian atau *verbitennis* antara para pihak.

Para pihak telah sepakat mengikatkan diri terhadap suatu perjanjian. Di dalam perjanjian tersebut dicantumkan mengenai adanya hak dan kewajiban para pihak yang terlibat di dalamnya.

---

<sup>8</sup>Nieuwenhuis, Pokok-pokok Hukum Perikatan, terjemahan oleh Djasadin Saragih, Surabaya, 1985, h.118

Hal ini nampak bahwa pihak yang satu mempunyai hak dan kewajiban memenuhi prestasinya, yang oleh pihak lain pemenuhan prestasi tersebut merupakan hak baginya begitupun berlaku untuk sebaliknya.

Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan prestasi yang diperjanjikan dalam suatu perikatan menurut undang-undang (pasal 1234 BW) dapat berupa:

1. Prestasi untuk menyerahkan suatu barang (*te geven*)

Pemilik rumah berkewajiban menyerahkan rumah dengan tujuan untuk disewakan kepada penyewa sampai batas waktu yang telah disepakati. Penyewa berkewajiban membayar uang sewa sesuai dengan yang telah disepakati. Pelaksanaan eksekusi riil untuk pemenuhan prestasinya berbeda. Untuk barang bergerak asalkan riil dapat dilakukan, untuk barang tidak bergerak eksekusi tidak mungkin dilakukan tanpa disertai putusan pengadilan.

2. Prestasi untuk tidak melakukan sesuatu (*niet te dooen*)

Penyewa rumah berjanji untuk tidak melakukan perbuatan tertentu, seperti merusakkan bagian rumah sewa atau membongkar bagian rumah sewa. Dalam praktek pada umumnya, prestasi ini dapat dieksekusikan secara riil. Eksekusi riil ini dapat dilaksanakan dengan alasan kekuasaan (putusan pengadilan). Dalam hal demikian penyewa dihadapkan dengan dua pilihan, yaitu memenuhi kewajiban dengan sukarela atau pembayaran uang paksa, akan tetapi pembayaran uang paksa ini tidak menghapuskan

penyewa terhadap kewajibannya melaksanakan prestasi yang telah diperjanjikan.

### 3. Prestasi untuk melakukan sesuatu (*te doen*)

Yang dimaksud dengan prestasi untuk melakukan sesuatu di dalam sewa menyewa rumah adalah kewajiban penyewa rumah untuk membayar uang sewa yang sudah disepakati, menjaga dan memelihara rumah selayaknya rumah sendiri.

Dari ketiga bentuk prestasi diatas dimungkinkan oleh pihak penyewa untuk tidak melakukan pemenuhan atas prestasi itu. Tidak terpenuhinya hak dan kewajiban atas prestasi oleh pihak penyewa ditandai dengan pelaksanaan hak dan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak selayaknya. Dalam hal ini penyewa disebut dan berada dalam keadaan wanprestasi.

Selanjutnya dalam skripsi ini hanya membahas tentang hubungan hukum yang sifatnya langsung yang terjadi karena didahului dengan adanya perjanjian yang dilakukan oleh pihak pemilik rumah dan penyewa, yang menimbulkan hak dan kewajiban sebagai berikut :

1. Hak dan kewajiban pemilik rumah
2. Hak dan kewajiban penyewa.

### **3. Hak dan kewajiban para pihak dalam sewa menyewa rumah**

#### **a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan**

Hak pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan adalah :

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa ;
2. memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan ;
3. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan ;
4. melakukan pembetulan pada waktu yang sama ;
5. menanggung cacat dari barang yang disewakan.<sup>9</sup>

Menurut pasal 1551 ayat (1) BW pihak yang menyewakan, wajib menyerahkan barangnya kepada si penyewa dalam keadaan terpelihara baik. Ini tidak berarti keadaan barang yang kurang terpelihara sama sekali tidak boleh disewakan. Hal ini diperbolehkan, asal saja penyewa mengetahuinya. Jika hal ini terjadi, tidak berarti, bahwa untuk selanjutnya pihak yang menyewakan, bebas dari kewajiban untuk memperbaiki barang yang disewa itu, seperti yang dikatakan oleh pasal 1551 ayat (2) BW. Tetapi semua ini tergantung sepenuhnya kepada kedua pihak.

Dalam pasal 1583 BW, mewajibkan penyewa untuk mengadakan perbaikan yang kecil, sedangkan perbaikan besar harus tetap ditanggung oleh pihak yang menyewakan.<sup>10</sup>

#### **b. Hak dan kewajiban pihak penyewa**

Hak pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, ini dikarenakan pemilik rumah mempunyai kewajiban memelihara barang tersebut sehingga dapat digunakan sesuai dengan tujuan pihak penyewa.

---

<sup>9</sup>Salim H.S., Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak (Proyek Peningkatan Penelitian Pendidikan Tinggi Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi Department Pendidikan Nasional), dikutip dari R.Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Bandung, Cet. 10, 1985, h.9.

<sup>10</sup>Ridwan Indra R.A, Ragam Perjanjian Di Indonesia, Trisula, Jakarta, 1996, h. 42.

Sedangkan yang menjadi kewajibannya adalah :

1. Memakai barang yang disewakan tersebut dengan baik sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu dan maksud sewa menyewa.

Memakai barang yang disewakan dengan baik yaitu memakai barang yang disewakan sebagai seorang “bapak rumah yang baik” yang berarti berkewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaannya sendiri .<sup>11</sup>

2. Membayar uang sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa .<sup>12</sup>

Untuk membayar uang sewa tidak diatur lebih lanjut oleh BW.

Menurut pasal 1393 ayat (2) BW, pembayaran uang sewa ini harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian sewa menyewa. Jika tidak ditentukan, maka uang sewa harus dibayarkan di kediaman pihak yang menyewakan, jadi harus dibawa kerumahnya, kecuali apabila pihak yang menyewakan ke lain Kerisedanan, dalam hal mana pembayaran uang sewa harus dilakukan pada tempat kediaman penyewa. Jadi pihak yang menyewakan harus mengambil uang sewanya di kediaman penyewa.

Perjanjian sewa menyewa tidak hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan maupun pihak yang menyewa, ini diatur dalam pasal 1575 BW yang berbunyi “perjanjian tidak sekali – kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan, maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa”.

---

<sup>11</sup>R. Subekti I, *op cit*, h.43

<sup>12</sup>Ridwan Indra R.A., *loc. cit*, h. 46

Disamping itu dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan rumah tersebut, ini diatur dalam pasal 1576 BW.

### **BAB III**

## **DASAR GUGATAN DAN GANTI RUGI APABILA TERJADI SENGKETA**

### **1. Sengketa Dalam Sewa Menyewa**

Dalam perjanjian sewa menyewa dimungkinkan terjadi suatu sengketa, entah itu dari pihak pemilik rumah atau pihak penyewa. Sengketa itu bisa disebabkan karena wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum oleh salah satu pihak baik itu disengaja ataupun tidak.

Di dalam praktek sering kali pihak pemilik rumah yang dirugikan oleh pihak penyewa. Berbagai macam sengketa yang dapat terjadi dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang disebabkan oleh penyewa, seperti:

- a. Penyewa tidak mengembalikan rumah pada saat batas sewa telah habis, tanpa memberi tahu apakah hak sewa diperpanjang atau tidak.
- b. Penyewa merusak bagian rumah sewa, seperti pintu, jendela atau memecahkan kaca ruang tamu.

Dalam perjanjian sewa menyewa gugatan yang dapat dipakai adalah wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum. Ganti rugi yang dapat diminta bergantung dengan dasar gugatan yang dipakai.

## 2. Wanprestasi Dan Upaya Hukumnya

Seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila ia tidak memenuhi isi perikatan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian. Wujud wanprestasi bisa<sup>13</sup>:

### a. Penyewa sama sekali tidak berprestasi

Dalam hal ini, penyewa sama sekali tidak memberikan prestasi.

### b. Penyewa keliru berprestasi

Disini penyewa memang dalam fikirannya telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataannya, yang diterima pemilik rumah lain daripada yang diperjanjikan.

### c. Penyewa terlambat berprestasi

Disini penyewa berprestasi, objek prestasinya betul, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Contoh yang sering terjadi di dalam praktek adalah penyewa terlambat membayar uang sewa. Sebagaimana sudah disebutkan di atas, penyewa kita golongkan dalam kelompok “terlambat berprestasi” kalau objek prestasinya masih berguna bagi pemilik rumah. Orang yang terlambat berprestasi dikatakan dalam keadaan lalai atau mora.

Wanprestasi bisa juga dilakukan karena kesengajaan atau juga karena kelalaian.

---

<sup>13</sup> J Satrio, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, 1993, h.122.

Kesengajaan disini dapat diartikan bahwa disini penyewa melakukan suatu tindakan atau mengambil suatu sikap yang menimbulkan kerugian, memang diniati dan dikehendaki.<sup>14</sup>

Unsur kesengajaan tersebut dianggap eksis dalam suatu tindakan manakala memenuhi elemen-elemen sebagai berikut ;<sup>15</sup>

1. Adanya kesadaran (*state of mind*) untuk melakukan.
2. Adanya konsekuensi dari perbuatan. Jadi, bukan hanya adanya perbuatan saja.
3. Kesadaran untuk melakukan, bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan bahwa tindakan dengan tindakan tersebut “pasti” dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.

Sedangkan yang dimaksud dengan kelalaian adalah peristiwa dimana seorang penyewa seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian.<sup>16</sup>

Wanprestasi lebih lanjut diatur dalam pasal 1234 BW. Ada dua sifat khas pernyataan lalai. Pertama, pernyataan lalai itu selalu mengandung somasi untuk pemenuhan. Kedua, pernyataan lalai (jika disyaratkan) adalah suatu syarat untuk timbulnya keadaan lalai dan tidak merupakan *constatering* adanya kelalaian seperti anggapan dahulu. Oleh karena itu pernyataan lalai dapat diungkapkan sebelum tuntutan (tagihan) dapat diajukan, asal saja pemenuhan dituntut menjelang tanggal jatuh tempo tagihannya.

---

<sup>14</sup> *Ibid*, h. 95.

<sup>15</sup> Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2002, h.47. (selanjutnya disebut Munir II)

<sup>16</sup> J. Satrio, *loc cit*, h. 91.

Disini, permasalahan yang akan dibahas adalah bagaimana apabila penyewa belum mengembalikan rumah pada saat waktu sewa telah habis, dasar gugatan apa yang dapat dipakai dan ganti rugi apa yang dapat dituntut. Langkah pertama yang dapat dilakukan pemilik rumah adalah memberikan somasi (teguran) sebanyak tiga kali kepada pihak penyewa, apabila somasi tersebut diindahkan oleh penyewa maka pemilik rumah berhak membawa sengketa itu ke pengadilan dengan dasar gugatan penyewa wanprestasi berdasarkan pasal 1234 BW, ganti rugi yang dapat dituntut adalah ganti rugi materiil berupa denda yang sudah disepakati kedua belah pihak yang tertuang dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

Ganti rugi disini dimaksudkan untuk mengganti keuntungan yang seharusnya didapatkan pemilik rumah atas rumah yang disewakan. Seberapa besar denda yang akan dikenakan pemilik rumah kepada penyewa tergantung pada kesepakatan yang telah dibuat pada perjanjian tertulis, biasanya denda dihitung per hari keterlambatan pengembalian rumah.

Yang dimaksud dengan kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan. Masalah ganti rugi diatur dalam pasal 1243 – 1252 BW. Dari segi kacamata yuridis, konsep ganti rugi dalam hukum dikenal dalam 2 (dua) bidang hukum, yaitu sebagai berikut:<sup>17</sup>

1. Konsep ganti rugi karena wanprestasi kontrak.
2. Konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang, termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

---

<sup>17</sup> Munir Fuady II, *op.cit.* h. 48.

Prinsip dasar ganti rugi adalah bahwa wanprestasi mewajibkan penggantian kerugian; yang diganti meliputi ongkos, kerugian dan bunga. Dalam peristiwa-peristiwa tertentu – disamping tuntutan ganti rugi – ada kemungkinan tuntutan pembatalan perjanjian, pelaksanaan hak retensi dan hak reklame.<sup>18</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan kiblatnya hukum perdata di Indonesia, termasuk kiblat bagi hukum yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum, mengatur kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan dua pendekatan sebagai berikut :<sup>19</sup>

1. Ganti rugi umum

Yang dimaksud dengan ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya, termasuk karena perbuatan melawan hukum.

2. Ganti rugi khusus

Ganti rugi khusus yakni ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Ganti rugi sebagai yang dikatakan oleh pasal 1236 BW dan pasal 1243 BW bisa berupa ganti rugi dalam arti :<sup>20</sup>

- a. sebagai pengganti daripada kewajiban prestasi perikatannya; untuk mudahnya dapat kita sebut “prestasi pokok” perikatannya, yaitu apa yang ditentukan dalam perikatan yang bersangkutan, atau;

---

<sup>18</sup> J. Satrio, *op cit*, h. 144

<sup>19</sup> Munir Fuadi II, *op cit*, h. 136.

<sup>20</sup> J. Satrio, *op cit*, h. 147.

- b. sebagian dari kewajiban perikatan pokoknya, seperti kalau ada prestasi yang tidak sebagaimana mestinya, tetapi pemilik rumah mau menerimanya dengan disertai penggantian kerugian – sudah tentu dengan didahului protes – atau disertai ganti rugi atas dasar cacat tersembunyi,
- c. sebagai pengganti atas kerugian yang diderita oleh pemilik rumah oleh karena keterlambatan prestasi dari penyewa, jadi suatu ganti rugi yang dituntut oleh kreditur disamping kewajiban perikatannya;
- d. kedua-duanya sekaligus; jadi disini dituntut baik pengganti kewajiban prestasi pokok perikatannya maupun ganti rugi keterlambatannya.

Persyaratan-persyaratan terhadap ganti rugi menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:<sup>21</sup>

1. Komponen kerugian

Komponen dari suatu ganti rugi terdiri dari:

1. Biaya,
2. Rugi, dan
3. Bunga.

2. Starting Point dari Ganti Rugi

Starting point atau saat mulainya dihitung adanya ganti rugi adalah sebagai berikut:

- a. Pada saat dinyatakan wanprestasi, penyewa tetap melalaikan kewajibannya, ataupun

---

<sup>21</sup> Munir Fuadi II, *op cit*, h. 139.

b. Jika prestasinya adalah sesuatu yang harus diberikan, sejak saat dilampauinya tenggang waktu dimana sebenarnya penyewa sudah dapat membuat atau memberikan prestasi tersebut.

### 3. Bukan Karena Alasan Force Majeure

Ganti rugi baru dapat diberikan kepada pihak korban jika kejadian yang menimbulkan kerugian tersebut tidak tergolong ke dalam tindakan Force majeure.

### 4. Saat Terjadinya Kerugian

Suatu ganti rugi hanya dapat diberikan terhadap kerugian sebagai berikut:

1. Kerugian yang telah benar-benar dideritanya.
2. Terhadap kerugian karena kehilangan keuntungan atau pendapatan yang sedianya dapat dinikmati oleh korban.

### 5. Kerugiannya Dapat Diduga

Kerugian yang wajib diganti oleh pelaku perbuatan melawan hukum adalah kerugian yang dapat diduga terjadinya. Maksudnya adalah bahwa kerugian yang timbul tersebut haruslah diharapkan akan terjadi, dugaan mana sudah ada pada saat dilakukannya perbuatan melawan hukum tersebut.

Bentuk-bentuk ganti rugi adalah sebagai berikut:

#### 1. Ganti Rugi Materiil

Yang dimaksud dengan ganti rugi materiil adalah ganti rugi yang jumlahnya dapat dihitung secara sistematis.

## 2. Ganti Rugi Immateriil

Ganti rugi immaterial adalah ganti rugi sejumlah uang yang tidak bisa dihitung secara sistematis.

Menurut Munir Fuady dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, bentuk dari ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:<sup>22</sup>

### 1. Ganti Rugi Nominal

Jika adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut.

### 2. Ganti Rugi Kompensasi

Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*) merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum. Karena itu, ganti rugi seperti ini disebut ganti rugi aktual.

### 3. Ganti Rugi Penghukuman

Ganti rugi penghukuman (*punitive damages*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si

---

<sup>22</sup> Munir Fuady II, *op. cit.*, h. 134.

pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat atau sadis.

### 3. Upaya Hukum Dari Perbuatan Melanggar Hukum

Pengertian perbuatan melanggar hukum berpegang pada dua ajaran, yaitu ajaran sempit dan ajaran luas.

Pengertian perbuatan melanggar hukum dalam ajaran sempit hanyalah suatu perbuatan yang :

- a. mengurangi / melanggar hak orang lain

Suatu hak ialah suatu kewenangan yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang.

- b. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaksana

Yang dimaksud dengan kewajiban hukum ialah hanya suatu kewajiban yang ditentukan oleh Undang – undang. Barang siapa berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya, dan melakukan sesuatu yang merugikan orang lain, wajib memberikan ganti rugi terhadap orang yang menderita kerugian tersebut.

Sedangkan pengertian perbuatan melanggar hukum dalam ajaran luas adalah berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan azas kepatutan (kecermatan) yang harus

diindahkan (diperhatikan) dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri orang lain (barang milik orang lain).

Dari pasal 1365 BW yang berbunyi “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”, ternyata bahwa seseorang bertanggung gugat atas kerugian orang lain, jika :<sup>23</sup>

- a. perbuatan yang menimbulkan kerugian itu bersifat melanggar hukum (perbuatan melanggar hukum);
- b. kerugian itu timbul sebagai akibat perbuatan tersebut (hubungan kausal);
- c. pelaku tersebut bersalah (kesalahan); dan
- d. norma yang dilanggar mempunyai “*strekking*” untuk mengelakkan timbulnya kerugian (relativitas).

Ada dua unsur dalam perbuatan melanggar (melawan) hukum, yaitu unsur kesengajaan dan unsur kelalaian.

Penggunaan pendekatan yang “objektif” terhadap akibat dari perbuatan kesengajaan tersebut, membawa konsekuensi-konsekuensi yuridis sebagai berikut :<sup>24</sup>

1. Maksud sebenarnya untuk melakukan perbuatan melawan hukum yang lain dari yang terjadi.

Meskipun maksud yang sebenarnya adalah melakukan sesuatu perbuatan yang sebenarnya termasuk juga perbuatan melawan hukum, tetapi kemudian yang terjadi adalah perbuatan melawan hukum yang lain, maka pelaku secara

---

<sup>23</sup> J.H. Niewenhuis, *op. cit.*, h. 118.

<sup>24</sup> Munir Fuady II, *op. cit.*, h. 48.

hukum bertanggung jawab juga terhadap perbuatan melawan hukum yang lain tersebut.

2. Maksud sebenarnya untuk melakukan perbuatan melawan hukum terhadap orang lain, bukan terhadap korban.

Demikian juga halnya jika pelaku sebenarnya bermaksud untuk melakukan perbuatan hukum terhadap seseorang, tetapi ternyata yang menjadi korban adalah orang lain lagi, maka oleh hukum pelaku dianggap tanggung jawab juga terhadap korban (orang lain) tersebut.

3. Tidak perlu punya maksud untuk merugikan atau maksud yang bermusuhan.

Dalam hal pelaku melakukan sesuatu perbuatan tanpa maksud untuk merugikan korban, bahkan tanpa maksud yang bermusuhan, oleh hukum tetap dianggap harus mempertanggungjawabkan perbuatannya karena perbuatan melawan hukum yang mengandung kesengajaan.

4. Tidak punya maksud, tetapi tahu pasti bahwa akibat tertentu akan terjadi.

Adakalanya seorang pelaku perbuatan melawan hukum melakukan sesuatu perbuatan tanpa maksud untuk merugikan pihak korban, tetapi akibatnya korban benar-benar dirugikan, dan pelaku tahu pasti atau patut sekali menduga bahwa akibat tersebut akan terjadi karena perbuatannya itu. Maka dalam hal ini, dengan menggunakan doktrin “kepastian yang substansial” (*substantial certainty rule*) pelaku dianggap telah dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum. Kepastian yang substansial disini dimaksudkan adalah bahwa pelaku mengetahui dengan pasti atau dengan substansial pasti (patut

sekali menduga) bahwa tindakannya itu akan membawa akibat tertentu kepada pihak lain.

Beberapa model baku dari perbuatan melawan hukum dengan unsur kesengajaan<sup>25</sup> :

1. Perbuatan melawan hukum berupa ancaman untuk penyerangan dan pemukulan terhadap manusia

Yang dimaksud dengan ancaman untuk penyerangan dan pemukulan terhadap manusia adalah suatu maksud untuk melukai atau menyerang dari pelaku yang akan dilakukannya kepada yang disampaikan atau dipertunjukkan pada korban sehingga merupakan ancaman terhadap korban dan akibatnya korban menderita rasa takut atau terganggu haknya untuk merasa bebas dari setiap gangguan.

2. Perbuatan melawan hukum berupa pemukulan atau melukai orang lain

Pemukulan terhadap orang lain (*battery*) adalah tindakan untuk memukul/melukai atau mengakibatkan kontak secara ofensif terhadap tubuh seseorang, sehingga menyebabkan timbulnya kerugian atau bahaya bagi tubuh, mental atau kehormatan dari pihak korban.

3. Perbuatan melawan hukum berupa penyanderaan illegal

Penyanderaan illegal (*false imprisonment*) adalah tindakan menyandera atau mengurung orang secara tidak sah.

---

<sup>25</sup> Munir Fuady II, *op. cit.* h. 51.

4. Perbuatan melawan hukum berupa penyerobotan tanah milik orang lain

Penyerobotan tanah milik orang lain adalah suatu tindakan kesengajaan yang secara tanpa hak masuk ke tanah milik orang lain, atau menyebabkan orang lain atau benda lain untuk masuk ke tanah orang lain, ataupun menyebabkan seseorang atau orang lain atau benda tertentu tetap tinggal di tanah milik orang lain.

5. Perbuatan melawan hukum berupa penguasaan benda bergerak milik orang lain secara tidak sah

Pengasaan benda bergerak milik orang lain secara tidak sah (*trespass to chattels*) adalah suatu kesengajaan untuk melakukan intervensi terhadap penggunaan dan atau pemilikan benda bergerak.

6. Perbuatan melawan hukum berupa pemilikan secara tidak sah benda milik orang lain

7. Perbuatan melawan hukum berupa perbuatan yang menyebabkan tekanan jiwa orang lain

Perbuatan yang menyebabkan tekanan jiwa orang lain adalah suatu tindakan dari pelaku pihak lain, di mana dengan perlakuannya itu, pelaku patut mengetahui bahwa tindakannya tersebut akan menyebabkan pihak lain tersebut menderita tekanan jiwa dan kemudian tekanan jiwa tersebut memang benar-benar terjadi.

8. Perbuatan melawan hukum karena kebisingan

9. Perbuatan melawan hukum berupa perbuatan persaingan tidak sehat dalam berbisnis

10. Perbuatan melawan hukum berupa kebohongan yang merugikan orang lain
11. Perbuatan melawan hukum berupa intervensi terhadap hubungan kontrak
12. Perbuatan melawan hukum berupa intervensi terhadap keuntungan yang prospektif

Apabila salah satu pihak baik secara sengaja atau tidak melakukan wanprestasi atau perbuatan melanggar (melawan) hukum maka pihak yang lain dapat menggugat dan meminta ganti rugi atas kerugian yang dideritanya.

Dalam hal ini permasalahan yang dibahas adalah dasar gugatan apa yang dapat dipakai dan ganti rugi apa yang dapat dituntut apabila pada saat batas sewa habis rumah dikembalikan dalam keadaan rusak. Dasar gugatan yang dapat dipakai yaitu perbuatan melanggar hukum berdasarkan pasal 1365 BW yang berbunyi “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”, karena penyewa telah merusak bagian rumah yang disewanya dengan cara melepas daun pintu ruang tamu, maka perbuatan penyewa masuk dalam kategori melanggar hak orang lain yaitu pemilik rumah. Agar gugatan berhasil, maka pemilik rumah harus dapat:

1. Membuktikan unsur-unsur adanya perbuatan melanggar hukum.

Merugikan hak pemilik rumah, yaitu merusak bagian rumah sewa seperti pintu, jendela.

2. Membuktikan bahwa pelaku bersalah.

Kerusakan yang terjadi pada bagian rumah disebabkan oleh penyewa.

3. Membuktikan bahwa korban mengalami kerugian.

Dengan adanya kerusakan pada bagian rumah sewa, pemilik rumah mengeluarkan sejumlah uang untuk memperbaikinya.

4. Membuktikan adanya hubungan kausal perbuatan dengan kerugian.

Karena adanya kerusakan yang disebabkan oleh penyewa, pemilik rumah mengeluarkan biaya untuk memperbaikinya.

Selain dengan dasar gugatan perbuatan melanggar (melawan) hukum, gugatan dapat juga didasarkan pada wanprestasi. Dengan disepakati perjanjian sewa menyewa maka kedua belah pihak yaitu pemilik rumah dan penyewa rumah harus mematuhi dan melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati. Penyewa melanggar kewajiban dengan melepas daun pintu ruang tamu sehingga penyewa tidak menjadi bapak rumah yang baik, yang artinya penyewa harus memakai barang tersebut seperti miliknya sendiri, merawatnya dengan baik dan menggunakannya sesuai dengan tujuan perjanjian.

Ganti rugi dalam perbuatan melanggar (melawan) hukum sama dengan ganti rugi wanprestasi, namun dalam perbuatan melanggar hukum dapat dimintakan ganti rugi materiil berupa uang kerugian dan uang perbaikan. Yang dimaksud dengan uang kerugian disini adalah uang yang seharusnya diterima pemilik rumah dengan perikatan yang baru. Sedangkan uang perbaikan adalah uang yg digunakan untuk memperbaiki rumah yang rusak, dimana kerusakan tersebut disebabkan oleh penyewa rumah.

Apabila dasar gugatan yang digunakan adalah wanprestasi maka ganti rugi yang dapat diminta adalah denda yang telah disepakati yang tertuang dalam

perjanjian. Denda ini dikarenakan penyewa rumah melanggar kewajiban, yaitu menjadi bapak rumah yang baik. Yang mengacu pada pasal 1243 BW yang berbunyi “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

- a. Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat dua pihak yaitu pihak pemilik rumah dan penyewa rumah.

Dengan disetujuinya perjanjian oleh kedua belah pihak tersebut mengakibatkan hubungan hukum baru lahir. Dengan lahirnya suatu perjanjian masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dihormati pelaksanaannya. Keduanya memiliki kewajiban tunduk dan melaksanakan isi perjanjian, karena perjanjian tersebut bersifat mengikat bagai undang - undang bagi yang membuatnya.

Dalam perjanjian sewa menyewa tidak diharuskan tertuang dalam perjanjian tertulis.

Perjanjian sewa menyewa rumah bebas dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis atau tidak.

Perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tertulis dapat digunakan sebagai bukti formalitas apabila terjadi suatu sengketa di kemudian hari.

- b. Apabila suatu hari ada pihak yang melanggar hak dan kewajiban pihak lain, maka pihak tersebut melakukan wanprestasi dan perbuatan melanggar (melawan) hukum. Dua hal tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yaitu pemilik rumah.

Seperti halnya penyewa tidak mengembalikan rumah pada saat batas sewa habis disamping itu penyewa merusak bagian rumah sewa. Sehingga penyewa dapat digugat wanprestasi karena tidak mengembalikan rumah dan digugat perbuatan melanggar (melawan) hukum karena merusak bagian rumah sewa. Disamping gugatan tersebut, penyewa dapat diminta ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkannya. Karena ganti rugi disini bermacam – macam, maka permintaan ganti rugi bergantung pada dasar gugatan yang dipakai.

## 2. Saran

- a. Dalam menyewakan rumah atau menyewa sebuah rumah, sebaiknya kesepakatan yang akan dibuat dituangkan dalam perjanjian tertulis bahkan jika dipandang perlu dibuat di hadapan notaris, agar apabila suatu hari timbul suatu sengketa yang merugikan hak dan kewajiban dimana kerugian tersebut disebabkan oleh orang lain, maka kita dapat meminta pertanggung jawaban atas kerugian yang kita alami kepada orang tersebut dengan bukti formalitas yang kita miliki, yaitu perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan seorang notaris. Jadi dengan adanya perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan notaris, dapat digunakan sebagai senjata yang ampuh untuk menuntut pertanggung jawaban apabila hak dan kewajiban salah satu pihak dirugikan dirugikan.
- b. Agar di dalam perjanjian sewa menyewa rumah tidak timbul wanprestasi atau perbuatan melanggar (melawan) hukum dari salah satu pihak, maka di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut perlu dicantumkan klausul-

klausul tentang hak dan kewajiban para pihak dan ganti rugi yang dapat diminta apabila salah satu pihak melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

## DAFTAR BACAAN

### BUKU

Fuady, Munir, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

\_\_\_\_\_, Perbuatan Melawan Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

H.S, Salim, Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak (Proyek Peningkatan Penelitian Pendidikan Tinggi Direktorat Jenderal Pendidikan Nasional), Mataram, 2002.

Indra, Ridwan, R.A, Ragam Perjanjian Di Indonesia, Trisula, Jakarta, 1996.

Satrio, J, Hukum Perikatan, Alumni Bandung, 1993.

Nieuwenhuis, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Terjemahan Djasadin Saragih, Surabaya, 1985.

Poerwardarminta, WJS, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka.

Soebekti, R, dan Tjitrosudibio, R, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cetakan ke duapuluh delapan, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996.

Soebekti, R, Aneka Perjanjian, Cetakan ke duapuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

\_\_\_\_\_, Pokok- Pokok Hukum Perdata, Cetakan ke duapuluh enam, Intermasa, Jakarta, 1994.

### PERUNDANG - UNDANGAN

Undang – Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Pemilik.

**LAIN - LAIN**

**Yuridika, Volume 18, 1 Januari 2003**



PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA

Nomor : 1.

- Pada hari ini, hari Senin, tanggal delapan (8) April (1999) seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan.

- Telah menghadap kepada saya, **ETI INDRIATI, Sarjana Hukum**, Notaris di Surabaya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan yang nama-namanya akan disebutkan pada akhir akta ini.

-- Tuan **BAGIO**, swasta, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Manyar Kertaadi 8/99, RT.009, RW.010, Kelurahan Manyar Sabrangan, Kecamatan Mulyorejo.

**Pihak Kesatu (yang menyewakan)**

-- Nona **CHRISTINA MARTHA WIDJAJA**, ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Manyar Kertoarjo 9/88, RT.008, RW.009, Kelurahan Manyar Sabrangan, Kecamatan Mulyorejo.

**Pihak Kedua (penyewa)**

Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris.

- Para penghadap menerangkan dengan ini bahwa pihak kesatu menyerahkan dengan menyewakan kepada pihak kedua yang menerima dengan menyewa dari pihak kesatu berupa :

sebuah bangunan rumah tinggal lengkap dengan bagian dan turutan-turutannya yang berdiri diatas sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 1999, terletak di

Propinsi Jawa Timur,

Kotamadya Surabaya,

Kecamatan Sukolilo,

Kelurahan Mulyorejo,

lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal dua puluh Lima (25) Mei (1990) seribu sembilan ratus

sembilan puluh, nomor 1744/S/90, seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) demikian ternyata dalam sertifikat (Tanda Bukti Hak) tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal delapan (8) Agustus (1991) seribu sembilan ratus sembilan puluh satu, tertulis atas nama tuan **BAGIO**, dilengkapi dengan aliran Listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebesar 3.500 (tiga ribu lima ratus) Watt, saluran air minum dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Kotamadya Surabaya dan 2 (dua) sambungan pesawat telepon dengan nomor 5945981 dan 5945982 serta barang-barang inventaris yang tercatat dalam daftar tersendiri, setempat dikenal sebagai rumah di Jalan Dharmahusada Indah Timur 10/9 Blok D-99 Surabaya.

- Para pihak menerangkan tidak memerlukan perincian lebih lanjut dari apa yang disewakan/disewa dengan akta ini karena telah cukup mengenalnya.

- Selanjutnya para pihak menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa ini dilakukan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

**Pasal 1.**

- Perjanjian sewa menyewa ini berlaku untuk masa sewa 2 (dua) tahun lamanya, dihitung mulai tanggal satu (1) Mei (1999) seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan sehingga akan berakhir pada tanggal satu (1) Mei (2001) dua ribu satu.

**Pasal 2.**

- Uang sewa untuk 2 (dua) tahun sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) jumlah tersebut

pada saat ditanda tangani akta ini dibayar oleh pihak --  
kedua kepada pihak kesatu sebesar Rp. 100.000.000,- ----  
(seratus juta rupiah) dan akta ini berlaku juga sebagai-  
tanda terima atau kwitansinya yang sah. -----

**Pasal 3.** -----

- Bangunan rumah yang disewa/disewakan dengan akta ini,-  
oleh pihak kesatu akan diserahkan kepada dan akan -----  
diterima oleh pihak kedua dalam keadaan baik dan -----  
sebagaimana mestinya dan pihak kedua tidak berhak -----  
menuntut atau menggugat pihak kesatu mengenai -----  
cacad-cacad baik terlihat maupun yang tersembunyi. -----

**Pasal 4** -----

- Pihak kesatu menjamin pihak kedua bahwa pihak kesatu -  
memang berhak penuh untuk menyewakan bangunan rumah -  
tersebut kepada pihak kedua dan bahwa pihak kedua tidak-  
akan diganggu atau digugat oleh pihak lain siapapun -  
mengenai haknya sebagai penyewa selama masa sewa -----  
berlangsung, demikian itu selama pihak kedua menaati -  
ketentuan dan syarat dalam akta ini. -----

- Segala gugatan atau tuntutan yang timbul dari pihak --  
lain mengenai bangunan rumah yang disewa/disewakan ----  
dengan akta ini yang bertentangan dengan jaminan -----  
tersebut di atas serta segala akibatnya, menjadi beban -  
dan tanggung jawab dari pihak kesatu sepenuhnya -----

**Pasal 5.** -----

- Bangunan rumah yang disewa/disewakan dengan akta ini -  
hanya boleh dipergunakan khusus untuk tempat tinggal ---  
pihak kedua, sedangkan untuk tujuan lain tanpa -----  
persetujuan pihak kesatu sama sekali tidak -----  
diperbolehkan. -----

- Bangunan rumah yang disewa/disewakan dengan akta ini tidak boleh dipakai untuk berdagang, membuat, menimbun NARKOBA (Narkotik dan Obat-obatan terlarang lainnya), apabila pihak kedua tetap melanggar, maka pihak kesatu berhak memutuskan secara sepihak Perjanjian Sewa Menyewa ini tanpa ada persetujuan dari pihak kedua dan tanpa ganti rugi apapun.

- Pihak kedua wajib mentaati peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berwajib maupun peraturan setempat, oleh karena itu harus menjaga keselamatan dan atau ketertiban umum termasuk keamanan rumah dan lingkungan sekitarnya.

#### Pasal 6.

- Pihak kedua dengan cara apapun tidak boleh menyewakan atau menyerahkan kepada pihak lain baik sebagian saja ataupun seluruh rumah yang disewa/disewakan dengan akta ini selama ia sendiri masih tetap sebagai penyewa.

- Bilamana masa sewa belum habis dan pihak kedua berkehendak untuk pindah ketempat lain maka sisa masa sewa tersebut tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain kecuali apabila mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kesatu.

#### Pasal 7.

- Pihak kedua, sepanjang tidak merubah bentuk dan konstruksi, dengan ongkos dan biaya sendiri boleh mengadakan perubahan kecil-kecilan pada bangunan rumah yang disewa/disewakan dengan akta ini asalkan mendapat ijin tertulis atau lisan terlebih dahulu dari pihak kesatu untuk menambah kebaikan.

- Perubahan-perubahan itu dengan sendirinya menjadi hak

dan milik pihak kesatu sepenuhnya dan tidak boleh  
dibongkar kembali oleh pihak kedua bilamana sudah habis-  
masa sewanya, kecuali bilamana bahan-bahannya mudah  
dibongkar dan tidak menimbulkan kerusakan bangunan  
rumah yang disewa/disewakan dengan akta ini.

**Pasal 8.**

- Pihak kedua wajib membantu merawat bangunan rumah  
dari kerusakan-kerusakan kecil.
- Semua kerusakan besar yang diakibatkan karena  
kesengajaan yang tidak segera diperbaiki, baik  
disebabkan karena kesalahan pihak kedua atau orang lain-  
menjadi tanggung jawab pihak kedua.
- Bilamana pihak kedua tidak segera memenuhi  
kewajibannya itu, maka pihak kesatu berhak memperbaiki  
sendiri kerusakan-kerusakan tersebut, sedangkan ongkos  
dan biayanya harus dibayar oleh pihak kedua sepenuhnya.
- Kewajiban memperbaiki mana tidak termasuk terhadap  
kerusakan-kerusakan yang diakibatkan oleh bencana alam  
(force majeure) dan kerusakan lain yang terjadi di luar-  
kesalahan pihak kedua, hal-hal mana tetap menjadi  
tanggung jawab pihak kesatu sepenuhnya.
- Pihak kesatu wajib mengasuransikan rumah yang  
disewa/disewakan dengan akta ini selama masa sewa  
berlangsung.

**Pasal 9.**

- Pihak kedua tidak boleh membiarkan bangunan rumah  
yang disewa/disewakan dengan akta ini terlalu lama  
kosong tanpa penghuni/pengurus.
- Pihak kesatu berhak dengan cara yang dianggap pantas  
memeriksa bangunan rumah yang disewa/disewakan dengan

akta ini dengan sepengetahuan atau bersama-sama pihak --  
kedua mengenai keadaannya. -----

----- **Pasal 10.** -----

- Bilamana sewa menyewa ini berhenti/putus karena sebab-  
apapun (pindah tempat) sebelum masa sewa menyewa ini --  
berakhir, maka pihak kedua dan pihak kesatu wajib -----  
bersama-sama merundingkan hal-hal yang mungkin timbul --  
akibat karena berhenti/putusnya hubungan sewa menyewa --  
tersebut dalam akta ini. -----

----- **Pasal 11.** -----

- Untuk rekening listrik, air, telepon, iuran keamanan --  
dan iuran lainnya selama masa sewa berlangsung menjadi --  
beban dan tanggungan pihak kedua sedangkan Pajak Bumi --  
dan Bangunan (PBB) untuk tahun 1999 (seribu sembilan --  
ratus sembilan puluh sembilan) sampai dengan tahun 2000 --  
(dua ribu) menjadi beban dan tanggungan pihak kedua. -----

- Dengan ketentuan bahwa 2 (dua) bulan sebelum masa sewa  
berakhir, maka pihak kedua memberikan uang jaminan -----  
kepada pihak kesatu sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta  
rupiah) untuk pembayaran rekening listrik, air dan -----  
telepon bulan terakhir masa sewa; -----

- apabila ada kelebihan akan dikembalikan dan apabila  
ada kekurangan, maka pihak kedua wajib menambahkan --  
kekurangan tersebut. -----

----- **Pasal 12.** -----

- Bilamana masa sewa ini telah berakhir dan tidak dibuat  
perjanjian sewa-menyewa baru, maka pihak kedua wajib dan  
tanpa syarat, menyerahkan kembali bangunan rumah yang --  
disewa/disewakan dengan akta ini dalam keadaan kosong --  
seluruhnya berikut kunci-kuncinya serta barang-barang -----

inventaris yang tercatat dalam daftar tersendiri yang terpelihara baik kepada pihak kesatu dan pihak kesatu memberi kesempatan kepada pihak kedua untuk mengosongkan rumah tersebut selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah perjanjian sewa menyewa ini berakhir atau tanggal tujuh (7) Mei (2001) dua ribu satu dan apabila pada tanggal tersebut pihak kedua belum juga mengosongkan rumah tersebut, maka setiap hari kelambatan penyerahan/pengosongan, pihak kedua dikenakan denda sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) uang mana harus dibayar seketika dan sekali lunas untuk paling lambat tanggal empat belas (14) Mei (2001) dua ribu satu dan disamping ketentuan denda tersebut maka sekarang untuk nantinya pihak kedua memberi kuasa kepada pihak kesatu untuk mengosongkan sendiri rumah tersebut kalau perlu dengan minta bantuan yang berwajib (Polisi) atas beban dan biaya pihak kedua sepenuhnya.

#### Pasal 13

Perjanjian sewa menyewa ini tidak akan menjadi batal atau berhenti karena meninggalnya salah satu pihak atau karena dijualnya bangunan tersebut kepada pihak lain atau akibat gugatan, tuntutan dari para ahli waris dari pihak kesatu.

#### Pasal 14.

Setelah diperoleh persetujuan dari pihak kesatu, sewa-menyewa ini dapat diperpanjang untuk masa sewa dan uang-sewa yang akan disesuaikan dengan keadaan pada waktu itu nanti.

Maksud pihak kedua untuk memperpanjang sewa-menyewa mana hendaknya diberitahukan kepada pihak kesatu secara-

tertulis 2 (dua) bulan sebelum masa sewa ini berakhir

----- **Pasal 15.** -----

- Biaya pembuatan akta ini dan turunannya dibayar oleh pihak kesatu dan pihak kedua. -----

----- **Pasal 16.** -----

- Mengenai akta ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Surabaya -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

- Dibuat dan diresmikan di Surabaya, pada hari dan tanggal seperti tersebut di atas, dengan dihadiri oleh :

1. Nona IKA SETIYAWATI; -----
2. Nona YULITA ANGGRAINNY; -----

keduanya pegawai kantor notaris dan masing-masing bertempat tinggal di Surabaya, sebagai saksi-saksi. -----

- Setelah akta ini oleh saya, Notaris dibacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi tersebut, maka segera akta ini ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris. -----

- Dilaksanakan dengan sempurna. -----

- Asli akta ini telah ditanda tangani dengan sempurna.

----- **DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN YANG SAMA BUNYINYA** -----