

## PENYELESAIAN WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH<sup>1</sup>

Oleh : Debora da Costa<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian adalah untuk mengetahui bagaimanakah aturan hukum dari perjanjian sewa menyewa, khususnya sewa menyewa rumah dan Bagaimanakah akibat hukum terhadap adanya wanprestasi pada perjanjian sewa-menyewa rumah, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa: 1. Aturan hukum perjanjian sewa-menyewa, khususnya sewa-menyewa rumah, dapat didasarkan kepada Pasal 1313 KUH Perdata, dimana suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Terjadinya hubungan sewa menyewa rumah, yang didasari karena adanya perjanjian lisan, sepanjang dilakukan karena kesepakatan dari kedua belah pihak maka secara hukum tetap sah. 2. Akibat hukum terhadap adanya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa perumahan bila telah ada perjanjian sewa menyewa sebelumnya, maka jika salah Satu pihak ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi isi perjanjian, maka pihak yang ingkar (dalam hal ini penyewa) dapat digugat secara Perdata atas dasar wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal 1267 KUH Perdata, mengatur beberapa hal yang dapat digugat/dituntut Pemilik dari Pihak yang wanprestasi, yaitu: (1) Pemenuhan Perikatan, (2) Pemenuhan Perikatan dengan Ganti Kerugian, (3) Ganti Kerugian, (4) Pembatalan Perjanjian, (5) Pembatalan Perjanjian dengan ganti kerugian. Kata kunci: wanprestasi, sewa menyewa rumah.

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Perjanjian sewa-menyewa rumah antara Pemilik rumah dan Penyewa seringkali memiliki masalah-masalah dalam pelaksanaannya dimana salah satu pihak wanprestasi terhadap

pihak lainnya. Wanprestasi dapat dilakukan baik secara sengaja, misalnya Penyewa sengaja tidak mau membayar kewajibannya (terhadap pemilik, uang sewa yang telah dijanjikan baik pokok maupun bunga), Penyewa berupaya menguasai secara tidak sah terhadap rumah yang disewa kepada pemilik, dengan berbagai alasan (terjadi penggelapan), atau perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan hanya dilakukan secara lisan oleh kedua belah pihak, sehingga menimbulkan masalah-masalah baru dikemudian hari.

#### B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah aturan hukum dari perjanjian sewa menyewa, khususnya sewa menyewa rumah ?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap adanya wanprestasi pada perjanjian sewa-menyewa ruma ?

#### C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif.

### PEMBAHASAN

#### A. Aturan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat kita temui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :<sup>3</sup> "Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang".

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih". Dengan demikian jelaslah bahwa perjanjian melahirkan perikatan.

Seperti telah disebutkan di atas, Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa : "Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Artikel Skripsi.

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711088

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> *Ibid.*

Dengan rumusan yang demikian Kitab Undang-undang Hukum Perdata hendak menyatakan bahwa di luar perjanjian dan karena hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang tidak ada perikatan. Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan. Dengan demikian berarti perjanjian juga akan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan membuat perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian, secara "sukarela" mengikat diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikat diri, dengan jaminan atau tanggungan berupa harta kekayaan yang dimiliki dan akan dimiliki oleh pihak yang membuat perjanjian atau yang telah mengikat diri tersebut. Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.

Pernyataan "sukarela" menunjukkan pada kita semua bahwa perikatan yang bersumber dari perjanjian tidak mungkin terjadi tanpa dikehendaki oleh para pihak yang terlibat atau membuat perjanjian tersebut. Ini berbeda dari perikatan yang lahir dari undang-undang, yang menerbitkan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perikatan tersebut, meskipun sesungguhnya para pihak tidak menghendakinya.

Selanjutnya pernyataan "dalam lapangan harta kekayaan", dimaksudkan untuk membatasi bahwa perjanjian yang dimaksudkan di sini adalah perjanjian yang berkaitan dengan harta kekayaan seseorang sebagaimana dijamin dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

"Segala kebendaan milik debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan". Berdasarkan konstruksi dan akibat hukum tersebut, berarti setiap pihak yang membuat perjanjian, tidak hanya pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi

berdasarkan perjanjian tersebut, yang harus mengetahui secara pasti setiap konsekuensi dari pembuat perjanjian, melainkan juga pihak yang berhak atas pemenuhan prestasi, juga wajib mengetahui secara pasti kapan dan bagaimana suatu perjanjian yang telah dibuatnya tersebut dapat dipaksakan pelaksanaan prestasinya.

Setiap perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai UU bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian maka pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu satu sama lain terikat dengan janji yang mereka buat. Biasanya suatu perjanjian adalah timbal balik, kecuali dalam perjanjian yang bersifat sepihak (*eenzijdig overeenkomst*) seperti hal-hal yang diatur dalam Pasal 132 KUH Perdata (isteri yang melepaskan haknya atas harta persatuan, Pasal 875 KUH Perdata (tentang wasiat) dan Pasal 1084 KUH Perdata (penerimaan warisan).

Perjanjian, baik yang sepihak maupun yang dua pihak adalah suatu perbuatan hukum, yang tiap-tiap perbuatan yang menimbulkan akibat hukum, baik berupa timbulnya hak maupun berupa lenyapnya hak. Perbuatan hukum yang bersegi satu hanya memerlukan kehendak atau pernyataan kehendak dari satu pihak saja sudah cukup menimbulkan akibat hukum.

Demi terwujudnya suatu perbuatan hukum yang bersegi dua, maka diperlukan adanya pernyataan kehendak antara dua pihak atau lebih misalnya, dalam hal jual beli sesuatu benda, hanya terjadi sesudah adanya pernyataan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga.

Antara kedua pihak, baik penjual maupun pembeli ditimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik. Si pembeli berkewajiban membayar harga barang yang disepakati dan berhak menerima barang yang telah dibayar, sebaliknya si penjual berkewajiban menyerahkan barang yang telah dijual dan berhak menerima uang pembayaran. Dengan demikian, hak bagi satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lain, sedang kewajiban bagi pihak yang satu menjadi hak bagi pihak yang lain.

Perjanjian-perjanjian yang timbal balik ini dalam bahasa Belanda disebut *wederkerig*. "Dalam persetujuan seperti ini selalu masing-

masing pihak mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban”.<sup>5</sup>

Mereka terikat dengan janji yang mereka buat dan sebagaimana dikatakan oleh Pasal 1338 bagian pertama KUH Perdata, perjanjian itu mengikat sebagai UU bagi mereka yang membuatnya. Jadi dapat ditafsirkan bahwa bilamana salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati, maka ia sebenarnya melanggar UU yang mereka telah buat. Kalau misalnya seorang penjual telah menerima uang pembayaran yang merupakan haknya, tetapi tidak menyerahkan barang yang merupakan kewajibannya, maka di sini dikatakan ia melakukan wanprestasi atau cidera janji, atau juga dapat dikatakan melanggar UU yang mereka buat. Demikian juga sebaliknya, bilamana pembeli menerima barang dan tidak menyerahkan uang harga pembayaran yang telah disepakati, maka di sini dikatakan ia melakukan wanprestasi atau melanggar UU yang mereka buat sendiri.

Pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain dalam suatu perjanjian berhak menuntut pihak lain yang tidak melaksanakan isi perjanjian itu dengan perantaraan hakim atau melalui saluran hukum.

Perjanjian yang dibuat secara sah tidak boleh dibatalkan oleh satu pihak saja. Suatu perjanjian hanya dapat dibatalkan, bilamana ada persetujuan dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Sebenarnya, lepas dari sanksi hukum yang dikenakan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi, maka dari segi etika, seharusnya suatu perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik.

Kalau seseorang berjanji kepada orang lain, lalu tidak melaksanakannya apa yang dijanjikannya itu maka di samping ia melanggar kaidah hukum, juga sekaligus juga melanggar kaidah kesucilaan dan kaidah agama, karena agama manapun yang ada di dunia ini mengajarkan orang untuk menepati janji yang telah diperbuatnya kepada orang lain.

Didalam Hukum Adat yaitu hukum Indonesia asli yang berlaku bagi masyarakat hukum di Indonesia, terdapat perbedaan

pandangan tentang perjanjian. Sebagaimana telah diuraikan, dalam sistem KUH Perdata sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1338 KUH Perdata dianut asas konsensualisme yaitu bahwa pada dasarnya suatu perjanjian dan perikatan yang timbul sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.

Jadi kalau ditanyakan mengapa seseorang harus melaksanakan janjinya, maka menurut Sunarjati Hartono:<sup>6</sup>

“..... bahwa keadilanlah yang menghendaki agar supaya orang menepati janjinya, agar supaya setiap orang menerima apa yang menjadi haknya”.

Pasal 1338 KUH Perdata mengatakan bahwa semua persetujuan (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai UU bagi mereka yang membuatnya. Kalau kita menggunakan penafsiran *argumentum a contrario*, maka pasal ini dapat dibaca : semua perjanjian (persetujuan) yang tidak dibuat secara sah, tidak berlaku sebagai UU bagi mereka yang membuatnya.

Berdasarkan rumusan Pasal 1338 KUH Perdata ini dapat disimpulkan bahwa hanya perjanjian yang dibuat secara sah, artinya memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam perundang-undangan itu, mengikat dan mempunyai daya berlaku.

Mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian di setiap negara telah dirumuskan dalam UU khususnya dalam KUH Perdata.

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>7</sup>

## **B. Akibat Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Rumah**

Menurut Pasal 1553, dalam sewa menyewa itu risiko mengenai barang yang

<sup>5</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian, cet. Ketiga*, Vorkink-van Hoeve, S'gravenhage, Bandung, tanpa tahun, hal. 75.

<sup>6</sup> Sunarjati Hartono, *Mencari Bentuk Dan Sistem Hukum Perjanjian Nasional Kita*, Intermedia, Bandung, 1977, hal. 9.

<sup>7</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004, hal. 1.

dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Tentang apakah artinya “risiko” dari bagian umum Hukum Perjanjian yang diatur dalam Buku III BW pengertian risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.<sup>8</sup>

Peraturan tentang risiko dalam sewa-menyewa itu tidak begitu jelas diterangkan oleh Pasal 1553 tersebut seperti halnya dengan peraturan tentang risiko dalam jual-beli yang diberikan oleh Pasal 1460, dimana dengan terang dipakai perkataan “tanggungan” yang berarti risiko. Peraturan tentang risiko dalam sewa-menyewa itu harus kita ambil dari Pasal 1553 tersebut secara mengambil kesimpulan. Dalam pasal ini disebutkan bahwa, apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Dari perkataan “gugur demi hukum” inilah kita simpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawannya, hal mana berarti bahwa kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan. Dan ini memang suatu peraturan risiko yang sudah setepatnya, karena pada dasarnya setiap pemilik barang wajib menanggung segala risiko atas barang miliknya.<sup>9</sup>

Berhubung dengan sangat sukarnya dewasa ini bagi seorang pemilik rumah atau bangunan untuk mengakhiri persewaan (yang harus diajukan kepada Kantor Urusan Perumahan atau KUP), maka dalam praktek Pasal 1553 tersebut banyak sekali diajukan sebagai alasan untuk memtuskan sewa-menyewa apabila rumah atau bangunan itu sebagian rusak. Pemilik rumah atau bangunan itu dalam hal yang demikian terlalu amat tergesa-gesa mengatakan bahwa rumah atau bangunan itu sudah musnah. Bahkan pernah ada juga yang mengajukan dalil bahwa sebuah rumah atau bangunan yang diduduki tentara sudah dapat dianggap sebagai “musnah” dalam arti bahwa kenikmatan atas barang-barang

tersebut telah hilang untuk waktu tertentu. Maksud pemilik rumah atau bangunan itu ialah agar supaya hubungan sewa-menyewa diputuskan oleh instansi yang berwajib dan apabila tentara yang menduduki bangunan itu pergi, ia dapat menolak penghuni (penyewa) yang lama untuk memasuki lagi rumah atau bangunan itu.

Apabila selama waktu sewa, si penyewa dalam pemakaian barang yang disewakan, diganggu oleh seorang pihak ketiga berdasar atas suatu hak yang dikemukakan oleh orang pihak ketiga itu, maka dapatlah si penyewa menuntut dari pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi secara sepadan dengan sifat gangguan itu.

Apabila orang pihak ketiga itu sampai menggugat si penyewa di muka pengadilan, maka si penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata itu untuk melindungi si penyewa.

Apabila gangguan-gangguan itu berupa perbuatan-perbuatan fisik tanpa mengemukakan sesuatu hak, maka itu adalah diluar tanggungan si yang menyewakan dan harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa. Kemudian juga sudah kita lihat bahwa dalam hal sewa tanah, gangguan-gangguan dari pihak ketiga yang berupa peristiwa-peristiwa tanpa mengajukan sesuatu hak harus dilaporkan kepada pemilik agar orang ini dapat mengambil tindakan-tindakan untuk menghentikan perbuatan-perbuatan itu yang mungkin akan menimbulkan kerusakan-kerusakan (Pasal 1591).<sup>10</sup>

Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperijinkan oleh pemilik barang, tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain. Diadakannya perbedaan antara “mengulang-sewakan” dan “melepaskan sewanya” kepada orang lain, mempunyai maksud sebagai berikut :

Dalam hal mengulang-sewakan, si penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa-menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga, sedangkan dalam hal “melepaskan

<sup>8</sup> *Ibid*, hal. 44.

<sup>9</sup> *Ibid*.

<sup>10</sup> *Ibid*, hal. 46.

sewanya” ia mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh seorang pihak ketiga untuk menggantikan dirinya sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan.

Jika si penyewa sampai berbuat apa yang dilarang itu, maka pihak yang menyewakan dapat minta pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai pembayaran kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah dilakukannya pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang-sewa dengan orang ketiga tersebut.

Jika yang disewa itu sebuah rumah tempat tinggal yang didiami sendiri oleh si penyewa, maka dapatlah ia, atas tanggung jawab sendiri, menyewakan sebagian kepada orang lain kecuali kalau kekuasaan itu telah dilarang dalam perjanjian-sewanya (Pasal 1559).<sup>11</sup>

Dengan demikian dapat kita simpulkan bahwa mengulang-sewakan dan melepaskan sewanya kepada orang lain dilarang, kecuali kalau hal-hal itu diperjanjikan, tetapi kalau menyewakan sebagian dari sebuah rumah tempat tinggal yang disewa adalah diperbolehkan, kecuali kalau hal itu telah dilarang dalam perjanjian-sewanya.

Meskipun sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan.

Jika sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.<sup>12</sup>

Sebaliknya, kalau sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak 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 itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

Perihal sewa tertulis itu diatur dalam Pasal 1570 dan perihal sewa yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam Pasal 1571.

Jika seorang penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu-sewa yang ditentukan dalam suatu perjanjian sewa tertulis, dibiarkan menempati sumah atau ruangan tersebut, maka dianggaplah si penyewa itu tetap menguasai barang yang disewakan atas dasar syarat-syarat yang sama, untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan tak dapatlah ia meninggalkan rumah atau ruangan itu atau dikeluarkan dari situ, melainkan sesudahnya dilakukan pemberitahuan penghentian sewanya menurut kebiasaan setempat (Pasal 1587).

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

Didalam ketentuan mengenai jual-beli tidak memutuskan sewa-menyewa dinyatakan bahwa dijualnya barang yang disewa dalam suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan, kecuali apabila ia telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barangnya (Pasal 1576). Dengan ketentuan ini undang-undang bermaksud melindungi si penyewa terhadap si pemilik baru, apabila barang yang sedang disewa itu dipindahkan ke lain tangan. Dengan mengingat akan maksud undang-undang tersebut, perkataan “dijual” dalam Pasal 1576 itu sudah lazim ditafsirkan secara analogis (luas) hingga tidak terbatas pada jual beli saja, tetapi juga meliputi lain-lain perpindahan milik, seperti : tukar-menukar, penghibahan, pewarisan dan lain-lain. Pendeknya, perkataan “dijual” dalam Pasal 1576 itu ditafsirkan sangat luas hingga menjadi “dipindahkan miliknya”.<sup>13</sup>

Sebaliknya, perkataan “sewa” atau “persewaan” dalam pasal tersebut sudah lazim ditafsirkan secara sempit atau terbatas, yaitu dalam arti : bahwa yang tidak diputuskan oleh jual-beli atau yang harus dihormati oleh pemilik baru itu hanya hak-sewa saja. Sebab adalah

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> *Ibid*, hal. 47.

<sup>13</sup> *Ibid*, hal. 48.

mungkin bahwa di dalam perjanjian sewanya telah dicantumkan janji-janji khusus untuk kepentingan si penyewa (di samping hak-sewanya) misalnya : kepada si penyewa dijanjikan bahwa setelah persewaannya berlangsung sepuluh tahun lamanya, ia diperkenankan membeli barang yang disewanya itu dengan harga yang murah yang ditentukan dalam perjanjian. Janji semacam itu, yang memberikan kepada si penyewa suatu "hak opsi", tidak berlaku terhadap pemilik baru. Begitu pula apabila perjanjian-sewanya disertai dengan suatu perjanjian penanggungan (*borgtocht, guaranty*), dimana seorang pihak ketiga menanggung pembayaran uang-sewanya terhadap pemilik, maka perjanjian penanggungan ini dianggap hapus apabila barang yang disewa itu dijual kepada orang lain. Pendapat ini adalah tepat karena si penanggung (*borg, guarantor*) telah menyanggupi penanggungannya kepada pemilik lama dan tidak kepada orang lain. Dengan demikian artinya bahwa perkataan "sewa" dalam Pasal 1576 ditafsirkan secara sempit atau terbatas.

Seorang pemilik rumah yang menyewakan rumahnya, oleh undang-undang diberikan hak utama (*privilege*) atas barang-barang perabot rumah yang dipakai untuk menghiasi rumah tersebut, guna menjamin pembayaran tunggakan uang sewa. Artinya: dalam suatu eksekusi (lelang-sita) atas barang-barang perabot rumah yang dipakai untuk menghiasi rumah tersebut, si pemilik rumah harus paling dahulu diberikan sejumlah yang cukup dari pendapatan lelang untuk melunasi tunggakan uang-sewa yang menjadi haknya, sebelum kreditor-kreditor lainnya menerima bagian mereka. Pemilik rumah dapat minta dilakukannya penyitaan atas barang-barang perabot rumah tersebut biarpun barang-barang itu dipindahkan ke tempat lain, asal ia mengajukan permintaannya itu dalam jangka waktu empat belas hari setelah barang-barang itu diangkut ke tempat tersebut. Bahkan barang-barang kepunyaan orang lain, asal dipakai sebagai mebel di rumah sewaan itu dapat disita pula (Pasal 1140-1152).<sup>14</sup>

Penyitaan yang dilakukan oleh pemilik rumah atas barang-barang perabot rumah itu dinamakan "*pandbeslag*", dalam perkataan mana "*pand*" berarti "persil" atau pekarangan (jadi bukan berarti gadai).

Masalah perumahan merupakan suatu masalah sosial yang sangat penting sesudah Perang Dunia II, maka di daerah-daerah yang dulu dikuasai oleh Pemerintah Federal, banyak rumah-rumah gedung dikuasai oleh Pemerintah untuk diatur penggunaan atau penghuniannya. Yang dibolehkan menempati rumah-rumah yang dikuasai Pemerintah itu hanyalah orang yang mendapat V.B (*Vestigingsbesluit* atau ijin penghunian dari Departemen Sosial).<sup>15</sup>

Keadaan tersebut telah diteruskan oleh Pemerintah kita, bahkan telah diperluas hingga berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia, dengan Undang-undang No. 3 Tahun 1958 tentang Urusan Perumahan. Pelaksanaan kebijaksanaan mengenai urusan perumahan diserahkan kepada "Kantor Urusan Perumahan" (disingkat KUP) yang didampingi oleh Panitia Sewa-menyewa sebagai badan penasehat mengenai penetapan harga-sewa dan harga bangunan.

Menempati rumah harus ada "surat ijin penghuni" (disingkat SIP) yang diberikan oleh Kantor Urusan Perumahan tersebut. Surat ijin penghuni itu diletakkan hubungan sewa-menyewa antara penghuni dan pemilik rumah, begitu pula penetapan harga-sewa oleh Panitia sewa-menyewa meletakkan suatu hubungan sewa-menyewa seperti juga perpanjangan sewa yang diberikan oleh Kantor Urusan Perumahan atas permintaan salah seorang penghuni.

Hubungan sewa-menyewa seperti yang disebutkan di atas hanya dapat dihentikan atau diakhiri dengan ijin dari KUP, sepertipun pengosongan rumah yang sedang disewa menurut ketentuan-ketentuan undang-undang tentang urusan perumahan tersebut. Hal ini ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 49 tahun 1963. Maka dalam soal pengakhiran sewa dan pengosongan itu Pengadilan Negeri tidak berkuasa lagi karena itu sudah diserahkan kepada yurisdiksi KUP dengan ada kemungkinan minta banding kepada Kepala

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 49.

<sup>15</sup> *Ibid*.

Daerah yang membawahkan KUP yang bersangkutan.<sup>16</sup>

Pengadilan Negeri tinggal berkuasa terhadap gugatan menuntut pembayaran tunggakan uang-sewa saja.

Kemungkinan bagi para pencari keadilan untuk mengajukan persoalan perumahan itu ke depan Pengadilan hanyalah ada apabila Kepala Daerah (atau KUP sebagai bawahannya) dapat dikatakan melakukan perbuatan melanggar hukum di dalam soal penghentian sewa atau pengosongan tersebut. Gugatan yang diajukan kepada Pengadilan itu lalu didasarkan pada suatu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Pemerintah (*onrechtmatige overheidsdaad*).<sup>17</sup>

Apabila penyewa dalam batas jangka waktu perjanjian tidak mau pergi dari rumah yang disewa dan juga tidak mau memenuhi kewajiban bayar sewa rumah, bagaimana cara penyelesaiannya secara hukum?

Pada kasus ini, karena telah ada perjanjian sewa menyewa sebelumnya, maka jika salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi isi perjanjian, maka pihak yang ingkar (dalam hal ini penyewa) dapat digugat secara Perdata atas dasar wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata): "Penggantian biaya kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukakannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".<sup>18</sup>

Upaya yang dapat dilakukan terhadap wanprestasi oleh pemilik adalah mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi. Namun sebelumnya, Pemilik perlu memberikan somasi

kepada si Penyewa. Somasi diberikan sebagai suatu peringatan bahwa Penyewa telah lalai melakukan Prestasi/ Kewajibannya membayar Uang Sewa dan untuk itu mengingatkan yang bersangkutan untuk memenuhi Prestasi atau kewajibannya tersebut.

Apabila setelah diberikan Somasi ternyata Pihak Penyewa tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka Pemilik dapat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri yang wilayahnya meliputi tempat Rumah Sewa itu berada. Menurut Pasal 1267 KUHPerdata, ada beberapa hal yang dapat digugat/dituntut Pemilik dari Pihak yang wanprestasi, yaitu :

- a. Pemenuhan Perikatan, artinya Pemilik dapat menuntut agar Penyewa membayar utangnya terhadap Pemilik dan mengembalikan rumah tersebut kepada Pemilik.
- b. Pemenuhan Perikatan dengan Ganti Kerugian.
- c. Ganti Kerugian. Ganti kerugian terdiri dari tiga unsur, yaitu: biaya, rugi, dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh Kreditur.
- d. Pembatalan Perjanjian. Dengan pembatalan perjanjian kedua belah pihak kembali pada keadaan semula sebelum perjanjian diadakan. Apabila suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik itu uang dan barang harus dikembalikan;
- e. Pembatalan Perjanjian dengan ganti kerugian.

## PENUTUP

### A. KESIMPULAN

1. Aturan hukum perjanjian sewa-menyewa, khususnya sewa-menyewa rumah, dapat didasarkan kepada Pasal 1313 KUH Perdata, dimana suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Terjadinya hubungan sewa menyewa rumah, yang didasari karena adanya

<sup>16</sup> *Ibid*, hal. 50.

<sup>17</sup> Dengan Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 (PP No. 55/1981) tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963, kewenangan penyelesaian sengketa sewa-menyewa perumahan telah dikembalikan kepada Pengadilan.

<sup>18</sup> Diana Kusumasari, 2011, Penyelesaian Kasus Sewa Menyewa Rumah. <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl245/penyelesaian-kasus-sewa-menyewa-rumah>. Diakses Tanggal 24 Juli 2015.

perjanjian lisan, sepanjang dilakukan karena kesepakatan dari kedua belah pihak maka secara hukum tetap sah.

2. Akibat hukum terhadap adanya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa perumahan bila telah ada perjanjian sewa menyewa sebelumnya, maka jika salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi isi perjanjian, maka pihak yang ingkar (dalam hal ini penyewa) dapat digugat secara Perdata atas dasar wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal 1267 KUH Perdata, mengatur beberapa hal yang dapat digugat/dituntut Pemilik dari Pihak yang wanprestasi, yaitu: (1) Pemenuhan Perikatan, (2) Pemenuhan Perikatan dengan Ganti Kerugian, (3) Ganti Kerugian, (4) Pembatalan Perjanjian, (5) Pembatalan Perjanjian dengan ganti kerugian.

## B. SARAN

1. Dalam hal terjadinya wanprestasi oleh Penyewa rumah, sebaiknya pemilik apabila akan mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi, maka sebelumnya, Pemilik perlu memberikan somasi kepada si Penyewa. Somasi bertujuan untuk memberikan peringatan bahwa Penyewa telah lalai melakukan Prestasi/Kewajibannya membayar Uang Sewa dan untuk itu, Pemilik mengingatkan yang bersangkutan agar memenuhi Prestasi atau kewajiban Penyewa.
2. Dalam Perjanjian sewa menyewa rumah, apabila terjadi keadan dimana pihak Penyewa tidak beritikad baik dengan tidak mau membayar Uang Sewa dan atau tidak mau mengembalikan Rumah Sewa, utnuk kasus seperti itu maka pemilik dapat dituntut secara Pidana atas dasar Penggelapan. Dalam hal ini penggelapan diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUH Pidana).

## DAFTAR PUSTAKA

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010.

- Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008.
- BN. Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman & Sesuai Hukum, Cet-1*, Puspa Swara, Jakarta, 2009.
- Gamal Komandoko, *Surat Kontrak & Perjanjian Resmi, Cet. Pertama*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2007.
- Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian Yang Penting Untuk Diketahui Mulai dari A – Z Dalam Bentuk Tanya Jawab Disertai Dengan Dasar Hukumnya dan Dilengkapi Dengan Yurisprudensi*, Pustaka Pena, Yogyakarta, 2007.
- J.H. Niewenhuis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan (Terjemahan Djasadin Saragih)*, Surabaya, 1985.
- \_\_\_\_\_, *Nieuw Burgerlijk Wetboek – Tekst & Commentaar*, Kluwer-Deventer, Leiden, 1990.
- Purwahid Patrik, *Dasar-dasar hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (terjemahan dari BW)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- R. Soeroso, *Contoh-contoh Perjanjian Yang Banyak Dipergunakan Dalam Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- S.B. Marsh And J. Soulsby, *Businnes Law (Terjemahan Abdulkadir Muhammad, dengan Hukum Perjanjian)*, Bina Cipta, Bandung, 1980.
- Setiawan, *Pokok-pokok hukum Perikatan, Cet. IV*, Binacipta, Jakarta, 1987.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004.
- Sunarjati Hartono, *Mencari Bentuk Dan Sistem Hukum Perjanjian Nasional Kita*, Intermasa, Bandung, 1977.
- \_\_\_\_\_, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional, cet. I*, Intermasa, Bandung, 1991.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian, cet. Ketiga*, Vorkink-van Hoeve, S'gravenhage, Bandung, tanpa tahun.