

BAB II

**TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN SEWA MENYEWA DAN
PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SISTEM HUKUM
INDONESIA**

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian dalam hukum asing dikenal sebagai beberapa istilah dalam bahasa Latin, *pacte* atau *conventie* atau *contractus*, di Belanda disebut *overeenkomst*, *vertrag* dalam bahasa Jerman, dan *konvensi* dalam bahasa Prancis. Dalam Hukum Indonesia, diakui sebagai perjanjian. Berdasarkan kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai pengertian perjanjian pada Pasal 1313 yang berbunyi :

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

Perjanjian menurut M. Yahya Harahap merupakan sebuah hubungan hukum materi antara dua orang atau lebih dengan menyerahkan hak atas sesuatu untuk mendapatkan prestasi dan menuntut kewajiban bagi pihak tertentu untuk memenuhi prestasi tersebut. Sedangkan Menurut Abdulkadir Mohammed berpendapat definisi perjanjian adalah di mana dua atau lebih orang mengikat diri satu sama lain untuk melakukan sesuatu yang berhubungan dengan kekayaan (Abdulkadir Muhammad, 1990). Perjanjian yang dibuat

dapat melibatkan berbagai hal, seperti jual beli, sewa-menyewa, kerjasama, atau hal lainnya.

2. Asas-Asas Perjanjian

Terdapat beberapa asas perjanjian dalam hukum perdata yaitu sebagai berikut:

a. Asas Konsensualisme

Adanya asas konsensualisme dapat dilihat pada Pasal 1320 KUHP ayat (1) yang didalamnya tertulis syarat dari salah satu terjadinya perjanjian adalah dengan adanya kata sepakat yang nantinya akan mengikat antara para pihak. Artinya dalam asas konsensualisme menyimpulkan bahwa perjanjian lazimnya tidak dilakukan secara formal tetapi hanya dengan kesepakatan yang dibuat dan dilakukan dengan penyesuaian antara keinginan serta pernyataan antara kedua belah pihak. Asas Konsensualisme dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan asas yang berhubungan dengan bentuk perjanjian.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini diuraikan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang telah dibentuk sesuai dengan undang-undang yang disetujui maka sah bagi yang membentuknya. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengadakan atau tidak mengadakan suatu perjanjian, berbuat apa saja yang tercantum dalam perjanjian itu, membuat perjanjian tertulis atau tidak, dan mengadakan perjanjian dengan pihak manapun. Hal tersebut

diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, kesusilaan, serta tidak mengganggu ketertiban umum.

c. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas Kepastian hukum disimpulkan atas Pasal 1338 ayat (1) yaitu perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Asas *Pacta Sunt Servanda* adalah asas yang memiliki kaitan dengan adanya akibat dari perjanjian yang telah dibuat. Hakim dan pihak lain wajib menghargai ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang telah ditentukan oleh para pihak. Asas ini mengartikan bahwa kata sepakat dalam perjanjian tidaklah cukup, akan tetapi harus diperkuat bersama sumpah dan formalitas yang diperlukan.

d. Asas Itikad Baik

Asas Itikad baik diungkapkan oleh pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian yang dibuat harus didasari dengan itikad baik. Itikad baik dalam asas ini dapat diartikan yaitu itikad baik subjektif dan objektif. Secara subjektif itikad baik diartikan sebagai kejujuran, artinya hal ini memiliki hubungan dengan sikap seseorang dalam membuat perjanjian. Sedangkan dalam arti objektif memiliki makna kelayakan dari para pihak itu sendiri. Dalam memenuhi prestasi dalam perjanjian serta hak dan kewajibannya, para pihak wajib memperhatikan norma-norma serta kesusilaan.

e. Asas Kepribadian

Asas Kepribadian atau asas personalia ditemukan pada Pasal 1315 ayat (1) yaitu dimana seseorang melakukan perjanjian melainkan hanya untuk kepentingan dirinya sendiri (M. Muhtarom, 2014, hlm 51).

3. Syarat Sah Perjanjian

Persyaratan mengenai sah nya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menetapkan mengenai 4 (empat) syarat (Moh. Syaufii, 2005).

a. Kesepakatan

Kesepakatan merupakan sebuah persetujuan antara dua pihak atau lebih mengenai suatu hal atau permasalahan tertentu. Dalam ilmu hukum, kesepakatan mengacu pada ketetapan atau persetujuan yang dicapai antara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian. Para pihak harus mencapai kesepakatan yang jelas dan tegas mengenai persyaratan perjanjian. Hal ini dapat dilakukan melalui penawaran dan penerimaan yang saling disepakati.

Setiap pihak harus menyepakati dan menerima persyaratan atau kondisi yang telah ditentukan. Ini berarti bahwa semua pihak yang terlibat harus secara sadar dan sukarela menyetujui isi perjanjian dengan pemahaman yang jelas mengenai hak, kewajiban, dan tanggung jawab yang akan mereka emban.

b. Kemampuan dalam melakukan hubungan hukum

Setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memiliki kapasitas hukum untuk melakukan kontrak. Artinya, mereka harus cukup umur, tidak dalam keadaan yang dianggap tidak cakap hukum, dan memiliki hak hukum untuk membuat perjanjian.

c. Adanya suatu hal tertentu

Syarat ini merujuk pada subjek atau objek yang menjadi pokok perjanjian. Hal tersebut dapat mencakup barang, jasa, hak, kewajiban, atau hal lain yang menjadi tujuan dari perjanjian yang dibuat antara pihak-pihak yang terlibat. Kewajiban adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian karena hal tersebut menjadi dasar atau objek yang akan dipertukarkan atau diberikan antara para pihak. Contohnya, dalam perjanjian sewa-menyewa "adanya suatu hal tertentu" yaitu barang yang disewakan seperti mobil, rumah, atau tanah dan lainnya. Sedangkan dalam perjanjian jasa, "adanya suatu hal tertentu" adalah layanan atau pekerjaan yang akan dilakukan.

d. Adanya causa yang halal

Adanya sebab yang halal dalam sebuah perjanjian adalah persyaratan bahwa tujuan atau alasan di balik perjanjian tersebut dalam suatu perjanjian yang sah, para pihak harus memiliki alasan yang sah dan legal untuk melakukan perjanjian tersebut. Ini berarti bahwa tujuan perjanjian tersebut harus sesuai dengan hukum dan tidak melibatkan aktivitas ilegal, melanggar ketentuan peraturan, atau bertentangan

dengan ketertiban umum. Prinsip adanya sebab yang halal ini mendukung prinsip keadilan, kelayakan, dan ketertiban dalam hubungan antar pihak yang terlibat dalam perjanjian.

4. Unsur-unsur dalam perjanjian

Unsur-unsur dalam perjanjian terdiri dari beberapa elemen penting yang harus ada untuk membuat perjanjian yang sah dan mengikat antara para pihak. Berikut adalah unsur-unsur utama dalam perjanjian:

a. Kesepakatan (*consensus*)

Unsur yang pertama dalam perjanjian adalah kesepakatan antara para pihak yang terlibat. Para pihak harus secara sukarela dan sepakat untuk membuat perjanjian, dengan saling memahami dan menyetujui syarat-syarat yang telah disepakati.

b. Kemampuan Hukum (*capacity*)

Para pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kemampuan hukum atau kapasitas hukum yang memadai. Artinya, mereka harus memiliki kelayakan hukum untuk melakukan perbuatan hukum, seperti menjadi dewasa atau memiliki wewenang yang sah.

c. Objek yang Halal (*lawful object*)

Perjanjian harus memiliki objek atau tujuan yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum atau kesusilaan yang berlaku. Objek

perjanjian dapat berupa barang, jasa, hak, atau kewajiban yang tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

d. Pertimbangan yang Wajar (*consideration*)

Perjanjian harus didasarkan pada pertimbangan yang wajar antara para pihak. Pertimbangan ini mencakup pertukaran yang saling menguntungkan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Misalnya, dalam perjanjian jual beli, pertimbangan yang wajar adalah pembayaran harga oleh pembeli dan penyerahan barang oleh penjual.

e. Kemungkinan Pelaksanaan (*possibility of performance*)

Perjanjian harus memiliki kemungkinan untuk dilaksanakan. Artinya, bahwa tujuan atau kewajiban yang diatur dalam perjanjian harus secara praktis dapat dicapai oleh para pihak.

f. Bentuk yang Sah (*proper form*)

Beberapa jenis perjanjian mungkin memerlukan bentuk tertentu untuk keabsahan dan keberlakuannya. Misalnya, beberapa perjanjian harus ditulis, atau dibuat dalam bentuk akta notaris. Persyaratan bentuk ini harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

B. Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Setiap manusia memiliki kebutuhan papan dalam menjalankan kehidupannya. Kebutuhan papan tersebut dapat diwujudkan dengan menghidupkan sebuah bangunan, rumah, maupun sekedar kamar untuk dijadikan tempat tinggal atau tempat melakukan kegiatan usaha. Dalam mendapatkan tempat tersebut seseorang ataupun badan hukum dapat memilikinya dengan berbagai cara seperti membeli sebuah tanah untuk dijadikan bangunan, membeli hunian/rumah, dan dengan cara sewa-menyewa tanah atau bangunan. Sewa-menyewa dapat dilakukan terhadap benda bergerak atau tidak bergerak. Pengaturan mengenai sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 s.d Pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ketentuan mengenai pengertian sewa menyewa dijelaskan pada Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sewa menyewa merupakan suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kata “sewa” diartikan sebagai memakai sebuah benda/barang dengan pembayaran uang sewa, sedangkan “menyewa” berarti menggunakan benda/barang tersebut dengan membayar uang sewa. Definisi lain diberikan oleh Wiryono Prodjokoro, menurutnya sewa menyewa merupakan perbuatan memberikan barang yang dilakukan oleh pemilik kepada

pihak lain dengan maksud untuk memulai dan mengambil hasil dari barang itu sendiri dengan syarat adanya jumlah uang sewa yang harus dibayarkan oleh penyewa (R. Wirjono Prodjodikoro, 1981).

Definisi-definisi yang telah dikemukakan dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa merupakan suatu perjanjian. Sebuah perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang telah dicantumkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu sebagai berikut (R. Subekti & R. Tjitrosudibio, 2009, hlm 309) :

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat sebuah perikatan
3. Suatu hal Tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya yang berarti bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah itu mengikat kedua belah pihak yang membuatnya. Sehingga dengan demikian dapat disimpulkan bahwa orang dapat dengan leluasa membuat persetujuan apa saja selama tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesesuliaan. Sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual, artinya ia dinyatakan sah dan dapat mengikat pada saat kesepakatan itu disetujui dan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu sebuah barang dan sejumlah harga (R. Subekti & R. Tjitrosudibio, 2009, hlm 340). Perjanjian sewa menyewa terjadi karena ada kesepakatan antara pemberi sewa barang dan penyewa mengenai barang yang akan disewa dan harga sebagai sewa.

Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam kata-kata “..... Dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya.....” memiliki arti bahwa pihak pertama memberikan kenikmatan kepada pihak yang lainnya akan suatu barang dan sebaliknya, pihak lain wajib melakukan kewajibannya membayar harga sewa yang telah disetujuinya. Pemilik barang hanya akan memberikan pemakaian untuk dinikmati dari barang yang telah disewa. Sedangkan hak milik atas barang tersebut masih tetap ditangan pihak yang menyewakan barang. Jadi dalam hal ini yang menyewakan barang tidak harus seorang dari pemilik barang, tetapi dapat juga seseorang yang mempunyai hak pakai ataupun hak menarik hasil atas benda tersebut. Sehingga sewa menyewa dilakukan hanya untuk suatu waktu tertentu dan tidak berlangsung selamanya.

2. Ketentuan Sewa Menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Unsur esensial dari perjanjian sewa menyewa adalah barang yang disewa, harga yang telah disepakati, dan lamanya waktu masa sewa.

a. Ketentuan mengenai Harga Sewa

Harga sewa adalah harga yang harus dibayarkan oleh penyewa kepada yang menyewakan atas pemakaian kenikmatan yang telah didapatkan dari barang yang telah disewa. Undang-undang tidak mengatur secara khusus mengenai harga sewa atau nilai sewa sesuatu benda, tetapi dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam kalimat terakhirnya yaitu “.....selama waktu tertentu dan dengan

pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”. Pasal tersebut menyebutkan tentang harga sewa namun bukan mendefiniikan secara jelas wujud dari harga sewa. Dalam sewa menyewa, harga sewa boleh dalam berbentuk bukan berupa uang tetapi dapat berupa barang atau jasa (R. Subekti, 2014, hlm 41).

b. Kewajiban- Kewajiban pihak yang menyewakan

Kewajiban pokok dari pihak yang menyewakan antara lain (R. Subekti, 2014, hlm 42) :

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan itu kepada pihak penyewa dalam keadaan dalam keadaan baik. Pada Pasal 1550 Ayat 1e Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa seseorang yang menyewakan harus menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa untuk dinikmati oleh si penyewa.
- 2) Memelihara barang yang disewakan, sehingga barang tersebut dapat digunakan untuk keperluan yang dimaksudkan. Jika terjadi kerusakan-kerusakan pada barang yang disewakan setelah terlaksankannya perjanjian sewa-menyewa yang mengakibatkan terganggunya penyewa dalam pemakaian barang yang disewanya dalam keadaan dapat dipakai sesuai fungsinya, kecuali perbaikan yang diperlukan merupakan kewajiban penyewa. Namun apabila pihak yang menyewakan perlu melakukan perbaikan terhadap benda yang disewakan maka masa perbaikan tersebut tidak oleh melebihi dari 40 hari kerja dan jika melebihi waktutersebut maka penyewa

memiliki hak untuk meminta pengurangan harga pembayaran uang sewa.

- 3) Memberikan atau membiarkan pihak penyewa untuk menikmati benda yang disewa. Pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan kepada penyewa kenikmatan yang tentram untuk menggunakan barang sewa tersebut selama waktu sewa berlangsung.
- 4) Memberikan jaminan kepada penyewa untuk menikmati benda yang disewa dengan aman dan tenang harus dilakukan oleh pihak yang menyewakan. Hal ini mencakup perlindungan terhadap tuntutan dari pihak ketiga serta bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan akibat adanya cacat yang merugikan penyewa.
- 5) Melakukan perbaikan-perbaikan pada barang yang disewakan.

c. Kewajiban-Kewajiban Pihak Penyewa

Selain memiliki hak sewa untuk menggunakan secara sepenuhnya barang yang disewa, penyewa juga memiliki kewajiban terhadap pihak yang menyewakan, antara lain (Libertus Jehani, 2007, hlm. 25) :

- 1) Bertindak sebagai “bapak rumah yang baik”, artinya sebagai penyewa ia harus mempergunakan barang dengan baik sesuai dengan tujuannya dan dengan kesepakatan kedua belah pihak. Penyewa berkewajiban memelihara dan menggunakan barang yang disewa tersebut sebaik mungkin.

- 2) Pihak penyewa berkewajiban membayar harga uang sewa pada waktu yang telah ditentukan dan disepakati dalam perjanjian. Apabila dalam pembayaran ini terjadi wanprestasi atau tidak membayar sama sekali, maka pihak yang menyewakan dapat menuntut penyewa dimuka pengadilan.

d. Perihal Risiko dalam Sewa Menyewa

Sesuai dengan Pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa risiko yang terdapat pada perjanjian sewa menyewa ada pada barang yang disewakan. Artinya resiko lebih banyak dipikul oleh pihak yang menyewakan. Risiko dalam sewa menyewa merupakan sebuah kewajiban memikul kerugian yang diakibatkan adanya sebuah peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak (Much. Nurachmad, 2010, hlm. 49).

Risiko dalam sewa menyewa antara lain :

- 1) Risiko yang tidak terduga

Risiko ini timbul dari sesuatu keadaan yang tidak terduga atau terjadi secara kebetulan. Contohnya, pihak A menyewakan mobil miliknya kepada pihak B, lalu saat mobil itu sedang digunakan oleh B mobil tersebut tertimpa pohon tumbang karena hujan besar. Sehingga pihak A menderita kerugian karena sebuah keadaan diluar dugaan kedua belah pihak.

- 2) Risiko yang dapat diperhitungkan

Risiko yang timbul sudah diduga sebelumnya, jadi kejadian tersebut sudah diperhitungkan kemungkinan apa saja yang akan terjadi.

Pengaturan mengenai siapa yang menanggung risiko bila terjadi kerugian dalam perjanjian sewa-menyewa adalah sebagai berikut :

- 1) Setiap kerusakan yang terjadi pada barang yang disewa selama waktu sewa berlangsung merupakan tanggung jawab atau risiko penyewa, kecuali apabila penyewa dapat memberikan bukti bahwa kerusakan yang terjadi bukan salahnya.
- 2) Penyewa tidak bertanggung jawab untuk kejadian kebakaran, kecuali jika pihak yang menyewakan dapat membuktikan bahwa kebakaran yang terjadi merupakan kesalahan dari penyewa.

e. Gangguan dari pihak ketiga

Selama masa waktu berlangsungnya perjanjian sewa menyewa itu berjalan terdapat gangguan dari pihak ketiga terhadap barang sewaan tersebut, maka pihak penyewa berhak meminta pengurangan biaya sewa yang sesuai dengan gangguan yang ia terima.

Gangguan dari pihak ketiga hingga menuntut pihak penyewa di Pengadilan maka pihak penyewa dapat menuntut agar yang menyewakan menjadi pihak yang berperkara.

f. Mengulang-sewakan

Berdasarkan Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pihak penyewa tidak diperbolehkan mengulang-sewakan atau mengalihkan hak sewa atas benda yang ia sewa tanpa ada persetujuan dari pihak yang menyewakan. Selain itu menurut Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Pengunian Rumah Oleh Bukan Pemilik disebutkan bahwa penyewa dilarang dengan cara apapun untuk menyewakan kembali dan atau memindahkan hak sewa kepada pihak ketiga tanpa adanya izin dari pemilik bangunan.

Perbedaan dari mengulang-sewakan dengan mengalihkan hak sewa kepada pihak ketiga maksudnya, dalam perbuatan mengulang-sewakan pihak penyewa berbuat dengan kehendaknya sendiri sebagai pihak yang mengadakan perjanjian sewa menyewa kedua dengan pihak ketiga. Sedangkan dalam mengalihkan hak sewa, ia melepaskan diri sebagai penyewa dan digantikan oleh orang lain untuk meneruskan perjanjian sewa-menyewa tersebut. Perbuatan dilarang yang dilakukan penyewa dalam mengulang sewakan, pihak yang menyewakan diperbolehkan untuk melakukan pembatalan perjanjian sewa dan meminta pembayaran sejumlah kerugian yang ia dapatkan (Richard Eddy, 2010, hlm. 66).

g. Berakhirnya Sewa Menyewa

Waktu berakhirnya perjanjian sewa menyewa dapat terbagi atas dua hal, diantaranya :

- 1) Terdapat ketentuan mengenai jangka waktu sewa menyewa.

Menurut pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sewa menyewa berakhir demi hukum apabila waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian secara tertulis telah berakhir. Namun, jika penyewa masih menguasai barang yang disewanya dan dibiarkan menguasainya, maka dapat terjadi sebuah perjanjian sewa-menyewa baru.

- 2) Tidak ditetapkan jangka waktu, tetapi dengan memperhatikan suatu tenggang tertentu

3. Ketentuan Sewa Menyewa Rumah

Kebutuhan dasar papan setiap manusia dalam memiliki tempat tinggal semakin hari kian meningkat, sehingga dengan tingginya jumlah kebutuhan tersebut mengakibatkan terjadinya kepadatan dan kenaikan harga dari rumah itu sendiri. Harga rumah yang sudah melangit membuat banyak kalangan masyarakat lebih memilih untuk menyewa sebuah rumah dibandingkan membelinya. Orang yang memutuskan untuk menyewa rumah orang lain untuk dihuni tidak selalu serta dengan alasan ekonomi namun karena efisiensi dalam menjalankan kegiatannya.

Rumah yang biasanya disewakan adalah rumah tinggal, rumah deret, dan rumah susun. Rumah yang diperbolehkan untuk disewa berupa rumah yang dimiliki oleh perseorangan yang merupakan Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing yang bekedudukan di Indonesia, Perseroan Terbatas,

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), Pemerintah, atau Pemerintah Provinsi Kabupaten/Kota.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 2021 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, rumah adalah sebuah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak untuk ditempati, sebagai sarana pembinaan keluarga, sebagai cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta sebagai aset bagi pemiliknya. Penempatan rumah oleh bukan pemilik rumah dapat dikatakan sebagai pemanfaatan, penggunaan, dan penghunian rumah oleh bukan pemiliknya. Dalam penghunian rumah oleh bukan pemilik ini penyewa memiliki hak untuk menikmati rumah yang disewanya dalam kurun waktu dan pembayaran harga sewa yang telah disepakati.

Ketentuan sewa menyewa rumah menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yaitu:

- (1) Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa.

Perjanjian sewa menyewa sebuah hunian atau rumah dibuat dengan tujuan pemilik rumah sebagai pihak yang menyewakan mengikatkan diri dengan memberikan hak kepada pihak penyewa untuk menempati atau

memanfaatkan rumah miliknya dalam jangka waktu yang disepakati antara kedua belah pihak dan sejumlah uang sewa yang dibayarkan oleh penyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa rumah tentunya memiliki unsur – unsur yang wajib dipenuhi, antara lain :

a. Perjanjian Tertulis

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) pada Peraturan Pemerintah Nomor 44. Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang menyebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa dilaksanakan dengan cara adanya perjanjian tertulis antara pihak penyewa dan pemilik rumah sah.

b. Pihak Pemilik Rumah (Pihak Yang Menyewakan)

Pihak yang menyewakan dapat perserorangan warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah, penyelenggara pembangunan perumahan berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Nasional (Perum Perumnas), Perseroan Terbatas, dan Yayasan. Pihak yang menyewakan atau pemilik rumah yang akan disewakan merupakan individu ataupun badan hukum. Pihak yang menyewakan atau pemilik rumah merupakan pihak yang memiliki rumah diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa Untuk Bangunan.

Pemilik rumah belum tentu pemilik tanah, artinya dapat juga rumah yang ia sewakan tersebut ada pada tanah milik orang lain. Sehingga

dalam membentuk perjanjian sewa menyewa rumah pihak yang menyewakan rumah berlaku sebagai pemilik rumah yang dapat melaksanakan perbuatan hukum sendiri atau dapat memberikan kuasa terhadap pihak lain untuk melakukan perjanjian sewa menyewa rumah.

c. Pihak Penyewa

Pihak penyewa merupakan individu atau badan hukum yang mendiami dan menikmati rumah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah uang sewa.

d. Rumah yang disewakan

Rumah sebagai objek yang disewakan dalam perjanjian sewa menyewa rumah wajib memiliki data yang lengkap, seperti mengenai tata letak rumah, ukuran luas bangunan, status tanah dari rumah tersebut, dan fasilitas yang ada dalam rumah. Rumah yang disewakan dapat berupa rumah tunggal, rumah deret ataupun rumah susun. Selain itu terdapat jenis-jenis rumah yang dapat disewakan adalah rumah komersial, rumah swadaya, rumah dan rumah umum. Sedangkan jenis rumah yang tidak boleh disewakan oleh penghuni rumah tersebut kepada pihak lain yaitu rumah khusus dan rumah negara.

e. Harga Sewa

Harga sewa merupakan jumlah dalam berbentuk uang ataupun bentuk lain yang digunakan dan di sepakati oleh kedua belah pihak dalam sebagai bentuk pembayaran sewa rumah. Harga sewa dibayarkan oleh

penyewa kepada pihak yang menyewakan pada saat perjanjian sewa menyewa rumah dibuat atau dapat pada waktu lain yang telah disepakati bersama.

f. Jangka waktu sewa rumah

Penentuan waktu penyewaa rumah dihitung saat mulai dan sampa kapan penyewa rumah memiliki hak untuk memnghuni rumah tersebut serta kapan pihak penyewa harus meninggalkan atau mengosongkan rumah yang disewanya. Panjang waktu sewa ditentukan berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak.

C. Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang melanggar hak seseorang secara subjektif terhadap undang- undang yang berlaku atau hukum yang tidak tertulis yang semestinya ditaati. Menurut Prof. Dr. Wiryono Prodjodikoro, perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang berakibat kegoncangan neraca dalam masyarakat.

Pengertian perbuatan melawan hukum menurut diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara yang isinya berbunyi :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

Artinya, perbuatan melawan hukum merupakan yang dapat mengganggu ketentraman pada masyarakat secara pribadi maupun kelompok. Subjek perbuatan melawan hukum adalah subjek hukum yang melakukan perbuatan melanggar hukum, diantaranya :

- a. Seseorang atau kelompok yang berbuat sesuatu yang berakibat adanya goncangan neraca keseimbangan dalam masyarakat.
- b. Seorang atau kelompok yang telah dilanggar haknya atau adanya undang-undang yang dilanggar.
- c. Adanya pihak yang berbuat sesuatu yang melanggar hukum dan adanya gangguan dari lain pihak, yang dalam hal ini disebut objek perbuatan melawan hukum.

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dilihat bahwa syarat atau unsur perbuatan melawan sebagai berikut:

a. Adanya perbuatan

Mulanya terjadi perbuatan melawan hukum adalah sebab adanya perbuatan dari pelaku secara aktif ataupun pasif. Pelaku tidak berbuat sesuatu namun ia memiliki kewajiban hukum yang timbul dari hukum yang berlaku (sebagaimana beberapa kewajiban yang timbul dari sebuah perjanjian). Oleh karena itu, tidak ada unsur persetujuan atau sepakat dan tidak ada juga unsur causa yang diperbolehkan sebagaimana yang terdapat didalam kontrak

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang melawan hukum bukan hanya perbuatan yang melanggar hak seseorang yang dijamin oleh hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, tetapi juga menyangkut mengenai perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan segala hal diluar peraturan undang-undang seperti kaidah atau norma sosial seperti kebiasaan, kesopanan, kesusilaan, dan ketertiban (Munir Fuady, 2010).

c. Adanya kerugian yang ditimbulkan

Kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum dapat berbentuk kerugian materiil dan immteriil. Kerugian materil adalah kerugian yang jelas derita dan keuntungan yang seharusnya didapatkan oleh yang berhak. Sedangkan kerugian mmteriil adalah kerugian yang tidak bisa dilihat oleh uang atau materi contohnya rasa ketakutan, terganggu, sakir dan terambilnya hak kesenangan hidup.

d. Adanya hubungan casual antara perbuatan dan kerugian

Terdapat dua teori dalam timbulnya hubungan perbuatan dan kerugian. Yang pertama adalah teori *conditio sine qua non* dari Von Buri teori ini menjelaskan bahwa orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawa, apabila perbuatan yang dilakukannya menimbulkan kerugian. Sedangkan yang kedua yaitu teori *adequate veroorzaking* dari Von Kries, menurut teori ini si

pembuat hanya bertanggung jawab atas kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat daripada perbuatan melawan hukum tersebut.

3. Perbuatan Melawan Hukum dengan Unsur Kesengajaan

Berdasarkan pada unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum yaitu adanya kesalahan dalam perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh pihak pelanggar. Suatu perbuatan dianggap sebagai kesalahan apabila perbuatan tersebut memenuhi salah satu dari syarat berikut, yaitu adanya unsur kesengajaan, adanya kelalaian (*negligence* dan *culpa*) atau tidak ada alasan pembedah atau alasan pemaaf (keadaan *overmacht*, membela, tidak waras, dll). Hal tersebut harus dipenuhi agar pihak pelanggar dapat diwajibkan untuk membayar ganti rugi.

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan sengaja yang menimbulkan akibat yang merugikan baik secara fisik, mental, ataupun properti. Kesengajaan yang dilakukan tentunya memiliki maksud untuk mendapatkan tujuan atau menghasilkan sesuatu dari pihak pelaku. Berikut adalah macam-macam perbuatan melawan hukum dengan unsur kesengajaan, diantaranya :

a. Perbuatan melawan hukum ancaman penyerangan dan pemukulan

Ancaman berbentuk penyerangan dan pemukulan merupakan perbuatan yang bermaksud untuk menyerang atau menyakiti sehingga menimbulkan ancaman serta rasa takut bagi korban. Namun, perbuatan ancaman dalam perbuatan melawan hukum tidak bisa semata-mata

hanya ucapan tanpa adanya tindakan atau keadaan serupa sehingga menimbulkan ketakutan yang sebenarnya pada korban. Terdapat unsur unsur dalam perbuatan melawan hukum berupa ancaman penyerangan dan pemukulan, antara lain yaitu adanya perbuatan, adanya maksud atau tujuan, adanya pengurungan, adanya hubungan sebab akibat.

b. Perbuatan melawan hukum dengan melukai orang lain

Melukai orang lain salah satunya dapat dilakukan dengan cara pemukulan. Pemukulan merupakan perbuatan yang melukai tubuh seseorang sehingga menimbulkan rasa sakit, kerugian, bahkan membahayakan nyawa dan mental korban.

c. Perbuatan melawan hukum penyanderaan ilegal

Perbuatan menangkap atau mengurung seseorang secara tidak sah. Penyanderaan secara dalam perbuatan melawan hukum, pihak korban harus dalam kondisi terkurung pada suatu tempat sehingga ia tidak bisa melarikan diri akibat adanya ancaman.

d. Perbuatan melawan hukum penguasaan tanah milik orang lain

Penyerobotan atau penguasaan tanah milik orang lain merupakan perbuatan lawan hukum yang dilakukan dengan cara sengaja tanpa adanya hak atas tanah tersebut atau mengakibatkan orang lain atau benda memasuki dan menempati tanah milik orang lain. Perbuatan melawan hukum penguasaan tanah milik orang lain dapat dibagi menjadi beberapa macam diantaranya yaitu, memasuki tanah milik

orang lain, menyebabkan sesuatu benda atau hewan masuk ke tanah milik orang lain, menyebabkan seseorang masuk dan tinggal di tanah milik orang lain, secara sadar melawan hukum dengan tetap menetap di atas tanah milik orang lain (pihak yang menyewa tanah atau rumah tetap menempati tempat tersebut walaupun masa perjanjian sewa telah berakhir), menyebabkan orang lain secara tanpa hak tinggal di atas tanah milik orang lain, dll.

Berikutnya, terdapat unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum penyerobotan pada tanah milik orang lain yaitu adanya tindakan, adanya keinginan atau tujuan, masuk atau berada di tanah milik orang lain, pihak korban merupakan pihak yang memiliki hak atas penguasaan tanah tersebut, adanya sebab dan akibat, dan tidak dengan persetujuan korban.

e. Penguasaan benda bergerak milik orang lain secara tidak sah

Perbuatan melawan hukum ini merupakan perbuatan dengan secara sadar dan sengaja menguasai dan menggunakan benda milik orang lain.

4. Perbuatan Melawan Hukum dengan Unsur Kelalaian

Kelalaian dalam perbuatan melawan hukum berbeda dengan kesengajaan. Perbuatan melawan karena adanya kelalaian merupakan suatu keadaan yang dilakukan dengan niat dan maksud tertentu atau terjadi dengan ketidaksadaran pelaku sehingga menimbulkan kerugian. suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai kelalaian apabila perbuatan tersebut

mengabaikan kewajiban yang seharusnya, tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut, adanya sebuah kewajiban kehati-hatian, adanya kerugian bagi korban, adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakka perbuatan dengan kerugian. B

5. Perbuatan Melawan Hukum Tanpa Kesalahan

Perbuatan melawan hukum dengan tidak adanya alasan pembenar atau alasan pemaaf terbagi atas 3 (tiga) bagian yaitu :

a. Hak pribadi

Hak pribadi dapat dijadikan alasan apabila pelaku dapat menunjukkan suatu hak pribadinya yang menjadi dasar terjadinya perbuatan melawan hukum tersebut.

b. Pembelaan diri (*noodweer*)

Seseorang yang diserang oleh orang lain dan melakukan pembelaan untuk dirinya sendiri akibat kondisi yang membahayakannya, apabila perbuatannya tersebut termasuk kedalam perbuatan melawan hukum maka hal tersebut dapat melenyapkn sifat melanggar hukum.

c. Keadaan memaksa (*overmacht*)

Kata terpaksa dapat diartikan sebagai paksaan batin, lahir, rohani, ataupun jasmani. Keadaan memaksa adalah keadaan yang tidak dapat dihindarkan yang dimana keadaan tersebut sangatlah mendesak

sehingga siapapun yang mengalaminya terpaksa melakukan perbuatan yang melawan hukum.