

BAB II

FAKTA HUKUM DAN IDENTIFIKASI FAKTA HUKUM

A. Fakta Hukum

Pada bulan Februari 2024, Lina selaku pihak yang menyewakan dan Rendi selaku penyewa sepakat mengadakan perjanjian sewa menyewa satu unit rumah yang berlaku selama dua tahun, terhitung sejak Maret 2024 sampai dengan Maret 2026, dengan harga sewa sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) per tahun yang dibayarkan di muka oleh Rendi.

Dalam perjanjian tersebut disepakati bahwa rumah hanya diperuntukkan sebagai tempat tinggal dan tidak boleh digunakan sebagai tempat usaha atau kegiatan komersial lainnya tanpa persetujuan dari Lina selaku pihak yang menyewakan.

Pada bulan Mei 2025, Lina mengetahui bahwa Rendi telah mengubah fungsi rumah tersebut menjadi tempat usaha *barbershop*. Selain mengalihfungsikan rumah, Rendi juga melakukan perubahan terhadap tata letak bangunan untuk menunjang kegiatan usahanya tanpa meminta persetujuan terlebih dahulu kepada Lina. Sejak rumah digunakan sebagai tempat usaha, aktivitas tersebut menimbulkan keluar masuk pelanggan, kebisingan, serta keluhan dari masyarakat sekitar.

Mengetahui adanya perubahan fungsi rumah tersebut, pada tanggal 10 Juni 2025 Lina mengirimkan surat somasi pertama kepada Rendi agar menghentikan kegiatan usaha dan mengembalikan fungsi rumah sesuai dengan

isi perjanjian. Namun hingga batas waktu yang diberikan berakhir, Rendi tidak memberikan tanggapan maupun melaksanakan isi somasi tersebut.

Selanjutnya, pada tanggal 5 Juli 2025 Lina kembali mengirimkan surat somasi kedua yang berisi permintaan agar Rendi menghentikan kegiatan usaha, mengembalikan fungsi rumah sebagaimana diperjanjikan, serta mengosongkan rumah sewaan. Meskipun telah menerima dua kali somasi, Rendi tetap menjalankan kegiatan usaha *barbershop* dan tidak memberikan tanggapan kepada Lina.

Dalam perkara ini tersedia beberapa alat bukti yang mendukung fakta-fakta tersebut, antara lain perjanjian sewa menyewa, kwitansi pembayaran sewa, surat somasi pertama dan kedua, dokumentasi perubahan fungsi rumah, serta keterangan saksi yang mengetahui penggunaan rumah sebagai tempat usaha.

Karena tidak tercapai penyelesaian, pada bulan Agustus 2025 Lina mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Bandung. Dalam gugatannya, Lina memohon agar pengadilan menyatakan tindakan Rendi sebagai bentuk wanprestasi, mengabulkan pembatalan perjanjian sewa menyewa, memerintahkan pengosongan rumah sewaan, serta menghukum Rendi untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat perubahan fungsi rumah tersebut.

Atas pelanggaran tersebut, Lina akan mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi ke Pengadilan Negeri Bandung, dengan gugatan untuk:

- a. Memutus perjanjian sewa menyewa secara sepihak;
- b. Mengosongkan rumah sewa;
- c. Mengganti kerugian materiil dan immateriil atas kerusakan dan gangguan.

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dilakukan guna menjamin adanya perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat serta memberikan penyelesaian yang jelas, tuntas, dan berkeadilan (Cintyara, 2023).

B. Identifikasi Fakta Hukum

- a. Bagaimana bentuk Wanprestasi dari perubahan fungsi rumah sewaan yang dilakukan Rendi terhadap Lina berdasarkan Hukum Perjanjian?
- b. Bagaimana akibat Hukum dari perubahan fungsi rumah sewaan yang dilakukan Rendi terhadap Lina berdasarkan Hukum Perjanjian?
- c. Bagaimana tindakan Hukum yang dapat dilakukan Lina terhadap Rendi atas perubahan fungsi rumah sewaan?