

**PROSEDUR HUKUM UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA ATAS TERJADINYA WANPRESTASI DALAM SEWA MENYEWAWA RUMAH MENURUT PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 44 TAHUN 1994 TENTANG PENGHUNIAN RUMAH OLEH BUKAN PEMILIK**

***LEGAL PROCEDURES FOR SETTLEMENT OF DISPUTES ON THE EVENT DEFAULT IN RENTING A HOUSE ACCORDING TO THE REGULATIONS GOVERNMENT OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NUMBER 44 YEAR 1994 CONCERNING HOUSING BY NON-OWNERS***

Seftia Azrianti

Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau Kepulauan

[seftia@fh.unrika.ac.id](mailto:seftia@fh.unrika.ac.id)

**ABSTRAK**

Perumahan atau permukiman seperti yang disebutkan diatas tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya, dan menampakkan jati dirinya. Rumah yang telah dibeli atau dibangun dapat dijual kembali atau disewakan kepada orang yang membutuhkan tentunya dengan harga yang diinginkan oleh si pemilik rumah. Hal ini dapat menambah pemasukan keuangan bagi pemilik rumah. Sehingga tidak heran jika banyak orang pada golongan ekonomi mapan dapat memiliki rumah lebih dari satu unit. Tujuannya bukan lagi untuk menunjukkan *style* atas kekayaan seseorang sehingga mengoleksi banyak rumah, melainkan sebagai lahan mendapatkan keuntungan berupa uang. Penelitian ini melihat Prosedur Hukum Upaya Penyelesaian Sengketa Atas Terjadinya Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Rumah Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik”. Upaya penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa menyewa rumah tersebut dapat dilakukan dengan cara kekeluargaan baik itu dengan teguran lisan atau dengan cara mensomasi pihak yang dianggap merugikan. Namun apabila cara kekeluargaan tidak juga dipenuhi, maka penyelesaian melalui jalur hukum baik itu secara perdata dapat dilakukan dengan memenuhi syarat dan isi gugatan/tuntutan. Penghunian rumah oleh bukan pemilik dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu *pertama* adalah penghunian rumah dengan cara sewa menyewa, yang mana cara penghunian seperti itu didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis atas kesepakatan bersama untuk mengikatkan diri antara pemilik rumah dan penyewa rumah yang menerangkan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, batas waktu perjanjian, serta larangan-larangan bagi masing-masing pihak. Dan yang *kedua* adalah penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa, yang mana penghunian ini merupakan bentuk sukarela dari pemilik rumah memberikan rumah untuk dihuni tanpa dipungut biaya dengan batasan-batasan yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian tertulis, baik itu mengenai hak dan kewajiban para pihak, serta batas waktu penghunian rumah. Namun, apabila tidak dituangkan dalam perjanjian tertulis, berakhirnya penghunian rumah tersebut sesuai dengan isi kesepakatan.

**Kata Kunci:** Hukum, Upaya Penyelesaian Sengketa, Wanprestasi, Sewa Menyewa, Rumah

### **ABSTRACT**

*Housing or settlements as mentioned above cannot be seen as mere means of life's necessities, but more than that it is a process of human settlement in creating a living space to socialize themselves, and reveal their identity. Houses that have been purchased or built can be resold or rented to people in need, of course, at a price desired by the owner of the house. This can increase financial income for homeowners. So it is not surprising that many people in the well-established economic group can own more than one house. The goal is no longer to show the style of one's wealth so that they collect a lot of houses, but as land to get benefits in the form of money. This study looks at the Legal Procedures for Settlement of Disputes on the Occurrence of Default in Rent a House according to the Regulation of the Government of the Republic of Indonesia Number 44 of 1994 concerning Occupancy of Houses by Non-Owners. Efforts to resolve disputes in the rental agreement can be carried out in a family way, either by verbal reprimand or by subpoenaing parties deemed detrimental. However, if the kinship method is not also fulfilled, then the settlement through legal channels, both civil can be carried out by fulfilling the requirements and contents of the lawsuit/demand. Occupancy of a house by non-owners can be carried out in two ways, namely first is the occupancy of the house by way of leasing, in which the way of such occupancy is based on a written agreement based on a mutual agreement to bind themselves between the owner of the house and the tenant of the house which explains the rights and obligations. each party, the time limit of the agreement, as well as the prohibitions for each party. And the second is the occupancy of the house by way of non-lease, where this occupancy is a voluntary form of the owner of the house giving the house to be inhabited free of charge with the limits that have been determined in a written agreement, both regarding the rights and obligations of the parties, and the time limit for occupancy. However, if it is not stated in a written agreement, the end of the occupancy of the house is in accordance with the contents of the agreement.*

*Keywords: Law, Dispute Resolution Efforts, Default, Rent, House*

### **PENDAHULUAN**

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.<sup>1</sup> Oleh karena itu, salah satu upaya pemerintah adalah dengan berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat.

---

<sup>1</sup> .Lihat Pertimbangan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.<sup>2</sup> Hal senada juga disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Pemilik yang memberikan defenisi bahwa rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.<sup>3</sup>

Perumahan atau permukiman seperti yang disebutkan diatas tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya, dan menampakkan jati dirinya.

Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat mengakibatkan kebutuhan akan rumah semakin meningkat. Dalam mencapai kebutuhan hidupnya, manusia memerlukan kerjasama dengan manusia lain<sup>4</sup> untuk saling melengkapi kebutuhan masing-masing. Untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tersebut, pemerintah telah memberi kesempatan kepada setiap warga Negara dan badan hukum, baik itu badan hukum swasta maupun badan hukum Negara untuk membangun perumahan. Akan tetapi, tidak semua warga Negara mampu untuk membangun, membeli atau memiliki rumah. Keterbatasan lahan dan juga faktor ekonomi menjadi alasan utamanya.

Target kepemilikan rumah telah mengalami pergeseran. Awalnya hanya sebagai tempat tinggal saja bagi si pemilik rumah dan keluarganya, kini tempat tinggal tersebut berubah menjadi lahan investasi<sup>5</sup>. Masyarakat yang memiliki modal untuk membeli atau membangun rumah melihat hal tersebut sebagai lahan untuk memperoleh keuntungan dengan dengan membangun atau membeli rumah untuk dikomersilkan. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.<sup>6</sup> Rumah yang telah dibeli atau dibangun dapat dijual kembali atau disewakan kepada orang yang membutuhkan tentunya dengan harga yang diinginkan oleh si pemilik rumah. Hal ini dapat menambah pemasukan keuangan bagi pemilik rumah.

---

<sup>2</sup> .Lihat Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

<sup>3</sup> .Lihat Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Pemilik

<sup>4</sup> .C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, 1989. Halaman 246.

<sup>5</sup> <http://finance.detik.com/read/2013/09/25/165122/2369329/1016/kenapa-dp-kpr-rumah-ke-duaan-ketiga-dibuat-lebihmahal-ini-alasan-bi>, diakses pada hari Senin, 18 November 2013, pukul 16. 28 Wib

<sup>6</sup> .Lihat Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

Sehingga tidak heran jika banyak orang pada golongan ekonomi mapan dapat memiliki rumah lebih dari satu unit. Tujuannya bukan lagi untuk menunjukkan *style* atas kekayaan seseorang sehingga mengoleksi banyak rumah, melainkan sebagai lahan mendapatkan keuntungan berupa uang.

Kegiatan sewa menyewa rumah menjadi salah satu alternatif untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi orang-orang yang belum memiliki tempat tinggal pada daerah-daerah tertentu. Sektor pendidikan dan pertumbuhan sektor industri yang kian pesat dan mengakibatkan banyak masyarakat melakukan urbanisasi, serta kegiatan migrasi yang kerap dilakukan oleh sebagian besar masyarakat mempengaruhi banyaknya kegiatan sewa menyewa rumah.

Dalam kegiatan sewa menyewa rumah dilakukan dengan membuat suatu perikatan berupa perjanjian kerja sama yang dinamakan dengan perjanjian sewa menyewa rumah. Pembuatan perjanjian kerjasama khususnya dalam hal sewa menyewa rumah sangatlah penting, supaya antara si penyewa dan si pemberi sewa mengerti akan hak dan kewajiban masing-masing terhadap sewa menyewa rumah tersebut. Tanpa adanya perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pemilik rumah dengan calon penyewa baik itu dilakukan secara lisan atau secara tertulis, maka sewa menyewa dianggap tidak pernah terjadi.

Perjanjian yang dimaksud di atas merupakan suatu perikatan antara si penyewa dengan si pemilik rumah. Melalui suatu perjanjian, timbul suatu hubungan diantara dua pihak atau lebih baik itu perorangan atau badan hukum yang melakukan perjanjian. Hubungan tersebut dinamakan dengan perikatan. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan.<sup>7</sup> Harus diakui bahwa perikatan itu banyak lahir dari perjanjian, tetapi ada juga perikatan yang lahir dari Undang-Undang. Sumber perikatan dapat kita temui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena Undang-Undang”. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

---

<sup>7</sup> .R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2005. Halaman 1.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan.<sup>8</sup>

Perikatan merupakan suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum.<sup>9</sup> Tidak semua perjanjian mempunyai hubungan hukum. Hubungan hukum ini perlu dibedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusilaan.<sup>10</sup> R. Setiawan<sup>11</sup> memberikan salah satu contoh yaitu tentang janji kuliah bersama. Pengingkaran terhadap hubungan-hubungan semacam itu, tidak akan menimbulkan akibat hukum. Jadi hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukan merupakan perikatan.<sup>11</sup>

Perikatan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian. Para pihak berjanji dengan suka rela saling mengikatkan diri untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu, misalnya menyerahkan atau menerima sesuatu, yang mana isi dari perjanjian tersebut guna kepentingan dan keuntungan bagi para pihak yang telah berjanji atau mengikatkan diri. Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.<sup>12</sup>

Perjanjian sewa menyewa adalah merupakan perjanjian timbal balik yang bagi masing-masing pihak menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban kepada masing-masing pihak yang melakukan perjanjian. Hak serta kewajiban tersebut mempunyai hubungan satu dengan lainnya.

Hubungan antara yang satu dengan yang lain adalah bahwa bilamana dalam perikatan yang muncul dari perjanjian tersebut, yang satu mempunyai hak, maka pihak yang lain disana berkedudukan sebagai pihak yang memikul kewajiban.<sup>13</sup>

---

<sup>8</sup> .Ibid. Halaman 3

<sup>9</sup> .R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Putra A Bardin, 1978. Halaman 3.

<sup>10</sup> .Loc.Cit. 11.Loc.Cit.

<sup>11</sup> .Loc.Cit.

<sup>12</sup> .Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003. Halaman 1.

<sup>13</sup> .J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995. Halaman 43.

Begitupun sebaliknya sehingga dalam hal ini terjadi adanya keseimbangan antara pihak penyewa dan yang menyewakan. Kedudukan pihak penyewa dan yang menyewakan diperkuat dengan adanya dasar hukum yang terdapat di dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya”.

Pada perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan (pemilik objek) hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut kepada pihak penyewa, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan, sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pihak yang menyewakan (pemilik objek) tersebut.<sup>14</sup> Hubungan hukum yang ada diantara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan telah timbul sejak adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis secara notariil ataupun dibawah tangan yang disebut dengan Perjanjian Sewa Menyewa.

Dalam hal kegiatan sewa menyewa terhadap benda tidak bergerak seperti rumah, pembuatan perjanjian sewa menyewa merupakan hal yang penting sebagai pertanda bahwa telah terjadi suatu perikatan antara pihak penyewa dan pemberi sewa. Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik, khusus mengenai Perjanjian Sewa Menyewa Rumah haruslah diperbuat dengan suatu batas waktu tertentu. Oleh karena itu, segala bentuk perjanjian sewa menyewa rumah yang telah diperbuat tanpa batas waktu adalah batal demi hukum<sup>15</sup>.

Mengingat dewasa ini kegiatan sewa menyewa rumah yang telah dijelaskan sebelumnya telah lazim dilakukan, sehingga diperlukan ketertiban dan kepatutan dalam membuat dan melangsungkan suatu perjanjian sewa menyewa rumah. Penelitian ini melihat Prosedur Hukum Upaya Penyelesaian Sengketa Atas Terjadinya Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Rumah

---

<sup>14</sup> .Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung : Sumur Bandung, 1981. Halaman 49.

<sup>15</sup> .Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung : Alumni, 2006. Halaman 185.

Menurutperaturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik”.

## **RUMUSAN MASALAH**

Permasalahan yang akan dibahas di dalam penulisan jurnal ini adalah sebagai berikut :

- 1 Bagaimana upaya penyelesaian sengketa yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa rumah ketika salah satu pihak wanprestasi ?
- 2 Bagaimana cara sewa menyewa rumah menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik?

## **KERANGKA TEORI DAN KONSEPTUAL**

Perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktifitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.<sup>16</sup>Teori merupakan keseluruhan pernyataan yang saling berhubungan yang dikemukakan untuk menjelaskan tentang adanya sesuatu.<sup>17</sup> Fungsi teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi.<sup>19</sup>

Teori yang digunakan dalam menganalisa objek penelitian adalah perubahan masyarakat harus diikuti oleh perubahan hukum.<sup>18</sup><sup>19</sup><sup>20</sup> Dalam kehidupan bermasyarakat kebutuhan akan hukum sangat diperlukan untuk menjaga agar terjaganya kehidupan masyarakat yang tertib dan aman. Oleh karena itu untuk menjaga perubahan masyarakat di bidang hukum tetap teratur, harus diikuti dengan pembentukan norma-norma sehingga dapat berlangsung secara tertib dan harmonis.

Dalam hal penulisan jurnal ini memakai teori perkembangan hukum karena saat sekarang ini yang semakin berkembang dan kebutuhan hidup manusia yang semakin tinggi sehingga terjadi perubahan-perubahan peraturan yang ada di dalam masyarakat.

Di dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas-asas sebagai pendukung dari teori yang telah dipaparkan, yaitu :

- a. Asas Kebebasan Mengadakan Perjanjian (Asas Kebebasan Berkontrak). Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian.

<sup>16</sup> .Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 1986. Halaman 6.

<sup>17</sup> .J. J. H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, dialihbahasakan oleh Arief Sidharta, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999, Halaman 18.

<sup>19</sup> .J. J. M. Wuisman, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Azas-Azas*, Editor M. Hisyam, Jakarta : FE UI, 1996, Halaman 203.

<sup>20</sup> .Tan Kamello, Op. Cit. Halaman 18.

- Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Di dalam hukum perjanjian nasional, asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab, yang mampu memelihara keseimbangan ini tetap perludipertahankan, yaitu “pengembangan kepribadian” untuk mencapai kesejahteraan dan kepribadian hidup lahir dan batin yang serasi, selaras dan seimbang dengan kepentingan masyarakat.
- b. Asas Konsensualisme. Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang dirasakan baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.
  - c. Asas Kekuatan Mengikat. Di dalam suatu perjanjian terkandung suatu asas mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.
  - d. Asas Keseimbangan. Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat di sini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.
  - e. Asas Kepastian Hukum. Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai Undang-Undang bagi para pihak.<sup>21</sup>

## 1. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep merupakan alat yang dipakai oleh hukum di samping yang lain-lain, seperti asas dan standar. Oleh karena itu kebutuhan untuk membentuk konsep merupakan salah satu dari hal-hal yang dirasakan pentingnya dalam hukum. Konsep adalah suatu konstruksi mental, yaitu

---

<sup>21</sup> .Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung : Alumni, 1996, Halaman 108-118.



sesuatu yang dihasilkan oleh suatu proses yang berjalan dalam pemikiran penelitian untuk keperluan analitis.<sup>22</sup> Kerangka konseptual mengungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum.<sup>23</sup>

Konsep merupakan salah satu bagian penting dari sebuah teori. Dalam suatu penelitian konsepsi dapat diartikan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi suatu yang konkret, yang disebut definisi operasional (*operational definition*). Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindarkan perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai. Oleh karena itu, dalam penelitian ini dirumuskan kerangka konsepsi sebagai berikut:

- a. Perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dengan orang yang lain.<sup>24</sup> Perikatan adalah suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum ini perlu dibedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusilaan. Peningkaran terhadap hubungan-hubungan semacam itu, tidak akan menimbulkan akibat hukum. Jadi hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukan merupakan perikatan.<sup>25</sup>
- b. Pengertian dari Perjanjian Sewa Menyewa itu sendiri adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.<sup>26</sup>
- c. Perjanjian *konsensual*, artinya perjanjian itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara pihak-pihak, mengenai pokok perjanjian.<sup>27</sup>

---

<sup>22</sup> .Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1991. Halaman 397.

<sup>23</sup> .Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, Halaman 7.

<sup>24</sup> .Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2000. Halaman 198.

<sup>25</sup> .R. Setiawan, Loc.Cit, Halaman 3.

<sup>26</sup> .R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995. Halaman 39.

<sup>27</sup> .Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992. Halaman 85.

- d. Perjanjian obligator (*obligatory*), artinya perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik (*ownership*). Hak milik baru berpindah, apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakenlijke overeenkomst*).<sup>28</sup>
- e. Perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik adalah pekerjaan yang paling umum terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, pemborongan bangunan, tukar menukar.<sup>29</sup>
- f. Wanprestasi adalah apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam halhal yang demikian inilah yang disebut seorang debitur melakukan wanprestasi.<sup>30</sup>
- g. Gugatan adalah salah satu bentuk cara penyelesaian perselisihan perkara perdata yang diajukan ke pengadilan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain berdasarkan adanya statu sengketa atau konflik.<sup>31</sup>
- h. Pembatalan perjanjian pada dasarnya adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan perikatan itu dianggap tidak pernah ada.<sup>32</sup>
- i. Pemutusan perjanjian pada dasarnya mengakui keabsahan perikatan yang bersangkutan serta mengikatnya kewajiban-kewajiban para pihak, namun karena dalam pelaksanaannya bermasalah sehingga mengakibatkan perikatan tersebut diputus (fase pelaksanaan perjanjian).<sup>33</sup>

---

<sup>28</sup> .Ibid, Halaman 85.

<sup>29</sup> .Ibid, Halaman 86.

<sup>30</sup> .Qirom S. Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty, 1985. Halaman 29.

<sup>31</sup> .Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung : Mandar Maju, 2002. Halaman10.

<sup>32</sup> .Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta : Kencana, 2004. Halaman 16.

<sup>33</sup> .R. Setiawan, *Op. Cit.*,Halaman 66.

## **ANALISIS PERMASALAHAN Upaya Penyelesaian Sengketa Yang Timbul Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah**

Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa membuat suatu perjanjian secara tertulis sangatlah penting, walaupun perjanjian tersebut hanyalah perjanjian di bawah tangan. Tidak terkecuali dengan perjanjian sewa menyewa rumah. Tujuan utamanya adalah apabila terjadi sengketa dikemudian hari, perjanjian tertulis tersebut berguna sebagai bukti bahwa ada ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa yang dilanggar atau tidak dipatuhi oleh salah satu pihak. Sehingga ada patokan atau tolak ukur untuk mengetahui apakah salah satu pihak yang berjanji dalam suatu perikatan telah prestasi atautkah wanprestasi.

Untuk mengetahui apakah salah satu pihak prestasi atau wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah dapat dilihat dari pemenuhan ketentuan isi perjanjian. Namun ketentuan yang tertuang dalam perjanjian harus sesuai berdasarkan undang-undang ataupun peraturan pemerintah yang mengaturnya. Apabila isi perjanjian yang dibuat bertentangan dengan ketentuan undang-undang yang mengatur mengenai syarat pembuatan suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, dan perjanjian dianggap tidak pernah ada ataupun dapat dibatalkan oleh pihak yang berjanji.

Sebagaimana lazimnya dalam suatu perikatan, para pihak dituntut oleh perjanjian tersebut untuk prestasi. Karena perjanjian tersebut berperan sebagai undang-undang bagi setiap pihak yang membuatnya. Setiap pihak memperoleh haknya dan memenuhi segala kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan perjanjian sewa menyewa rumah sehingga pihak lain terkendala untuk memperoleh haknya, maka telah dapat dikatakan bahwa pihak yang tidak memenuhi kewajibannya tersebut telah wanprestasi.

Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa menyewa rumah, terlebih dahulu harus dipahami hal apa yang sebenarnya yang menjadi persoalannya. Ada beberapa kemungkinan yang bisa menimbulkan sengketa antara pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa, antara lain:

- a. Rumah yang disewakan berada di atas tanah milik orang lain (Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah

- Oleh Bukan Pemilik)
- b. Tidak dipenuhinya pembayaran uang sewa rumah oleh penyewa rumah sesuai yang diperjanjikan (Pasal 6 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik)
  - c. Rumah yang ditempati oleh penyewa tidak sesuai dengan keadaan yang diperjanjikan (Pasal 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik)
  - d. Si penyewa tidak mengembalikan rumah kepada pemilik rumah dalam keadaan baik dan kosong sementara jangka waktu sewa menyewa telah berakhir (Pasal 8 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik)
  - e. Si penyewa menyewakan kembali atau memindahkan hak penghunian atas rumah tanpa seizin pemilik rumah (Pasal 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik)
  - f. Si penyewa tidak mau keluar dari rumah yang jangka waktu sewa menyewanya telah habis (Pasal 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik)
  - g. Rumah musnah selama jangka waktu sewa menyewa masih berlangsung (Pasal 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik)

Apabila salah satu ketentuan dalam pasal diatas terjadi, maka hubungan sewa menyewa dapat diputuskan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa menyewa. Hal tersebut diatur dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Jika yang dirugikan adalah penyewa maka pemilik berkewajiban mengembalikan uang sewa;
- b. Jika yang dirugikan pihak pemilik, maka penyewa berkewajiban mengembalikan rumah dengan baik, seperti keadaan semula, dan tidak dapat meminta kembali uang sewa yang telah dibayarkan.

Namun, apabila ketentuan-ketentuan dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik tidak dipenuhi atau tidak terlaksana, maka pihak yang dirugikan dapat melakukan penuntutan. Penuntutan dapat dilakukan dengan cara-cara sebagaimana akan diuraikan dalam sub-sub bab berikut ini.

## 1. Somasi

Mensomasi merupakan langkah awal untuk menuntut pihak lain untuk memenuhi prestasinya. Somasi merupakan salah satu itikat baik dalam menyelesaikan masalah, dengan berusaha diselesaikan oleh masing-masing pihak yang bersengketa tanpa campur tangan dari lembaga penegakan hukum.

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, somasi diartikan sebagai teguran untuk membayar.<sup>34</sup> Namun teguran dalam hal ini bukanlah teguran secara lisan, melainkan dibuat secara tertulis dan ditujukan kepada pihak yang disomasi. Dasar hukum somasi terdapat dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Pembuatan atau perumusan somasi tidak memiliki aturan baku, artinya pihak pengirim somasi bebas menentukan perumusan isi dari somasi, tetapi pengirim somasi wajib menentukan secara tegas siapa pihak yang ditujukan, masalah yang disomasikan, dan apa yang menjadi kehendak pengirim somasi yang harus dilaksanakan oleh pihak penerima somasi.

Dalam hal sewa menyewa rumah, salah satu pihak yang dirugikan atas tidak dipenuhinya isi perjanjian dapat mensomasi pihak lain untuk melaksanakan ketentuan perjanjian sewa menyewa. Somasi diberikan sebagai peringatan bahwa penyewa rumah lalai melakukan prestasi dalam membayar uang sewa, dan untuk itu somasi mengingatkan yang bersangkutan untuk segera memenuhi prestasi atau kewajibannya tersebut. Misalnya, pemilik rumah mensomasi penyewa rumah karena belum membayar uang sewa rumah sesuai jangka waktu yang diperjanjikan.

Tidak ada batasan berapa kali somasi harus diberikan kepada penerima somasi agar tuntutan dipenuhi atau sebagai syarat untuk dapat melakukan tuntutan/gugatan hukum. Apabila penerima

---

<sup>34</sup> .<http://bahasa.kemdiknas.go.id/kbbi/index.php>, diakses tanggal 06 Januari 2014, Pukul 11.48 Wib.

somasi setelah menerima somasi langsung menyadari kesalahan atau kelalaiannya dan langsung memenuhi isi somasi, maka si penyewa dianggap memenuhi prestasinya. Namun lazimnya, apabila somasi pertama yang dibuat dan diserahkan tidak dipenuhi oleh penerima somasi, pihak yang mensomasi akan membuat dan memberikan somasi kedua dan ada juga sampai somasi ketiga. Artinya, somasi tidak hanya sekali saja dikirim ke pihak yang disomasi karena belum memenuhi isi somasi sebelumnya. Alasannya adalah sebagai bukti di pengadilan bahwa pihak yang mensomasi/menuntut telah memberikan jangka waktu, namun si penerima somasi/tertuntut tidak juga memenuhi isi somasi. Apabila isi somasi tidak dipenuhi oleh penyewa rumah, maka pemilik rumah dapat menuntut/menggugat di pengadilan negeri sesuai dengan kedudukan rumah itu berada.

Perlu diingat bahwa pengirim somasi wajib membuat suatu berita acara penerimaan somasi kepada pihak yang disomasi. Hal ini untuk membuktikan di pengadilan bahwa penggugat telah beritikad baik menyelesaikan perkaranya secara damai sebelum akhirnya berperkara dipengadilan (hal ini memberikan penilaian permulaan kepada hakim bahwa tergugat beritikad buruk).

Ada 2 cara menyampaikan somasi:<sup>35</sup>

- a. Disampaikan tertulis, dengan langsung mengirimkan secara tertulis kepada pihak calon tergugat.
- b. Disampaikan terbuka, dengan cara publikasi di media masa.

## 2. Gugatan Perdata

Perkara perdata yang tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan (damai), tidak boleh diselesaikan dengan cara main hakim sendiri (*eigenrichting*) tetapi harus diselesaikan melalui pengadilan.<sup>36</sup> Pihak yang *merasa* dirugikan hak perdatanya dapat mengajukan perkaranya ke pengadilan untuk memperoleh penyelesaian sebagaimana mestinya, yakni dengan menyampaikan gugatan terhadap pihak *dirasa* merugikannya.

Dalam sengketa perjanjian sewa menyewa rumah, pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain dapat mengajukan gugatan kepada pihak lain melalui pengadilan negeri setempat yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut. Jika salah satu pihak ingkar janji

---

<sup>35</sup> <http://www.negarahukum.com/hukum/somasi-atau-teguran.html>, diakses tanggal 06 Januari 2014, Pukul 13.57 Wib.

<sup>36</sup> <http://tiarramon.wordpress.com/2010/06/04/bab-ii-perihal-gugatan/>, diakses tanggal 06 Januari 2014, Pukul 14.17 Wib.

(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:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Untuk wanprestasi, upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik rumah adalah mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi. Namun sebelumnya, pemilik rumah telah memberikan somasi kepada si penyewa rumah tersebut. Menurut Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada beberapa hal yang dapat digugat atau dituntut oleh pemilik rumah dari pihak yang wanprestasi, yaitu:

a. Pemenuhan perikatan. Artinya pemilik rumah bisa menuntut agar penyewa membayar utangnya terhadap pemilik rumah dan mengembalikan rumah tersebut kepada pemilik rumah;

b. Pembatalan perikatan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga;

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 atau barang, harus dikembalikan.

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

Gugatan wajib dibuat dengan memenuhi syarat dan isi gugatan. Syarat gugatan adalah: a.

Gugatan dalam bentuk tertulis.

b. Diajukan oleh orang yang berkepentingan.

c. Diajukan ke pengadilan yang berwenang (kompetensi) Sedangkan

Isi gugatan menurut Pasal 8 BRv memuat:

- a. Identitas para pihak. Identitas para pihak adalah keterangan yang lengkap dari pihak-pihak yang berpekara yaitu nama, tempat tinggal, dan pekerjaan. Jika memungkinkan agama, umur, dan status kawin, juga diterangkan dalam gugatan.
- b. Dasar atau dalil gugatan/*posita/fundamentum petendi* berisi tentang peristiwa dan hubungan hukum. *Fundamentum petendi* (*posita*) adalah dasar dari gugatan yang memuat tentang adanya hubungan hukum antara pihak-pihak yang berpekara (penggugat dan tergugat) yang terdiri dari 2 bagian yaitu:
  1. Uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (*eittelijke gronden*) adalah merupakan penjelasan duduk perkaranya;
  2. Uraian tentang hukumnya (*rechtsgronden*) adalah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan.
- c. Tuntutan/petitum.

Tuntutan/petitum terdiri dari tuntutan primer dan tuntutan subsider/tambahan. Petitum adalah yang dimohon atau dituntut supaya diputuskan pengadilan. Jadi, petitum ini akan mendapat jawabannya dalam diktum atau amar putusan pengadilan. Karena itu, penggugat harus merumuskan petitum tersebut dengan jelas dan tegas. Jika tidak demikian, bisa menyebabkan gugatan tidak dapat diterima.

Dalam praktek ada 2 petitum yaitu:

1. Tuntutan pokok (*primair*) yaitu tuntutan utama yang diminta;
2. Tuntutan tambahan/pelengkap (*subsidaire*) yaitu berupa tuntutan agar tergugat membayar ongkos perkara, tuntutan agar putusan dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uit vierbaar bij vorraad*), tuntutan agar tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*), dan sebagainya.

### **Prosedur Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik 1. Penghunian Rumah Dengan Cara Sewa Menyewa**

Untuk menempati suatu rumah oleh bukan pemilik dengan cara sewa baik itu yang difungsikan sebagai tempat tinggal maupun untuk kepentingan usaha dalam rangka pengembangan kehidupan keluarga, harus didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik rumah dan penyewa rumah. Perjanjian tertulis tersebut berguna untuk mencantumkan



ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak (pemilik rumah dan penyewa rumah), jangka waktu sewa yang akan dilangsungkan, dan besarnya harga sewa.

Akan tetapi tidak semua rumah yang disewakan penggunaannya serta merta dapat difungsikan untuk kepentingan usaha. Melainkan harus memenuhi ketentuan dan syarat-syarat teknis yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah setempat. Hal ini untuk menjaga ketertiban, keamanan, kenyamanan dan kebersihan lingkungan bagi masyarakat sekitar. Sehingga pada saat ingin menyewa sebuah rumah, si calon penyewa wajib mengetahui keadaan lingkungan sekitar, apakah rumah boleh difungsikan sebagai tempat usaha atau tidak. Dan jikalau boleh, si penyewa dapat memilih jenis usaha yang sesuai dengan keadaan lingkungan sekitar rumah. Begitu juga dengan si pemilik rumah, wajib menjelaskan tentang keadaan lingkungan sekitar rumah serta aturan atau ketentuan yang berlaku dalam lingkungan tersebut. Sehingga kegiatan sewa menyewa tidak mengganggu ketenteraman, kenyamanan, keamanan, kebersihan bagi masyarakat lain.

Dengan adanya suatu perjanjian tertulis merupakan suatu alat pembuktian tertulis yang membuktikan tentang adanya perikatan yang terjadi antara si pemilik rumah dengan si penyewa rumah. Sehingga apabila terjadi suatu masalah dalam kegiatan sewa menyewa rumah, maka antara pihak yang satu dengan pihak yang lain dalam suatu perikatan dapat menuntut hak atau kewajiban sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Perjanjian yang dibuat secara tertulis dapat disebut sebagai akta dan berperan sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Sehingga apa yang tercantum dalam akta bersifat mengikat dan memaksa bagi para pihak untuk tunduk sesuai ketentuan yang dicantumkan dalam akta. Perjanjian tertulis dapat berguna sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa pada perjanjian sewa menyewa rumah.

Mengenai alat bukti yang diakui dalam acara perdata diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 164 HIR, terdiri dari :<sup>37</sup>

- a. bukti tulisan;
- b. bukti dengan saksi;
- c. persangkaan;

---

<sup>37</sup> .M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008. Halaman 556-557.

d. pengakuan, dan;

e. sumpah.

Alat bukti tulisan ditempatkan dalam urutan pertama. Hal ini sesuai dengan kenyataan jenis surat atau akta dalam perkara perdata, memegang peran yang penting. Semua kegiatan yang menyangkut bidang perdata, sengaja dicatat atau dituliskan dalam surat atau akta. Setiap perjanjian transaksi jual-beli, sewa-menyewa, penghibahan, pengangkutan, asuransi, perkawinan, kelahiran dan kematian, sengaja dibuat dalam bentuk tertulis dengan maksud sebagai alat bukti atas transaksi atau peristiwa hubungan hukum yang terjadi. Apabila suatu ketika timbul sengketa atas peristiwa itu, dapat dibuktikan permasalahan dan kebenarannya oleh akta yang bersangkutan.

Akta dapat dibedakan dalam akta otentik dan akta di bawah tangan. Sesuatu surat untuk dapat dikatakan sebagai akta harus ditandatangani, harus dibuat dengan sengaja dan harus untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>38</sup> Sehingga surat yang tidak ditandatangani dapat dikategorikan sebagai surat bukan akta (vide Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Contoh surat bukan akta adalah tiket, karcis, dan lain sebagainya.<sup>39</sup>

Perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut. Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu (seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil), di tempat akta itu dibuat (vide Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 165 *Herziene Indonesisch Reglemen* (“HIR”), dan Pasal 285 *Rechtsreglement Buitengewesten* (“RBg”)).<sup>40</sup> Akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja (vide Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 286 RBg).<sup>41</sup> Contoh dari akta otentik adalah akta notaris, vonis, surat berita acara sidang, proses perbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian, dan sebagainya, sedangkan akta di bawah tangan contohnya adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli, dan sebagainya.<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> .[http://id.wikipedia.org/wiki/Akta\\_otentik](http://id.wikipedia.org/wiki/Akta_otentik) diakses tgl 03 Februari 2015, pkl 12.00 WIB

<sup>39</sup> .Ibid.

<sup>40</sup> .Ibid. 41Ibid.

<sup>41</sup> .Ibid.

Dalam kegiatan sewa menyewa rumah, si pemilik rumah dan juga si penyewa rumah harus memahami bahwa rumah yang dalam sengketa tidak dapat disewakan. Sengketa yang dimaksud dalam hal ini misalnya suatu rumah sedang dalam masalah hukum berupa adanya tuntutan hukum atau gugatan di pengadilan oleh pihak lain tentang status pendirian ataupun kepemilikan rumah yang akan disewakan. Hal ini untuk mencegah terjadi kerugian yang timbul terhadap si penyewa dikemudian hari akibat pihak yang menyewakan dikalahkan dalam sengketa yang terjadi.

Apabila pihak yang dimenangkan dalam sengketa mengeksekusi dan meminta pengosongan atas rumah dari pihak lain, sementara rumah tersebut masih digunakan si penyewa, maka tentulah hal demikian sangat merugikan si penyewa. Karena si penyewa harus keluar dari rumah tersebut tanpa keinginannya sebelum jangka waktu sewa menyewa rumah berakhir. Oleh karena itu, si calon penyewa rumah juga harus teliti bahwa sebelum melakukan sewa menyewa rumah si calon penyewa harus mengetahui apakah rumah yang akan disewakan benar-benar tidak dalam sengketa. Apabila terjadi hal demikian, tidak menutup kemungkinan bahwa si penyewa dapat melakukan tuntutan hukum terhadap pihak yang menyewakan atas kerugian yang dialaminya.

Rumah yang berada di atas tanah milik orang lain dapat disewakan. Namun terlebih dahulu harus mendapat persetujuan dari pemilik hak atas tanah tersebut. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.<sup>42</sup> Persetujuan yang dimaksud bukan merupakan persetujuan secara lisan belaka, melainkan persetujuannya harus dibuat secara tertulis dari pemilik hak atas tanah tersebut. Persetujuan secara tertulis ini dapat berperan sebagai akta (bukti) seperti yang dijelaskan sebelumnya, sehingga apabila diperlukan dapat digunakan sebagai bukti dikemudian hari yang menerangkan bahwa si pemilik hak atas tanah telah menyetujui rumah yang berdiri di atas tanahnya dapat disewakan.

Dalam persetujuan tertulis yang diberikan oleh pemilik hak atas tanah, wajib menerangkan dengan jelas mengenai jangka waktu yang diberikan atas ijin penggunaan tanah, sehingga si pemilik rumah dapat menentukan berapa jangka waktu yang akan diberikan kepada si penyewa atas rumah tersebut. Hal ini supaya selaras dengan ketentuan Pasal 5 ayat 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang

---

<sup>42</sup> .Lihat Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

menerangkan “jangka waktu sewa menyewa rumah diatas tanah hak orang lain tidak boleh melebihi jangka waktu penggunaan tanah yang diizinkan oleh pemilik tanah”.

Untuk setiap kegiatan sewa menyewa rumah, tentu para pihak yaitu antara pemilik rumah dan penyewa rumah mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian sewa menyewa. Sesuai Pasal 6 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, Pemilik rumah berhak menerima uang sewa dari penyewa sesuai dengan besaran uang sewa dan waktu pembayaran uang sewa yang diperjanjikan. Apabila penyewa rumah tidak menyerahkan atau membayar uang sewa sesuai besaran uang sewa dan waktu pembayaran yang telah diperjanjikan, yang mana itu merupakan hak yang harus diterima oleh pemilik rumah, maka tindakan tersebut dianggap sebagai perbuatan wanprestasi.

Pemilik rumah dapat menagih dan menuntut si penyewa untuk melakukan kewajibannya. Pemilik rumah juga dapat memberi teguran untuk membayar kepada si penyewa disertai dengan batas waktu pembayaran atas tunggakan uang sewa rumah. Hal ini dilakukan untuk mencegah kerugian yang lebih lebih besar lagi terhadap si pemilik rumah akibat tidak dibayarnya uang sewa rumah oleh penyewa. Namun, apabila teguran tersebut tidak ditanggapi dengan baik oleh si penyewa, maka hubungan sewa menyewa dapat diputuskan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa menyewa. Penyewa berkewajiban mengembalikan rumah dengan baik seperti keadaan semula, dan tidak dapat meminta kembali uang sewa yang telah dibayarkan. Karena uang sewa tersebut merupakan pembayaran sewa selama penghunian rumah yang telah berlangsung.

Akan tetapi, pemilik rumah juga mempunyai kewajiban untuk menyerahkan rumah kepada si penyewa dalam keadaan baik sesuai dengan yang diperjanjikan. Keadaan baik tersebut misalnya dalam perjanjian disebutkan rumah memiliki kamar mandi dan toilet, terpasang aliran listrik dan air, atap rumah tidak bocor, pintu atau jendela tidak rusak, dan lain sebagainya. Oleh karena itu, penyewa rumah dapat merasa nyaman dan tidak merasa dirugikan dalam menempati atau menggunakan rumah tersebut.

Sedangkan hak bagi si penyewa rumah adalah berhak menempati atau menggunakan rumah sesuai dengan keadaan yang telah diperjanjikan. Apabila rumah diserahkan oleh pemilik tidak sesuai dengan keadaan yang telah diperjanjikan, maka si penyewa dapat menolak untuk menempati atau menggunakan rumah dan meminta agar rumah diperbaiki sesuai keadaan yang

telah diperjanjikan. Selain itu, hubungan sewa menyewa juga dapat diputuskan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa menyewa.

Jika penyewa rumah dirugikan dan telah menyerahkan uang sewa, maka uang sewa tersebut dapat diminta kembali dan pemilik rumah berkewajiban mengembalikan uang sewa. Selain kewajiban untuk mengembalikan uang sewa, dalam perjanjian sewa menyewa dapat pula diperjanjikan kewajiban-kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh pemilik. Kewajiban-kewajiban tersebut antara lain berupa denda dan/atau ganti kerugian immaterial yang dialami penyewa.<sup>43</sup> Kerugian material dan immaterial ini masih wajar untuk dituntut oleh penyewa apabila ternyata tindakan atau perbuatan pemilik rumah yang menyerahkan rumah tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, sementara penyewa telah mengeluarkan biaya dan tenaga serta pikiran untuk pindah ke rumah yang disewa.

Selain memperoleh haknya, penyewa diwajibkan menggunakan dan memelihara rumah yang disewa dengan sebaik-baiknya dan memenuhi segala kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan rumah sesuai perjanjian sewa menyewa rumah. Penyewa dapat melakukan perbaikan-perbaikan kecil pada rumah yang dianggap perlu untuk perawatan rumah, yang mana hal tersebut bermanfaat juga untuk kenyamanan si penyewa dalam menempati rumah.

Dalam kegiatan sewa menyewa, terdapat larangan terhadap si penyewa, seperti yang di tentukan dalam Pasal 9 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang berbunyi:

Ayat (1): Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewakannya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik.

Ayat (2): Penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan rumah tanpa izin tertulis dari pemilik.

Dengan memperhatikan ketentuan ayat 1 diatas, berarti si penyewa dapat menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga setelah mendapat izin tertulis dari pemilik. Akan tetapi harus dicermati bahwa segala ketentuan

---

<sup>43</sup> .Lihat Penjelasan Pasal 11 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pemindahan hak penghunian atas rumah antara si penyewa dengan pihak ketiga tidak mengikat dan tidak berlaku bagi pihak pemilik rumah. Pemilik hanya mempunyai hubungan hukum mengenai hak dan kewajiban yang mengikat dengan si penyewa, bukan terhadap pihak ketiga.

Apabila pihak ketiga tidak memenuhi kewajibannya terhadap si penyewa, bukan berarti hal tersebut dapat menjadi alasan bagi si penyewa untuk tidak memenuhi kewajibannya terhadap si pemilik rumah. Begitu juga sebaliknya, apabila rumah yang disewa atau hak atas penghunian rumah yang diperoleh oleh pihak ketiga tidak sesuai dengan perjanjian yang dibuat dengan penyewa, maka pihak ketiga tidak dapat menuntut kepada pemilik rumah, melainkan hanyalah kepada pihak yang menyewakan kepadanya.

Pelarangan mengubah bentuk bangunan rumah tanpa izin tertulis dari pemilik rumah seperti yang ditentukan pada Pasal 9 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik di atas adalah hal yang wajar dan tepat. Ketentuan tersebut bertujuan agar penyewa rumah tidak sesuka hatinya dapat merubah bentuk bangunan rumah sesuai keinginannya, yang mana hal tersebut belum tentu sesuai keinginan dari pemilik rumah, dan tidak sesuai dengan ketentuan daerah setempat dalam hal melakukan renovasi rumah. Oleh karena itu, tindakan penyewa rumah yang seperti itu dianggap dapat merugikan pemilik rumah.

Jika si penyewa menyewakan atau memindahkan hak penghunian atas rumah, ataupun merubah bentuk bangunan rumah tanpa ada izin tertulis dari pemilik rumah, maka sesuai Pasal 11 ayat 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, hubungan sewa dapat diputuskan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa menyewa. Dan apabila perbuatan tersebut telah merugikan pihak pemilik rumah, maka pemilik rumah berhak untuk meminta penyewa mengembalikan rumah dengan keadaan baik seperti keadaan semula, dan pemilik rumah tidak wajib mengembalikan uang sewa yang telah dibayarkan seperti yang ditentukan dalam Pasal 11 ayat 1 huruf b.

Setelah jangka waktu sewa menyewa telah berakhir, penyewa wajib mengembalikan rumah kepada pemilik dalam keadaan baik dan kosong dari penghunian. Penyewa wajib menaati berakhirnya batas waktu sewa sesuai dengan yang diperjanjikan. Namun, apabila penyewa tidak

menaati berakhirnya batas waktu sewa sesuai yang diperjanjikan, dan tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik menentukan bahwa penghunian tersebut dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya. Terhadap hal ini berlaku juga ketentuan Pasal 11 ayat 1 huruf b. Tetapi, jika si penyewa ingin memperpanjang jangka waktu sewa menyewa rumah, maka harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemilik rumah dan membuat perjanjian sewa menyewa yang baru secara tertulis.

Dalam kegiatan sewa menyewa rumah, tentu ada masa berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut. Berakhirnya hubungan sewa menyewa rumah tidak semata-mata terjadi hanya karena prestasi para pihak, ataupun karena salah satu pihak wanprestasi. Hubungan sewa menyewa rumah dapat dinyatakan berakhir apabila rumah yang disewakan sama sekali musnah selama jangka waktu sewa menyewa rumah berlangsung. Akan tetapi, tidak menghapus kewenangan Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk menyelidiki sebab musnahnya rumah baik seluruhnya maupun sebagian<sup>44</sup>. Dari penyelidikan tersebut akan terungkap apakah musnahnya rumah yang disewakan disebabkan oleh faktor alam ataukah oleh faktor kelalaian atau kesengajaan manusia.

Apabila ternyata rumah yang disewakan tersebut musnah akibat kesalahan pemilik, maka pemilik wajib mengembalikan uang sewa rumah kepada penyewa. Yang dikembalikan adalah uang sewa rumah yang telah diterima dengan memperhatikan jangka waktu lamanya penyewa menempati rumah tersebut. Artinya, tidak serta merta seluruh uang sewa yang pernah dibayarkan harus dikembalikan kepada si penyewa rumah, melainkan harus disesuaikan dengan berapa lama jangka waktu penyewa rumah yang telah menempati rumah tersebut dari total jangka waktu yang diperjanjikan. Sebagai contoh, apabila jangka waktu perjanjian sewa menyewa rumah adalah selama 12 bulan, dan uang sewa terlebih dahulu telah dibayarkan sebelum rumah ditempati atau digunakan, dan ternyata setelah berjalan 3 bulan rumah tersebut rusak dan tidak dapat dihuni, maka

---

<sup>44</sup> .Lihat penjelasan Pasal 12 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

si penyewa dapat meminta uang sewa dikembalikan oleh pemilik. Pemilik dapat mengembalikan sisa dari uang sewa yang telah dibayarkan sebelumnya.

Dalam hal rumah yang disewa musnah dan tidak dapat dihuni lagi, sementara jangka waktu sewa masih berlangsung, sama halnya dengan ketentuan diatas, ketentuan Pasal 12 ayat 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik juga menyatakan bahwa penyewa dapat meminta pengembalian harga sewa sesuai dengan waktu yang tersisa. Namun apabila yang musnah hanya sebagian dari rumah, hubungan sewa menyewa dapat dilanjutkan berdasarkan musyawarah antara pemilik rumah dengan pihak penyewa.

Pengalihan hak milik atas rumah yang sedang dalam hubungan sewa menyewa dapat dilakukan oleh pemilik rumah. Namun, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, pengalihan tersebut tidak mengakibatkan hapusnya atau terputusnya hubungan sewa menyewa rumah. Pada saat proses pengalihan hak milik atas rumah yang sedang dalam hubungan sewa menyewa, pemilik harus menjelaskan keadaan rumah bahwa sedang dalam hubungan sewa menyewa sehingga hubungan sewa menyewa antara pemilik rumah dengan penyewa dapat dialihkan dan dilanjutkan kepada penerima hak milik atas rumah.

Apabila ternyata rumah tersebut harus dikosongkan sehingga dapat dipindahkan hak miliknya, maka jauh hari sebelum pemindahan hak dilakukan, pemilik rumah wajib menyelesaikan secara musyawarah untuk pengakhiran hubungan sewa menyewa rumah. Sehingga si penyewa tidak merasa mendadak atau tidak tergesa-gesa untuk mencari rumah sewa lain dan pindah dari rumah yang sedang disewanya. Biaya sewa rumah disesuaikan dengan lama pemakaian oleh penyewa walaupun jangka waktu sewa menyewa yang diperjanjikan belum berakhir, ataupun tergantung kesepakatan masing-masing pihak. Apabila, penyewa rumah telah membayar seluruh uang sewa sesuai jangka waktu sewa menyewa yang telah diperjanjikan, maka pemilik rumah harus mengembalikan sisa uang sewa atas sisa jangka waktu yang ditentukan.

## **2. Penghunian Rumah Dengan Cara Bukan Sewa Menyewa**

Selain penghunian rumah dengan cara sewa menyewa yang telah dijelaskan pada halaman sebelumnya, penghunian rumah dapat juga dilakukan dengan cara bukan sewa menyewa.



Penghunian dengan cara bukan sewa biasanya diberikan pemilik rumah secara cuma-cuma kepada penerima hak atas penghunian rumah.

Untuk menertibkan tentang kegiatan penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik menerangkan bahwa penghunian rumah dengan cara tersebut harus didasarkan kepada suatu persetujuan antara pemilik dengan penghuni. Persetujuan tersebut dapat dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis. Persetujuan atau izin dari pemilik dianjurkan dalam bentuk tertulis dimaksudkan agar dapat memudahkan penyelesaian sengketa atau perselisihan antara pemilik dan penghuni yang terjadi dikemudian hari.

Persetujuan sebagaimana yang dimaksud diatas, menimbulkan hak dan kewajiban serta larangan pemilik dan penghuni. Hak dan kewajiban serta larangan tersebut hampir sama seperti halnya yang terjadi antara pemilik dan penyewa dalam penghunian rumah dengan cara sewa sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, kecuali yang berkaitan dengan harga sewa. Karena dalam penghunian rumah dengan cara bukan sewa tidak ada menentukan tentang harga sewa rumah.

Dalam penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa, sekurang-kurangnya memuat jangka waktu penghunian. Prinsip penghunian dengan cara bukan sewa menyewa sama dengan penghunian dengan cara sewa menyewa, yaitu adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian, dalam arti penghuniannya ada batas waktunya.<sup>45</sup> Sehingga penghunian dengan cara bukan sewa menyewa berakhir sesuai dengan ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis yang telah dibuat dan disepakati para pihak. Apabila tidak dituangkan dalam perjanjian tertulis, sesuai dengan ketentuan Pasal 16 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, maka penghunian rumah berakhir sesuai dengan isi kesepakatan.

Membuat suatu perjanjian tertulis sangatlah penting, supaya para pihak dapat terhindar dari persengketaan dikemudian hari. Artinya para pihak, yaitu antara pemilik rumah dan penghuni

---

<sup>45</sup> .Lihat Penjelasan Pasal 16 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

rumah telah mengetahui dan sadar akan isi kesepakatan. Sehingga dengan kesadaran itu, masing-masing pihak dapat melakukan prestasi.

## **KESIMPULAN**

Dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah dilakukan oleh penulis, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Upaya penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa menyewa rumah tersebut dapat dilakukan dengan cara kekeluargaan baik itu dengan teguran lisan atau dengan cara mensomasi pihak yang dianggap merugikan. Namun apabila cara kekeluargaan tidak juga dipenuhi, maka penyelesaian melalui jalur hukum baik itu secara perdata dapat dilakukan dengan memenuhi syarat dan isi gugatan/tuntutan.
2. Penghunian rumah oleh bukan pemilik dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu *pertama* adalah penghunian rumah dengan cara sewa menyewa, yang mana cara penghunian seperti itu didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis atas kesepakatan bersama untuk mengikatkan diri antara pemilik rumah dan penyewa rumah yang menerangkan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, batas waktu perjanjian, serta larangan-larangan bagi masing-masing pihak. Dan yang *kedua* adalah penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa, yang mana penghunian ini merupakan bentuk sukarela dari pemilik rumah memberikan rumah untuk dihuni tanpa dipungut biaya dengan batasan-batasan yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian tertulis, baik itu mengenai hak dan kewajiban para pihak, serta batas waktu penghunian rumah. Namun, apabila tidak dituangkan dalam perjanjian tertulis, berakhirnya penghunian rumah tersebut sesuai dengan isi kesepakatan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. Buku**

- Badruzaman, Mariam Darus, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung : Alumni, 1996.
- Bruggink, J. J. H., *Refleksi Tentang Hukum*, dialihbahasakan oleh Arief Sidharta, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999.
- Erawati, Elly-Budiono, Herlien, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010.

- Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- , *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.
- Kamello, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung : Alumni, 2006.
- Kansil, C. S. T, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, 1989.
- Meliala, Qirom S., *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty, 1985.
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Rajawali Press, 2010.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2000.
- , *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja Gunawan, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung : Mandar Maju, 2000.
- , *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung : Sumur Bandung, 1981.
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1991.
- Satrio, J., *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995.
- Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Putra A Bardin, 2009.
- , *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 2001,
- Sirait, Ningrum Natasya, *Hukum Kontrak Bisnis*, Diktat Hukum Perusahaan, Medan: Magister Kenotariatan USU, 2010.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset, 2003.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2005.
- , *Pokok- Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2003.
- , *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta : Kencana, 2004.
- Sutantio, Retnowulan dan Oeripkartawinata Iskandar, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung : Mandar Maju, 2002.
- Wuisman, J. J. M., *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Azas-Azas*, Editor M. Hisyam, Jakarta, FE UI, 1996.

**B. Peraturan Perundang-undangan:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Bukan Pemilik. **C. Internet:** [http://id.wikipedia.org/wiki/Akta\\_otentik](http://id.wikipedia.org/wiki/Akta_otentik), diakses tgl 03 Februari 2015, pkl 12.00 WIB <http://bahasa.kemdiknas.go.id/kbbi/index.php>, diakses tgl 6 Januari 2014, pkl 11.48.WIB <http://www.negarahukum.com/hukum/somasi-atau-teguran.html> diakses tgl 6 Januari 2014, pkl 15.57 WIB

<http://tiarramon.wordpress.com/2010/06/04/bab-ii-perihal-gugatan/>

<http://finance.detik.com/read/2013/09/25/165122/2369329/1016/kenapa-dp-kpr-rumah-keduanya-dibuat-lebih-mahal-ini-alasan-bi> diakses senin 18 nopember 2013, pkl 16.28 WIB

<http://www.legalakses.com/perjanjian/> diakses Jum'at, tgl 20 Desember 2014 pkl 14.42.WIB

<http://bahasa.kemdiknas.go.id/kbbi/index.php> diakses Jum'at, tgl 20 Desember 2014 pkl 14.42.WIB

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl483/apakah-somasi-itu>, diakses sabtu tgl 21 Desember 2014. Pkl 17. 06 WIB