

**PENGATURAN HUKUM TENTANG PERJANJIAN
SEWA MENYEWAKAN RUMAH YANG MENGALAMI
WANPRESTASI DALAM PERSPEKTIF HUKUM
POSITIF DI INDONESIA**

SKRIPSI



**Oleh :
AINA ULMARDIAH
NPM : 18.81.0248**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM KALIMANTAN
MUHAMMAD ARSYAD AL-BANJARI
2022**

ABSTRAK

Aina Ulmardiah. NPM. 18.81.0248. 2022. Pengaturan Hukum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Yang Mengalami Wanprestasi Dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Islam Kalimantan. Pembimbing I, Hanafi, S.H., M.H., Pembimbing II, Salafuddin Noor, S.H.I., M.H.

Kata Kunci : *Perjanjian, Sewa Menyewa Rumah, Wanprestasi.*

Perjanjian sewa menyewa rumah yang sudah disepakati menjadi undang-undang bagi pihak yang membuatnya sering menimbulkan permasalahan, yaitu pihak penyewa ingkar janji atau terlambat membayar uang sewa rumah meskipun sudah diberikan somasi oleh pihak yang menyewakan. Tujuan dari penelitian adalah untuk mengetahui pengaturan hukum tentang perjanjian sewa menyewa rumah menurut hukum positif di Indonesia dan untuk mengetahui bentuk penyelesaian masalah pada perjanjian sewa menyewa rumah jika terjadi wanprestasi. Penelitian ini difokuskan pada dua rumusan masalah, yaitu bagaimana pengaturan hukum tentang perjanjian sewa menyewa rumah dalam hukum positif di Indonesia, dan bagaimana bentuk penyelesaian masalah pada perjanjian sewa menyewa rumah jika terjadi wanprestasi.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Teknik pengumpulan data menggunakan studi dokumen dan pengolahan data dengan mengklasifikasikan bahan hukum sesuai dengan permasalahan untuk menjawab isu hukum. Penelitian ini dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif secara induktif.

Hasil dari penelitian ini adalah bahwa perjanjian sewa menyewa dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bebas dibuat oleh siapa saja dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya yaitu aturan yang memuat tentang kewajiban para pihak dan hal yang berisi larangan oleh para pihak sewa menyewa rumah. Bentuk penyelesaian sewa menyewa rumah yang terjadi wanprestasi yaitu pihak penyewa terlambat membayar uang sewa rumah yang sudah diberikan somasi ada dua yaitu, secara pengadilan (litigasi) dan di luar pengadilan (non litigasi).

ABSTRACT

Aina Ulmardiah. NPM. 18.81.0248. 2022. *Legal Arrangements Regarding Lease Agreements for Renting Houses That Have Defaulted In A Positive Legal Perspective in Indonesia.* Thesis. Faculty of Law, Islamic University of Kalimantan. Supervisor I, Hanafi, S.H., M.H., Supervisor II, Salafuddin Noor, S.H.I., M.H.

Keywords : *Agreement, Renting a House, Default.*

The lease agreement for renting a house that has been agreed into law for the party that makes it often causes problems, namely the tenant breaking promises or being late in paying the rent for the house even though it has been given somasi by the renting party. The purpose of the study was to find out the legal arrangements regarding the rental agreement for renting a house according to positive law in Indonesia and to find out the form of solving the problem in the rental agreement to rent a house in the event of a default. This research is focused on two formulations of the problem, namely how the legal arrangements regarding the rental agreement for renting a house in positive law in Indonesia, and how to form a problem settlement in the rental agreement to rent a house in the event of a default.

The lease agreement for renting a house that has been agreed into law for the party that makes it often causes problems, namely the tenant breaking promises or being late in paying the rent for the house even though it has been given somasi by the renting party. The purpose of the study was to find out the legal arrangements regarding the rental agreement for renting a house according to positive law in Indonesia and to find out the form of solving the problem in the rental agreement to rent a house in the event of a default. This research is focused on two formulations of the problem, namely how the legal arrangements regarding the rental agreement for renting a house in positive law in Indonesia, and how to form a problem settlement in the rental agreement to rent a house in the event of a default.

The result of this study is that the lease agreement in Article 1548 of the Civil Code is free to be made by anyone and become a law for the parties who make it, namely the rules that contain the obligations of the parties and matters that contain prohibitions by the parties to rent a house. The form of rent settlement for renting a house that occurs in default is that the tenant is late in paying the rent for the house that has been given somasi based on Article 1243 of the Civil Code, there are two, namely, in court (litigation) and outside the court (non-litigation).

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Badruzaman, Mariam Darus. (1994). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : Alumni.

Emirzon, H. J., SH, M., Is, M. S., & SHI, M. (2021). *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, Jakarta : Kencana.

Harahap, M. Yahya. (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.

Hernoko, Agus Yudha. (2014), *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Kencana.

H.S, Salim, (2021) *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.

Muhammad, Abdul Kadir, (2009). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

R.Subekti. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti.

Purwahid, P. (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju.

Setiawan, I. K. O. (2015). *Hukum Perikatan*, Jakarta : Sinar Grafika.

Sunggono, Bambang. (2003), *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

C. Jurnal Ilmiah

- Alzamzami, J., & Suryono, L. J. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi. *Media of Law and Sharia*, 2021. Dapat diakses online pada file:///C:/Users/ASUS/Downloads/12075-43437-3-PB%20.pdf. Tanggal 5 April 2022.
- Dolo, Milano. Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *LEX PRIVATUM*, 2019, dapat diakses online pada file:///C:/Users/ASUS/Downloads/25853-52961-1-SM%20(1).pdf. Tanggal 5 April 2022.
- Praba, D. A. P. U., Adnyani, N. K. S., & Sudiatmika, K. (2020). Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja. *Ganesha Law Review*, dapat diakses online pada file:///C:/Users/ASUS/Downloads/205-Article%20Text-457-1-10-20210204%20.pdf. Tanggal 6 April 2022.
- Purnawati, E. Penerapan Gugatan Sederhana (Small Claim Court) Dalam Penyelesaian Perkara Wanprestasi Di Pengadilan Negeri Selong. *Juridica: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, 2020, dapat diakses online pada file:///C:/Users/ASUS/Downloads/135.pdf. Tanggal 22 Juni 2022.
- Rosita, R. (2017). Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi). *Al-Bayyinah*, dapat diakses online pada file:///C:/Users/ASUS/Downloads/20-51-1-PB.pdf. Tanggal 20 Juni 2022.
- Sinaga, N. A., & Darwis, N. Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian. *Jurnal Mitra Manajemen*, 2020, dapat diakses online pada file:///C:/Users/ASUS/Downloads/534-1001-1-SM%20.pdf Tanggal 6 April 2022.

Wahidah, Z. Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata. *Tahkim*, 2020, dapat diakses online pada file:///C:/Users/ASUS/Downloads/6435-24925-1-PB.pdf. Tanggal 7 Mei 2022.

Sulengkampung, S. S. (2020). Akibat Hukum Bagi Yang Melanggar Suatu Perjanjian Yang Telah di Sepakati (Wanprestasi). *Lex Privatum*, 2020. Dapat di akses online pada file:///C:/Users/ASUS/Downloads/28518-58757-1-SM.pdf. Tanggal 24 Juni 2022.

D. Website

Hukumonline, “ Penyelesaian Kasus Sewa Menyewa Rumah” dapat diakses online pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/sewa-menyewa-rumah-cl245>., tanggal 5 Juni 2022.

“Menolak Membayar Perpanjangan Sewa, PMH atau Wanprestasi?” dapat di akses online pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/menolak-membayar-perpanjangan-sewa--pmh-atau-wanprestasi-1t5d787299c80b1>, tanggal 19 Juni 2022.

Rumah123, “Peraturan Sewa-Menyewa Rumah, Apakah Ada Hukumnya” dapat di akses online pada <https://www.rumah123.com/panduan-properti/menyewakan-properti-1594-pelindungan-hukum-sewa-menyewa-properti-id.html>, tanggal 21 Juni 2022.