

Analisis Yuridis Putusan Hakim Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Pin

Wahyu Adiva Nurfauzi, Najma Kusumawardhani Mustika Putri, Indri Pangesti, Putri Maharani

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

✉ wahyuadiva354@students.unnes.ac.id

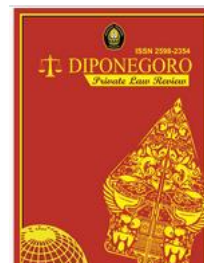
ABSTRAK

Rumah merupakan tempat yang begitu penting bagi manusia tidak heran jika ada beberapa orang yang menyewakan rumahnya melalui perjanjian lisan dan tertulis, sering dijumpai bahwa orang-orang dalam perjanjian sewa-menyewa mengalami berbagai masalah oleh karena itu peneliti ingin meneliti perjanjian sewa-menyewa rumah pada putusan nomor 12/Pdt.G/2020/Pn Pinrang. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus untuk menganalisis. Setelah peneliti menganalisis keputusan hakim pada putusan nomor 12/Pdt.G?2020/Pn Pinrang Nampaknya masih ada beberapa yang tidak sesuai dengan peraturan dan tidak benar.

Kata Kunci: Perjanjian lisan, Sewa-menyewa, Rumah, Putusan Mahkamah Agung, Putusan Hakim

ABSTRACT

The house is a very important place for humans. It is not surprising that there are several people who rent out their houses through verbal and written agreements. It is often found that people in rental agreements experience various problems. Therefore, researchers want to examine house rental agreements in the decision. number 12/Pdt.G/2020/Pn Pinrang. In this research, researchers used normative

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

juridical methods with a case study approach to analyze. After researchers analyzed the judge's decision in decision number 12/Pdt.G/2020/PN Pinrang, it seems that there are still some that are not in accordance with the regulations and are not correct.

Keywords: *Verbal agreement, lease, house, Supreme Court decision, Judge's decision*

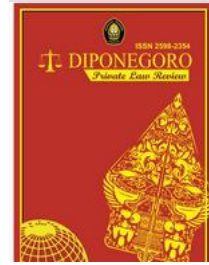
PENDAHULUAN

Dalam KBBI rumah memiliki arti sebagai tempat singgah atau sebagai tempat beristirahat (*Arti Kata Rumah - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online*, n.d.) Tidak heran jika rumah sering disewakan melalui perjanjian dan syarat yang harus dipenuhi oleh penyewa karena rumah memiliki fungsi yang sangat penting bagi manusia yaitu sebagai tempat tinggal.

Perjanjian adalah ketika satu orang membuat perjanjian dengan orang lain atau ketika dua orang membuat janji satu sama lain. Perjanjian sah ketika memenuhi syarat. Sesuai dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "mereka yang sepakat mengikatkan dirinya, cakap buat perikatan, hal tertentu, dan sebab halal." Dengan empat syarat sahnya terpenuhinya perjanjian. Kemudian hukum mengikat para pihak yang melakukannya.(Fitri, 2013)

Perikatan ada dari perjanjian dan juga undang-undang asal perikatan bisa kita temukan tumpuannya pada Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang". kemudian diperkuat dalam Pasal 1313 KUH Perdata "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih".

"Perjanjian yang membuat suatu perikatan antara kedua belah pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian". berdasarkan ketentuan yang berlaku di dalam Pasal 1338 (1) KUH Perdata yang berbunyi "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

Sebuah perjanjian dapat dibagi menjadi beberapa jenis baik itu secara tulis maupun secara lisan bahkan bisa dilakukan secara diam. Perjanjian lisan sering ditemukan ketika menghadapi sebuah peristiwa yang sederhana atau yang sering dijumpai di kehidupan sehari-hari. (Harefa & Tuhana, 2016) Perjanjian ini terjadi pada kasus pada putusan Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Pin dimana pihak penggugat menyewakan rumahnya dengan perjanjian secara lisan.

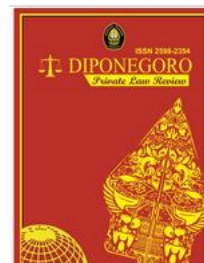
Huurenverhuurdan adalah sewa-menyewa dalam bahasa Belanda yang memiliki arti *rent* atau *hire*. Dalam buku bahasa Indonesia, sewa memiliki arti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa berarti memakai dan bayar uang sewa. (Ramadhani, 2010) Sebuah sewa rumah biasanya diwujudkan menggunakan suatu perjanjian berupa perjanjian kerjasama yang disebut kontrak sewa rumah. Sangat penting untuk membuat perjanjian kerjasama, terutama untuk yang memberi sewa dan penyewa memahami akan kewajiban satu sama lain selama masa sewa-menyewa. (Faroka, 2009)

Seorang penyewa memiliki hak untuk bisa mendapatkan barang yang telah disewakan dan berhak untuk menunggu sebuah pembayaran yang ada dalam perjanjian sewa tadi. Pemilik berhak atas sejumlah uang yang sudah disepakati dan wajib menyerahkan rumahnya kepada penyewa dalam jangka waktu tertentu. Perjanjian dalam sewa menyewa terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata UU No.1 Tahun 2011 dan PP No.14 Tahun 2016. Tetapi tidak mengatur dengan tegas tentang hak opsi yang bisa menimbulkan permasalahan dikemudian hari. (Jagat Krisno et al., 2018) Biasanya dalam perjanjian sewa-menyewa rumah, apabila ada salah satu pihak yang merasa dirugikan ia dapat menuntut ganti rugi. Yaitu mengajukan gugatan ke pengadilan negeri terdekat. Proses penyelesaian sengketa di pengadilan mempunyai tujuan untuk mengembalikan hak seseorang yang merasa dirugikan, dan memulihkan suasana keadaan semula, kemudian supaya peraturan hukum perdata berlaku sesuai yang berlaku. Dalam kasus yang peneliti teliti tergugat mengakibatkan kerugian bagi tergugat.

Hal ini mengakibatkan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata "Seseorang yang karena salahnya telah

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

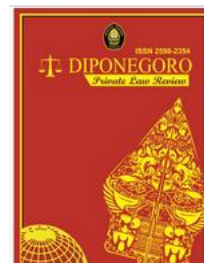


menimbulkan kerugian bagi orang lain.” Dimana tergugat telah menimbulkan kerugian bagi penggugat. Perbuatan melawan hukum menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Di mana sebuah perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi beberapa unsur: (1) Adanya perbuatan melawan hukum; (2) Kerugian; (3) Kesalahan; (4) Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada.

Dalam kasus sewa menyewa rumah yang peneliti ambil memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang menyebabkan dapat digugat di pengadilan. (Hassanah, 2015). Artikel ini fokus pada analisis Putusan Hakim Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Pin Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa.

Artikel ini mengutip dari berbagai sumber, referensi dari literatur yang digunakan sebagai acuan, wawasan teoritis, dan berisi fakta. Artikel ini membahas mengenai putusan hakim sewa-menyewa rumah dengan judul Analisis Yuridis Putusan Hakim Mengenai Perjanjian Sewa Menyewa Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Pin Sedangkan tulisan yang peneliti tulis membahas mengenai perjanjian sewa-menyewa rumah yang dilaporkan karena perbuatan melawan hukum.

1. Dengan perbandingan kasus dari artikel “Penguasaan Dan Penguasaan Sewa Yang Telah Habis Masa Berlakunya Sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Yuridis Putusan Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt, Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dalam artikel tersebut membahas mengenai sewa dari penyewa yang masa sewanya telah habis dan mengakibatkan perbuatan melawan hukum/aktivitas ilegal yang tidak diperbolehkan sedangkan dalam artikel ini membahas mengenai perebutan hak milik rumah.
2. “Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)”. Membahas mengenai penyerobotan sebuah tanah dan sebuah bangunan rumah

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

sedangkan dalam artikel yang penulis buat mengenai sebuah perjanjian lisan tentang sewa-menyewa rumah.

3. "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Rumah Sah Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Para Tergugat Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (Studi Putusan No.217/Pdt/2020/PT.Sby)" membahas mengenai tidak adanya kesepakatan persetujuan atau izin pemilik rumah yang sah sedangkan artikel ini membahas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat kepada penggugat terhadap sewa-menyewa rumah.

METODE PENELITIAN

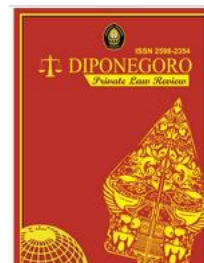
Dalam artikel ini peneliti menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dimana dalam penelitian ini berkaitan dengan norma-norma hukum yang terkandung dalam undang-undang, putusan pengadilan dan norma hukum lainnya. (Kasmarani, 2021) Dalam penelitian ini. peneliti menggunakan pendekatan studi kasus.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah informasi yang diperoleh dari dokumen resmi, buku-buku tentang topik objek penelitian, hasil penelitian berupa laporan seperti tesis, dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder terdiri dari data hukum primer, dan data hukum sekunder. (Ali, 2021)

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder.

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum pokok (utama), karena berupa peraturan-peraturan hukum yang mengikat. Pokok permasalahan hukum dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: KUH Perdata, KUH Perdata, H.I.R.
- b. Bahan hukum sekunder menurut Soekanto, (Soekanto, 2012) Khususnya bahan yang berfungsi sebagai bahan sumber dan sebagai pedoman atau penjelasan bahan hukum primer, yaitu berupa terjemahan, buku-buku hukum dan karya-karya kalangan hukum sebagai bagian dari pembahasan penelitian.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kepustakaan, yaitu dengan mempelajari, membaca dan

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

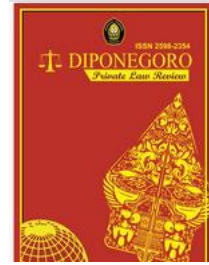
memahami kitab-kitab, hukum-hukum dan gagasan-gagasan yang erat kaitannya dengan materi yang dipelajari. (Tambunan, 2014) Seperti KUHPerdara, KUH perdata, H.I.R. literatur jurnal, artikel dan juga dari putusan mahkamah agung. Peneliti menggunakan metode analisis deskriptif dalam menganalisis bahan hukum yang ada. Analisis deskriptif adalah jenis penelitian data yang menggambarkan atau membantu untuk meringkas poin yang penting sehingga dapat dimengerti oleh semua orang apa yang ingin peneliti sampaikan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Posisi Kasus

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Pin di mana penggugat yang bernama Abdul Madjid.G,AMP.D mengajukan gugatan yang berisi. Rumah yang dimiliki oleh penggugat yang telah disewakan kepada Nasir, di mana Nasir mendatangi istri penggugat untuk menyewa rumah yang terletak di jalan ST Hasanudin, dimana istri menggugat mengizinkan tanpa dikenakan biaya dengan syarat bahwa Nasir harus mengganti kerugian material selama menempati rumah tersebut. Di sisi lain menurut tergugat bahwa isi dari perjanjiannya adalah pengugat menyuruh untuk Nasir (suami dari tergugat) untuk tinggal di objek sengketa dengan sebuah kesepakatan akan membelinya dengan memperhitungkan segala ongkos dan biaya yang telah dikeluarkan oleh Nasir (suami tergugat). Nasir pun meninggal sehingga Tergugat kemudian menempati rumah a quo yang berada di jalan ST.Hasanudin selama 2 tahun yang mengakibatkan penggugat tidak dapat menempati rumah yang telah diserobot oleh tergugat tadi serta tergugat menuntut uang ganti rugi biaya renovasi sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah). Dimana penuntutan ganti kerugian ini ialah seponatan dan masih jauh dari kebenaran, yang setelah dalam persidangan biaya renovasi rumah a quo sebesar Rp.152.618.000 (Seratus lima puluh dua enam ratus delapan belas juta rupiah). Penuntutan ganti kerugian 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) yang diajukan mengakibatkan pengugat sakit stroke.

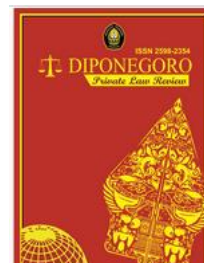
Asas-asas Peradilan Perdata, yaitu:

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

1. Asas hakim bersifat menunggu. Hakim hanya menunggu kasus atau gugatan dari pihak atau orang yang merasa tidak nyaman. Jika kebutuhan/asosiasi itu ada, Sehingga penyelenggara prosedur ini adalah Negara. Hakim tidak dapat membatalkan kasus yang diajukan kepadanya. Seorang jaksa tidak dapat menolak untuk menyelidiki, mengadili dan mengambil keputusan dalam suatu kasus dengan dalil bahwa hukumnya tidak ada atau tidak jelas, tetapi keputusan tersebut harus tetap sah menurut hukum.
2. Asas hakim bersifat pasif. Dalam menangani perkara perdata, hakim mengambil sikap pasif dimana ruang lingkup utama perkara di hadapan hakim ditentukan oleh para pihak dan bukan oleh hakim Peran seorang hakim hanya membantu mereka yang mencari keadilan dan berusaha mengatasi segala rintangan untuk mencapai keadilan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 menyatakan bahwa pengadilan berkewajiban memberikan bantuan yang diperlukan agar segala sesuatunya dapat berjalan lancar.
3. Asas persidangan bersifat terbuka. Proses hukum harus selalu dilakukan secara terbuka Hal ini diatur dalam Pasal 13(1) UU No. 48 Tahun 2009, yang mewajibkan semua proses pengadilan terbuka kecuali undang-undang menentukan lain. Dalam hal ini, inti dari proses terbuka adalah bahwa siapapun dapat hadir untuk mendengar, bersaksi atau berpartisipasi, selama mereka tidak menghalangi proses tersebut dan menjaga pengawasan publik setiap saat.
4. Asas mendengar kedua belah pihak. Sebelum sidang utama, kedua belah pihak harus dipanggil dan diperlakukan sama Dalam proses perdata, prosedur harus menawarkan kesempatan yang sama kepada kedua belah pihak yang bersengketa. Hakim tidak akan menerima kesaksian salah satu pihak sebagai kebenaran sampai pihak lain bersaksi.
5. Asas putusan harus disertai alasan-alasan Putusan hakim harus mempunyai dasar hukum untuk menilai alasan-alasan putusan tersebut keadilan memiliki nilai objektif karena dipahami sebagai tanggung jawab seorang hakim kepada masyarakat atas keputusannya. Dalam perkara ini hakim dalam putusannya ada yang melanggar asas putusan

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

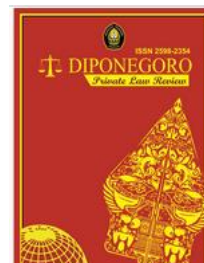


harus disertai alasan. di mana dalam putusan hakim masih kurang menjelaskan alasan yang subjektif misalnya petitum mengenai ganti rugi ditolak dikarenakan menurut hakim mengenai ganti rugi tersebut tidak nyata, bahwa jelas penggugat tidak dapat menempati rumahnya selama 2 tahun sehingga alasan tersebut kurang jelas.

6. Asas beracara dikenakan biaya. Biasanya, orang yang mengajukan gugatan secara terbuka mengetahui biaya gugatan yang rinciannya diperkirakan oleh penggugat, sehingga jumlah yang harus dibayarkan dalam pengertian ini dihitung menurut hukum acara. HIR Pasal 121(4)/145 Rbg.
7. Asas tidak ada kewajiban mewakili. Prinsip bahwa seseorang tidak boleh mewakili orang lain di pengadilan. Para pihak menghadap sendiri di hadapan hakim. Namun, suatu pihak dapat sepenuhnya diwakili oleh perwakilan atau pengacaranya. Hal ini dijelaskan dalam 147 RBg.
8. Asas prinsip persidangan harus majelis. Menurut Pasal 11 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kehakiman, suatu perkara diadili dan diputus oleh pengadilan dengan sekurang-kurangnya tiga orang hakim, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.
9. Asas prinsip hakim aktif memberi bantuan. Tunduk pada ketentuan Pasal 119 HIR dan 143 RBg, hakim ketua memiliki wewenang untuk menasehati dan membantu penggugat atau penasihat hukumnya dalam mengajukan suatu tindakan. Oleh karena itu, Hakim akan aktif memimpin ujian dari awal hingga akhir. Hakim juga mempunyai kekuasaan untuk memberikan pengarahan kepada pihak-pihak yang perkaranya diadukan sehingga jelas apa yang dipertaruhkan dan lebih mudah bagi hakim untuk menyelidiki, mengadili dan menyelesaikan perkara tersebut. (Ishaq, n.d.)
10. Asas Peradilan secara sederhana, Cepat dan Biaya Ringan
Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dalam Pasal 2 ayat (4) dan Pasal 4 ayat (2) memberikan persyaratan adanya asas yang penting dalam Hukum Acara Perdata yaitu sederhana, cepat, dan biaya ringan. Sederhana berarti penyidikan dan penyelesaian perkara dilakukan secara efektif dan efisien; Biaya murah adalah biaya perkara yang dapat dicapai oleh masyarakat, namun prinsip penyidikan dan penyelesaian

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



perkara dengan mudah, cepat dan murah tidak menghalangi ketelitian dan ketelitian dalam pencarian kebenaran dan keadilan. (Dr. Endang Hadrian, S.H., 2020)

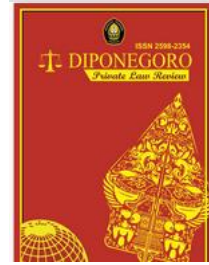
11. Asas Memutus Semua Tuntutan. Hakim harus menunjuk dasar hukum dalam putusan, hakim harus memutuskan semua tuntutan penggugat. Hakim tidak boleh memutuskan lebih atau lain dari pada yang dituntut. Ini dikenal dengan iudex non ultra petita atau ultra petita non cognoscitur adalah hakim hanya menimbang hal-hal yang diajukan para pihak dan tuntutan hukum yang didasarkan kepadanya. Misalnya penggugat mengajukan tuntutan agar tergugat dihukum mengembalikan hutangnya, tergugat dihukum membayar bunga. Maka, tidak ada satuoun dari tuntutan tersebut yang boleh diabaikan oleh hakim. (Benny Rijanto, 2021)

Analisis Putusan

1. Mengabulkan gugatan sebagian

Petitum atau klaim adalah apa yang dituntut atau diharapkan oleh penggugat untuk diputuskan oleh pengadilan. Karena itu, permintaan tersebut dijawab dengan penilaian. Oleh karena itu, Petitum harus disusun secara jelas dan tegas. Petitum juga berarti permohonan yang dimohonkan. Dan supaya gugatan sah dalam arti tidak mengandung cacat formil, harus mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan penggugat, berupa deskripsi yang jelas menyebut satu persatu dalam akhir gugatan tentang hal-hal pokok tuntutan atau permintaan kepada pengadilan untuk dinyatakan dan ditetapkan dalam persidangan sebagai hak penggugat atau sebagai hukuman kepada tergugat (Ecep Nurjamal S.H., 2020) Mengenai ganti rugi diatur dalam 1365 "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Ganti rugi bisa digunakan sebagai hak seseorang sebagai upaya mendapatkan pemenuhan atas gugatan yang diajukannya. (Erwin Susilo, 2020)

Dalam putusannya hakim menolak biaya ganti rugi materil dikarenakan argument dari penggugat tidaklah nyata. Mengenai ganti rugi diatur dalam 1365 "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."syarat dari gugatan dalam perbuatan melawan hukum sendiri teridiri dari:

1. Harus ada perbuatan yang melawan hukum

Melawan hukum adalah sebuah perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau bisa juga adalah sebuah perbuatan yang bertentangan dengan keajiban hukum dari si pembuat sendiri. Pengertian ini adalah pengertian dalam arti sempit.

2. Harus ada kesalahan

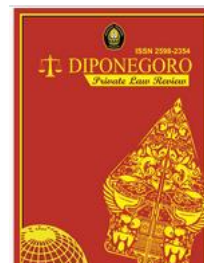
Salah satu syarat untuk dapat dikatakan sbbagai perbuatan melawan hukum ialah adanya kesalahan, kesalahan ini pun ada beberapa macam pertama kesalahan dalam arti seubjektif dimana kesalahan yang dilakukan oleh orang tersebut dapat untuk dipertanggungjawabkan, yang kedua adalah kesalahan dalam arti subjektif diamana apakah adanya sebuah keadaan memaksa atau keadaan darurat.

3. Harus ada hubungan sebab akibat

Harus adanya sebuah hubungan sebab akibat tehdap perbuatan dan juga kerugian yang dialami. hal ini memeang tidak di atur secara tegas dalam Pasal 1365 KUHPerdato oleh karena itu haruslah di cari bagaimana solusi dari hal ini .Pasal yang mengatur mengenai sebab akibat ini berada pada bagian wanprestasi tepatnya pada Pasal 1248 KUHPredato yang mengatur sebagai berikut bahwa kerugian yang dideritanya merupakan sebuah akibat langsung dan juga seketika dari tidak dipenuhinya sebuah perikatan .Pasal 1248 KUHPredato ini digunakan untuk menjelaskan hubungan sebab akibat dalam perbuatan melawan hukum dengan cara analogis. H.R sejak arest pada tanggal 3 Februari 1927 menrapkan sebuah teori adekuat dalam Pasal 1248 KUHPredato

4. Harus adanya kerugian

Mengenai kerugian ini dalam perbuatan melawan hukum belum di atur dalam perundang-undangan sehingga dalam penerapannya menggunakan ganti kerugian terhadap wanprestasi hal ini diterapkan

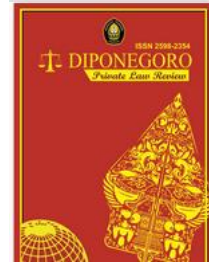
DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

denagan metode analogis.Perbuatan melawan hukum sendiri dapat menimbulkan sebuah kerugian yang berupa kerugian materil atau juga kerugian immateril.dalam kerugian materil kerugian haruslah nyata di derita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh .(Achmad Burso,2011)

Dalam penjelasan penggugat bahwa penggugat tidak dapat menempati rumahnya sehingga memang jelas adanya kerugian yang diterima oleh penggugat. Penggugat dalam penjelasannya mengalami kerugian Rp,40.000.000(Empat puluh juta rupiah) dimana seharusnya tergugat mendapatkan keuntungan seharga 1 tahun Rp.20.000.000(Dua puluh juta rupiah) akan tetapi hakim menganggap bahwa alasan penggugat tidaklah nyata sehingga ditolak.padahal jika menilik dari syarat adanya sebuah perbuatan melawan hukum pada bagian kerugian yang telah di jelaskan di atas bahwa kerugian juga meliputi keuntungan yang seharusnya di dapat.Sehingga menurut peneliti keputusan hakim kurang benar dikarenakan memang benar bahwa penggugat telah mengalami kerugian karena diserobot oleh tergugat selama 2 tahun serta tergugat juga mendapatkan keuntungan sebesar Rp.40 .000.000 (Empat puluh juta rupiah).

Dalam petitum penggugat menuntut ganti rugi immateriil sebesar Rp.150.000.000. Kerugian immateril adalah sebuah kerugian yang diderita oleh korban dikarenakan perbuatan melawan hukum yang tidak dapat diukur oleh uang.(Mantili, 2019) Ganti rugi immateriil dalamnya harus menyangkut hak seseorang yang berkurang, berkurangnya sebuah kebahagiaan hidup seseorang dan perbuatan yang menghalangi kebebasan orang lain.(AB, 2007) Dimana dalam perkara ini berkurangnya kebahagiaan yang diderita oleh tergugat dikarenakan sakit stroke sehingga sudah memenuhi unsur kerugian immateriil. Hakim menolak mengenai ganti rugi immaterial sebesar 150.000.000 di karenakan tidak logis.

Berdasarkan pasal 1371 yang berbunyi "Menyebabkan luka atau cacat anggota badan seseorang dengan sengaja atau karena kurang hati-hati, memberi hak kepada korban selain untuk menuntut penggantian biaya pengobatan, juga untuk menuntut penggantian kerugian yang disebabkan oleh luka atau cacat badan tersebut. Juga penggantian kerugian

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan. Ketentuan terakhir ini pada umumnya berlaku dalam hal menilai kerugian yang ditimbulkan oleh suatu kejahatan terhadap pribadi seseorang". Dimana dalam pasal tersebut bahwa pihak korban dapat menuntut ganti kerugian dengan biaya pengobatan. *Hoge Raad* dalam arrestnya pada tanggal 21 Mei 1948 memutuskan bahwa orang yang menagalami luka berhak atas ganti rugi immaterial, dimana dalam perkara ini kerugian immaterial yang berupa sakit stroke. Dalam perkara ini pihak penggugat sudah mengajukan permohonan kepada pengadilan mengenai ganti rugi immaterial sebesar Rp.150.000.000 (Seratus lima puluh juta rupiah) untuk biaya pengobatan stroke sehingga keputusan hakim tidaklah sesuai dengan pasal 1371 KUH Perdata.

Dalam putusannya hakim menyatakan penggugat sebagai pemilik sah dari objek sengketa *a quo*. Dalam hukum perikatan diberikan sebuah kebebasan yang seluas-luasnya kepada seluruh masyarakat yang ingin mengadakan sebuah perjanjian yang bisa berisi apa saja. (Setiawan, 2015) Dimana dalam kasus diatas penyewa bebas untuk melakukan perjanjian apa saja, dimana penyewa melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan memberikan syarat kepada penyewa harus mengganti kerugian material selama menempati rumahnya. Perikatan pun ada beberapa jenisnya yaitu:

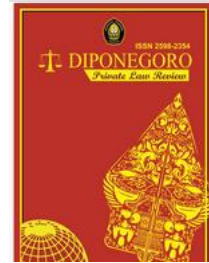
Perikatan menurut prestasinya, Perikatan menurut subjeknya, dan perikatan menurut mulai berlaku dan berakhirnya. Perikatan pun harusnya mengandung unsur-unsur berikut:

1. Unsur hubungan hukum. Unsur hubungan hukum adalah hubungan dimana melekatnya hak pada pihak dan melekatnya kewajiban pada pihak lainnya.
 - a. Hubungan yang diatur hukum
 - b. Hubungan yang ada didalamnya terdapat hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain
 - c. Apabila salah satu pihak tidak dilaksanakan kewajiban, maka dapat dituntut pemenuhannya

Hubungan hukum dapat terjadi karena: (1) Kehendak pihak-pihak (Persetujuan/ perjanjian); (2) Sebagai Perintah Peraturan PerUUan

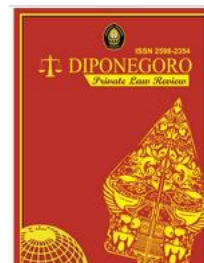
DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



2. Unsur kekayaan. Unsur kekayaan adalah kekayaan yang dimiliki oleh para pihak dalam sebuah perjanjian. Unsur kekayaan juga digunakan sebagai kriteria dari adanya sebuah perikatan. Dalam unsur kekayaan mempunyai dua kriteria pandangan yaitu;
 - a. Pandangan Klasik: Suatu hubungan dapat dikategorikan sebagai perikatan jika hubungan tersebut dapat dinilai dengan sejumlah uang.
 - b. Pandangan baru: Sekalipun suatu hubungan tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang, tetapi jika masyarakat atau rasa keadilan menghendaki hubungan itu diberi akibat hukum, maka hukum akan meletakkan akibat hukum pada hubungan tersebut sebagai suatu perikatan.
3. Unsur para pihak (Subjek Perikatan). Di Dalam perikatan pihak yang dimaksud adalah kreditur dan debitur dimana pihak debitur adalah pihak yang wajib melaksanakan prestasi yang ada di perjanjian yang telah dibuat.
 - a. Debitur adalah pihak yang wajib melakukan suatu prestasi atau pihak yang memiliki hutang (Kewajiban)
 - b. Kreditur adalah pihak yang menuntut pemenuhan suatu prestasi atau pihak yang memiliki piutang (Hak)

Pihak-pihak (debitur kreditur) tidak harus "orang" tapi juga dapat berbentuk "badan", sepanjang ia cakap melakukan perbuatan hukum. Pihak-pihak (debitur kreditur) dalam perikatan dapat diganti. Dalam hal penggantian debitur harus sepengetahuan dan persetujuan kreditur, untuk itu debitur harus dikenal oleh kreditur agar mudah untuk menagihnya, misalnya penagihan hutang (schuldovertening) sedangkan penggantian kreditur dapat terjadi sepihak. Seorang kreditur mungkin pula mengalihkan haknya atas prestasi kepada kreditur baru, hak mana adalah merupakan hak-hak yang kwalitatif (Kwalitatief Persoonlijke Recht). Selanjutnya seorang debitur dapat terjadi karena perikatan kwalitatif sehingga kewajiban memenuhi prestasi dari debitur dinamakan kewajiban kwalitatif, misalnya seorang pemilik baru dari sebuah rumah yang oleh pemilik sebelumnya diikatkan dalam suatu perjanjian sewa menyewa, terikat untuk meneruskan perjanjian sewa menyewa.

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

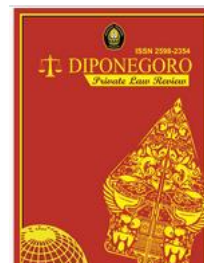
Dalam suatu perjanjian orang tidak dapat secara umum mengatakan siapa yang berkedudukan sebagai kreditur/debitur seperti pada perjanjian timbal balik.

4. Unsur prestasi(Objek Perikatan)

Prestasi adalah sesuatu yang menjadi ciri khusus dari hukum perdata, Unsur prestasi ada jika ada objek hukum atau suatu hal yang diperingatkan yang dapat menimbulkan hubungan hukum. Prestasi juga memiliki arti lain yaitu, kewajiban yang harus dilaksanakan, prestasi merupakan objek perikatan. Dalam Ilmu Hukum kewajiban adalah suatu beban yang ditanggung oleh seseorang yang bersifat kontraktual/perjanjian(perikatan). Hak dan Kewajiban dapat timbul apabila terjadi hubungan antara 2 pihak yang berdasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian(perikatan). Jadi selama hubungan hukum yang lahir dari perjanjian itu belum berakhir, maka pada salah satu pihak ada beban kontraktual yang berarti ada keharusan atau kewajiban untuk memenuhinya (prestasi).

Bentuk-bentuk prestasi (Pasal 1234 KUHPerdata); (1) Memberikan sesuatu; (2) Berbuat sesuatu; (3) Tidak berbuat sesuatu. Memberikan sesuatu misalnya pemberian sejumlah uang ,memberi benda untuksipakai(menyewa),penyerahan benda atas hak milik tetap dan bergerak. Berbuat sesuatu misalnya membangun rumah. Tidak melakukan sesuatu misalnya A membuat perjanjian dengan B ketika menjual apotiknya. Untuk tidak menjalankan usaha apotik dalam daerah yang sama. Ketiga prestasi diatas merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh debitur.

Syarat-syarat Prestasi, yaitu: (1) Tertentu atau setidaknya dapat ditentukan; (2) Objeknya diperkenankan oleh hukum; (3) Dimungkinkan untuk dilaksanakan. Schuld adalah kewajiban debitur untuk membayar hutang sedangkan Haftung adalah kewajiban debitur membiarkan harta kekayaannya diambil oleh kreditur sebanyak hutang debitur, guna pelunasan hutangnya apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar hutang tersebut. Setiap kreditur mempunyai piutang terhadap debitur. Untuk itu kreditur mempunyai hak menagih hutang pitang tersebut. Didalam Ilmu Pengetahuan Perdata disamping hak menagih

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

hutang (*Varderingsrecht*), apabila debitur tidak memenuhi kewajiban membayar hutangnya maka kreditur mempunyai hak menagih kekayaan debitur sebagai piutangnya kepada debitur (*Verhaalsrecht*).

Di Dalam kasus yang peneliti ambil telah memenuhi unsur hubungan hukum dimana pihak penyewa telah melakukan hubungan hukum dengan orang yang menyewakan dan sudah memenuhi semua unsur perikatan yang ada di atas. (Santoso, 2019)

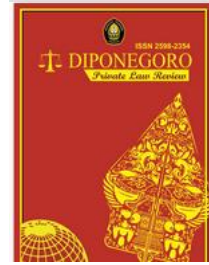
Hukum kontrak atau perjanjian adalah aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan kontrak atau perjanjian. Kontrak/perjanjian yang diatur oleh KUHPerdata, seperti pembelian dan penjualan, pertukaran, sewa, kemitraan, subsidi, penyimpanan barang, pinjaman, otorisasi, jaminan hutang, kontinjensi dan kontrak perdamaian.

Kontrak merupakan salah satu sumber kewenangan yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, sedangkan kontrak merupakan salah satu syarat sahnya kontrak. Hukum kontrak terdapat dalam buku III KUH Perdata yang terdiri dari 18 bab dan 631 pasal. Mulai dari pasal 1233 sampai 1864 KUH Perdata. Setiap bab dibagi menjadi beberapa bagian. Di NBW Belanda, perjanjian kontrak terletak di bagian IV tentang *Van Verbintenissen*, yang membentang dari pasal 1269 NBW hingga pasal 1961 NBW.

Sistem pengaturan hukum kontrak adalah sistem terbuka. Itu berarti orang bebas membuat kontrak, baik yang diatur maupun yang tidak diatur oleh konstitusi itu berupa undang-undang. Ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat 1 ketentuan KUHPerdata yang berbunyi : "Semua kontrak yang dibuat secara sah tunduk pada hukum bagi mereka yang membuatnya". (Salim H.S., S.H., 2019)

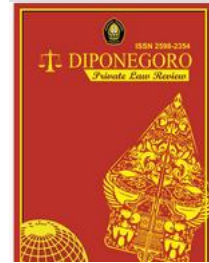
"Pada pasal 1320 perjanjian yang sah harus memenuhi 4 syarat, yaitu: (1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu pokok masalah tertentu; (4) Suatu sebab yang tidak terlarang."

Dalam putusan mahkamah agung nomor 12/Pdt.G2020/PN Pin dimana penggugat yang bernama Abdul majid telah melakukan perjanjian dengan almarhum Nasir untuk menyewakan rumahnya dimana dalam perjanjian tersebut sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

pasal 1320 KUH Perdata sehingga perjanjian yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat sudah memenuhi syarat di mana penggugat sudah mengikatkan dirinya bahwa almarhum Nasir akan membeli rumah jika sudah selesai di renovasi, penggugat dan tergugat merupakan orang yang cakap hukum sehingga dapat melakukan perikatan, bahwa objek yang ada di perikatan merupakan hal yang tidak terlarang karena objek dari perikatan yang dilakukan oleh penggugat dengan tergugat adalah sebuah rumah. Timbulah sebuah permasalahan dikarenakan almarhum Nasir telah merenovasi rumah tersebut yang menghabiskan biaya sebesar Rp.152.618.000 (Seratus lima puluh dua enam ratus delapan belas juta) untuk merenovasi. Dimana pihak penggugat dalam petitumnya agar objek a quo adalah milik dari penggugat, hal ini dikabulkan oleh hakim. Sehingga keputusan hakim yang menyatakan dengan sah kepemilikan rumah tersebut kurang tepat, dikarenakan pihak tergugat sudah melakukan sebuah renovasi yang juga menghabiskan ratusan juta yang telah disampaikan di awal tadi, setidaknya majelis hakim memberikan keputusan untuk terlebih dahulu biaya renovasi terhadap rumah tersebut.

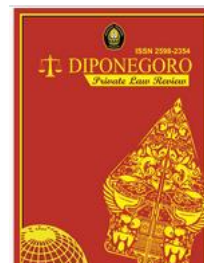
Hakim memutuskan bahwa perbuatan penggugat yang menyerobot rumah milik penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata. Perihal sewa menyewa diatur dalam KUH Perdata pada pasal 1548 -1600. Pada pasal 1548 berbunyi "Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyediakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak." Inti dari perjanjian sewa adalah perjanjian antara pihak yang berjanji untuk mengizinkan pihak lain untuk menggunakan manfaat dari suatu barang untuk jangka waktu tertentu dan dengan harga tertentu. Sesuai pasal 1548 KUH Perdata. (Jehani, Libertus. S.H., 2007) Hukum sewa-menyewa rumah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah No 44 Tahun 1994, yang memberikan perlindungan hukum kepada pemilik atau penyewa rumah. Peraturan tersebut juga menjelaskan bahwa : Perjanjian sewa-menyewa dianggap sah jika disetujui

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

atau izin dengan pemilik rumah. Perjanjian tersebut dapat dibuat secara tertulis atau tidak. (Istoati, 2021)

Menyambung hal tersebut, perjanjian sewa-menyewa rumah yang dilakukan tergugat dan penggugat dilakukan secara lisan dan tidak tertulis. Pada pasal 1571 KUHPerdara yang berbunyi “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”. Antara sewa tertulis dan lisan, jika sewa itu tertulis, sewa dapat diakhiri demi hukum setelah berakhirnya atau berakhirnya jangka waktu tertentu. Jika kontrak sewa diakhiri secara lisan, kontrak sewa tidak berakhir dalam jangka waktu yang ditentukan, tetapi berakhir pada saat pemberi sewa memberitahukan kepada penyewa tentang pemutusan kontrak sewa. (Soleh, 2009). Dalam perkara ini tidak ada keterangan dari penggugat atau suami dari tergugat almarhum Nasir yang membatalkan perjanjian sehingga perjanjian dalam perkara ini masih berlaku dan pihak penggugat melaporkan kepada pengadilan negeri Pinrang. Perjanjian sewa menyewa tetap berlaku meskipun salah satu pihak meninggal dunia hal ini diatur pada pasal 1575 KUHPerdara yang berbunyi “perjanjian sewa menyewa tidak batal dengan meninggalnya pihak penyewa atau pihak yang memberi sewa.” Dalam perkara ini suami dari tergugat yang bernama Nasir yang telah meninggal, berdasarkan pasal 1575 yang peneliti sudah sebutkan makna perjanjian sewa menyewa ini masih berlaku. Sehingga mengenai tergugat yang masih menepati rumah tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum.

Penggugat mengizinkan untuk suami tergugat untuk tinggal dirumah miliknya tanpa dikenakan biaya dengan syarat untuk mengganti kerugian material, akan tetapi suami tergugat telah meninggal sehingga penggugat ingin menempati rumah yang disewakan tadi. Pasal 1575 “Persetujuan sewa sekali-kali tidak hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan ataupun pihak yang menyewa”. Berdasarkan pasal tersebut bahwa sewa-menyewa tidak hapus atau batal dikarenakan meninggalnya salah satu pihak dimana dalam perkara ini Suami tergugat

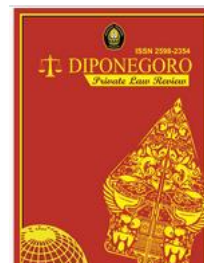
DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

lah yang meninggal dunia dan penggugat ingin menempati rumah tersebut yang masih ditempati tergugat. Berdasarkan pasal 1579 "Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebelumnya." Berdasarkan pasal tersebut perbuatan yang dilakukan penggugat tidaklah benar dikarenakan penggugat secara sepihak ingin menempati rumah yang masih disewakan, jelas pada pasal 1575 bahwa perjanjian sewa masih berlaku meskipun salah satu pihak meninggal oleh karena itu peneliti berpendapat lain bahwa perbuatan yang dilakukan oleh tergugat yang menyerobot rumah tidaklah sebuah perbuatan yang melawan hukum dikarenakan tidak ada perjanjian sebelumnya yang menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa batal serta tergugat masih memiliki sebuah hubungan perkawinan dengan almarhum nasir selaku suami dari tergugat yang melakukan sebuah perjanjian sewa menyewa.

Dalam eksepsi hakim menolak eksepsi ke 1 yang berbunyi gugatan penggugat cacat formil.

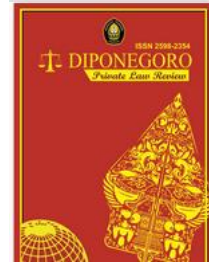
Yang dimaksud dalam cacat formil adalah bahwa surat kuasa penggugat dinilai tidak sah dikarenakan penggugat sudah tidak dapat berkomunikasi dengan baik, serta tidak dapat berpikir dengan jernih sehingga adanya kemungkinan bahwa surat kuasa diragukan dilakukan sendiri. Pengertian kuasa secara umum terdapat pada pasal 1792 KUH Perdata "*pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.*" Atau dalam pengertian lain surat kuasa adalah sebuah tulisan yang dibuat sebagai bukti perbuatan hukum.

Berdasarkan pasal 1792 KUH Perdata, kontrak kuasa terdapat dua orang pihak, yaitu pemberi kuasa atau orang yang diberi kuasa (instruksi, amanat), penerima kuasa, yang menerima perintah atau tugas untuk melakukan sesuatu atas nama pemberi kewenangan. (Ratna Artha Windari S.H., M. H. (2021). Penagntar Hukum Indonesia (1st ed.). PT Raja Grafindo Persada. Ratna Artha Windari S.H., 2021) Pasal 1795 KUH Perdata "Pemberian kuasa dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

kepentingan pemberi kuasa.” Pasal 1795 KUHPerdara yang berisi, surat kuasa khusus adalah surat kuasa yang berkaitan dengan satu atau beberapa hal mengenai kepentingan tertentu. Formulir ini menjadi dasar surat kuasa untuk dapat melakukan perbuatan atau bertindak di pengadilan guna mewakili kepentingan orang yang membuat surat kuasa sebagai pihak utama. Namun agar bentuk surat kuasa yang dimaksud pada Pasal 1795 berlaku untuk surat kuasa khusus yang dapat digunakan di pengadilan, dalam surat kuasa khusus haruslah memenuhi sebuah syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 123 Peraturan Herzien Indlandsch (HIR). Menurut HIR syarat pembuatan surat kuasa khusus adalah :1.Nama para pihak 2.pokok sengketa 3.nama pengadilan 4.batasan dalam bertindak.(RPH Whimbo Pitoyo, SH, 2012)

Oleh karena itu, jika perbuatan-perbuatan khusus yang dikuasakan untuk suatu surat kuasa khusus tidak digunakan untuk mewakili di sebuah pengadilan, tidak diperlukan syarat-syarat lebih lanjut, cukup mengikuti dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam undang-undang yang ditentukan dalam Pasal 1795 KUH Perdata. misalnya hak untuk menjual rumah. Surat kuasa adalah surat kuasa khusus, terbatas pada penjualan rumah.(Vismandro, 2018) Namun, meskipun merupakan surat kuasa khusus, surat kuasa tersebut tidak dapat digunakan untuk hadir di pengadilan atas nama orang yang membuat surat kuasa.(Harahap, 2017) Berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, syarat perjanjian dapat dikatakan sah salah satunya adalah kecakapan. Dalam pasal 1330 KUH Perdata “dinamakan orang yang tak cakap untuk membuat sebuah perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.” Tetapi di dalam putusan tersebut majelis menyatakan bahwa surat kuasa tersebut sah dimana dalam pertimbangannya ada sebuah tanda tangan pengugat di dalam surat kuasa khusus tersebut, padahal pengugat (Abdul Majid. G, AMP. D) sudah tidak berkomunikasi dengan baik dan tidak cakap dalam hukum dikarenakan mengalami sakit stroke.Hal ini membuat apakah memang benar tanda tangan yang dibuat oleh pengugat adalah milik pengugat padahal jelas bahwa pengugat sakit stroke yang kemungkinan besar tidak bisa melakukan sebuah tanda tangan. Dimana menurut pasal tersebut maka surat kuasa yang pihak pengugat

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

adalah tidak sah dikarenakan penggugat sakit stroke sehingga penggugat tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membuat surat kuasa.

SIMPULAN

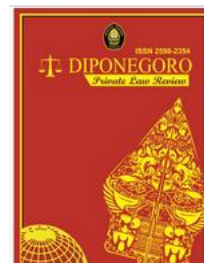
Dari uraian yang telah disampaikan di atas menurut peneliti sendiri masih ada beberapa putusan hakim terhadap putusan Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Pin Tentang Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa masalah kurang tepat dikarenakan menurut kami hakim tidak memperhatikan mengenai biaya renovasi rumah a quo yang sebesar Rp.152.618.000 (Seratus lima puluh dua enam ratus delapan belas juta rupiah) yang telah dilakukan oleh alamrhum Nasir selaku suami dari tergugat dalam perjanjian sewa menyewa dalam perkara a quo. Peneliti menyarankan apabila ingin membuat suatu perjanjian peneliti menyarankan untuk membuat perjanjian dengan bentuk tertulis dikarenakan jika kita menilik dalam perkara ini pihak tergugat tidak mampu membuktikan perjanjian akan merenovasi rumah a quo dan akan membelinya dengan memprhitungkan segala ongkos biaya yang dikeluarkan oleh Alamrhum nasir ,akan tetapi jika memang tidak bisa membuat perjanjian dengan bentuk tertulis maka setidaknya dalam perjanjian lisan harus ada saksi yang mengetahui isi perjanjian,sehingga jika ada salah satu pihak melakukan wanprestasi atau menuntut ke pengadilan maka kita memiliki bukti yang kuat.Hakim seharusnya dalam mengambil keputusan tidaklah terlalu membela pihak penggugat akan tetapi tetap mempertimbangkan pihak tergugat.

DAFTAR PUSTAKA

- AB, L. (2007). *Ganti Rugi Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Perorangan/Badan Hukum dan Pengusaha*. Liberty.
- Achmad Busro (2011).*Hukum Perikatan Berdasar Buku III Kuh Perdata*.Pohon Cahaya
- Ali, Z. (2021). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika.

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

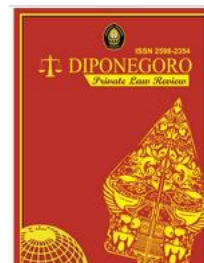
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



- Arti kata rumah - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online.* (n.d.).
- Dr. Endang Hadrian, S.H., M. H. (2020). *Hukum Acara Perdata Indonesia : Permasalahan Eksekusi Dan Mediasi* (1st ed.).
- Ecep Nurjamal S.H., M. . (2020). *Teknis Beracara Di Pengadilan Agama* (D. U. M. F. MC.MH (Ed.)). Edi Publisher.
- Erwin Susilo, S. . (2020). *Permasalahan Praperadilan, Ganti Rugi Dan/Atau Rehabilitas Ditinjau Dari Segi Teori, Norma Dan Praktik* (1st ed.). P.T. Alumni.
- Faroka, K. (2009). *Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta)*.
- Fitri, D. (2013). Analisis Perbuatan Wanprestasi Pihak Penyewa Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Ri No. 1507 K/Pdt/2010). *Tesis*, 1507, 1-118.
- Harahap, M. Y. (2017). *Hukum Acara Peraddata* (Tarmizi (Ed.); 2nd ed.). Sinar Grafika.
- Harefa, B. D. S., & Tuhana, T. (2016). Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri *Privat Law*, 4(2), 164680.
- Hassanah, H. (2015). *Analisis Hukum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Transaksi Bisnis Secara Online (E-Commerce) Berdasarkan Burgerlijke Wetboek Dan Undang Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik*. 32(1).
- Ishaq. (n.d.). *Pengantar Hukum Indonesia*.
- Istoati, D. A. (2021). *Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*. 271-272.
- Jagat Krisno, A. A. D., Sirtha, I. N., & Rudy, D. G. (2018). Pencantuman Hak Opsi Perpanjangan Jangka Waktu Sewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 467/Pdt.G/2014/PN.Dps). *Acta Comitatus*, 3(2), 233. <https://doi.org/10.24843/ac.2018.v03.i02.p01>
- Jehani, Libertus. S.H., M. . (2007). *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian Dilenngkapi Contoh-Contoh* (2nd ed.). Visimedia.
- Kasmarani, Y. (2021). *Analisis Yuridis Normatif Undang-Undang Pemilihan Kepala Daerah Tentang Pencalonan Mantan Pelaku Tindak Pidana Korupsi*.

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



5 No.2.

- Mantili, R. (2019). *Ganti Kerugian Immateriil Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peraktik:Perbandingan Indonesia Dan Belanda*. 300.
- Ramadhani, D. A. (2010). *Pelatihan Membuat Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Di Kelurahan Tugu, Kota Depok, Jawa Barat* Dwi Aryanti Ramadhani, Wien Sukarmini, Yuliana Yuli. 244–249.
- Ratna Artha Windari S.H., M. H. PT Raja Gravindo Persada. Ratna Artha Windari S.H., M. H. (2021). *Pengantar Hukum Indonesia* (1st ed.). PT Raja Gravindo Persada.
- RPH Whimbo Pitoyo, SH, M. (2012). *Strategi Jitu Memenangkan Perkara Perdata dalam Praktik Peradilan* (Z. Simatur (Ed.); 1st ed.). Visimedia.
- Salim H.S., S.H., M. S. (2019). *Hukum Kontrak* (14th ed.). Sinar Grafika.
- Santoso, L. (2019). *Aspek Hukum Perjanjian*.
- Setiawan, K. (2015). *Hukum Perikatan*.
- Soekanto, S. (2012). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.
- Soleh, A. rahman. (2009). *Panduan Bantuan Hukum Indonesia Pedoman Anda Memahami Dan Menyelesaikan Masalah Hukum* (A. P. M. Zen (Ed.); 2006th ed.). Sentralisme Production.
- Tambunan, L. (2014). *Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Anak Sebagai Koeban Kekerasan Psikis Dalam Rumah Tangga*. 3.
- Vismandro. (2018). *Pembuatan Berkas-Berkas Perkara Perata* (1st ed.). Medpress Digital.