



PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH ANTARA KONSUMEN DENGAN PERUMAHAN PALEM ASRI NATAR

Masayu Robianti, Sri Zanariyah

Fakultas Hukum, Universitas Sang Bumi Ruwa

E-mail: 79masayurobianti@gmail.com

Info Artikel

Masuk: 1 Desember 2021

Diterima: 12 Januari 2022

Terbit: 1 Februari 2022

Keywords:

Agreement Corruption,
Lease, Default

Abstract

As an effort to meet the need for a house, it can be done through a rental agreement between the owner of the house and the tenant so that an agreement is born between the two parties. However, in the implementation of the agreement, one of the parties or both of them does not fulfill what was agreed upon (default) resulting in the other party suffering losses. The purpose of this study is to describe the form of a house rental agreement between consumers and Palem Asri Natar Housing, as well as to provide a settlement of default in the house rental agreement. This study uses empirical normative legal research methods. The data used are secondary data and primary data, obtained through library research and interviews, and analyzed qualitatively. Based on the results of the study, it can be concluded that the form of a house rental agreement is made in writing by following the legal terms of the agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. Settlement of default if there is a dispute between the consumer and the Palem Asri Natar Housing, is carried out by deliberation and consensus at the company headquarters of PT. Double Patience, the results of the deliberation are compiled in written form and signed by both parties on stamp duty.

Kata kunci:

Korupsi Perjanjian, Sewa Menyewa, Wanprestasi

Corresponding Author:

Masayu Robianti

Abstrak

Sebagai upaya memenuhi kebutuhan akan rumah, dapat dilakukan melalui perjanjian sewa menyewa antara pemilik rumah dan penyewa sehingga lahirlah suatu kesepakatan antara kedua pihak. Namun dalam pelaksanaan dari perjanjian tersebut salah satu pihak atau keduanya ada yang tidak memenuhi apa yang diperjanjikan (wanprestasi) sehingga mengakibatkan pihak lainnya menderita kerugian. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan bentuk perjanjian sewa menyewa rumah antara konsumen dengan Perumahan Palem Asri Natar, serta dapat memberikan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif empiris. Data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer, yang diperoleh melalui studi pustaka dan wawancara, dianalisis secara kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa bentuk perjanjian sewa menyewa rumah dilakukan secara tertulis dengan mengikuti syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Penyelesaian wanprestasi apabila terjadi perselisihan antara konsumen dengan pihak Perumahan Palem Asri Natar, dilaksanakan secara musyawarah dan mufakat di kantor pusat perusahaan PT. Sabar Ganda, hasil musyawarah disusun dalam bentuk tertulis dan ditandatangani kedua pihak di atas materai.

@Copyright 2021.

Pendahuluan

Perjanjian sewa menyewa, merupakan perjanjian timbal balik atau perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian ini menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Pihak-pihak yang dimaksud dalam perjanjian sewa menyewa adalah kreditur dan debitur. Kreditur sebagai pemilik rumah yang disewakan sedangkan debitur adalah yang mendiami rumah tersebut selama masa sewa dengan pembayaran uang sewa kepada kreditur keseimbangan antara pihak penyewa dan yang menyewakan (Pertiwi, 2014). Secara yuridis, perjanjian merupakan suatu peristiwa tertentu yang mana seseorang berjanji kepada orang lain atau kedua pihak saling menyatakan perjanjiannya sehingga keduanya mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik yang bertujuan untuk melakukan sesuatu hal yang dijanjikan, sehingga kedua pihak terikat dalam suatu perikatan sebagai hubungan hukum. Perjanjian ini menerbitkan suatu perikatan

antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (Prodjodikoro, 2000). Dewasa ini perkembangan arus globalisasi ekonomi dunia dan kerjasama di bidang perdagangan dan jasa berkembang sangat pesat. Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan anggota masyarakat lainnya, sehingga kemudian timbul bermacam-macam perjanjian, salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa banyak digunakan oleh para pihak pada umumnya, karena dengan adanya perjanjian sewa menyewa ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa maupun yang menyewakan akan saling mendapatkan keuntungan. Penyewa memperoleh keuntungan dengan kenikmatan benda dari benda yang di sewa, dan yang menyewakan akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa. Penelitian sewa menyewa sebelumnya telah diteliti seperti penelitian yang dilakukan oleh Jamaluddin mengenai sewa menyewa dalam fiqh Islam (Jamaluddin, 2019), sewa menyewa (ijarah) dalam perbankan Islam (Tehuayo, 2018).

Sebagai upaya memenuhi kebutuhan akan rumah, dapat dilakukan melalui perjanjian sewa menyewa antara pemilik rumah dan penyewa sehingga lahirnya suatu kesepakatan antara kedua pihak. Namun dalam pelaksanaan dari perjanjian tersebut salah satu pihak atau keduanya ada yang tidak memenuhi apa yang diperjanjikan (*wanprestasi*) sehingga mengakibatkan pihak lainnya menderita kerugian, sehingga penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan sewa menyewa serta Penyelesaian *Wanprestasi* Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Konsumen Dengan Perumahan Palem Asri Natar.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang di pakai dalam penelitian ini adalah Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang dilakukan melalui pendekatan normatif empiris, dengan cara penelitian studi pustaka dengan mempelajari dan menelaah ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, serta dokumen atau literatur berkaitan permasalahan yang diteliti dan penelitian lapangan, dengan melakukan wawancara terhadap pihak-pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah pada Perumahan Palem Asri Natar. Penentuan informan secara *purposive sampling* (*sample bertujuan*). Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer. Sumber data sekunder adalah bahan hukum primer, bahan hukum primer dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer merupakan berupa peraturan perundang-undangan, dalam hal ini peraturan tentang perumahan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis singkat menjadi KUH Perdata) terkait dengan perjanjian antara pihak-pihak. bahan hukum. Bahan hukum primer diperoleh dari literatur yakni pendapat para ahli hukum terkait dengan perjanjian khususnya sewa menyewa. Selain itu terdapat bahan hukum tersier berupa kamus hukum, kamus bahasa Indonesia dan kamus bahasa Inggris dan kamus Bahasa Belanda. Data yang digunakan selanjutnya adalah data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dengan para

pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah pada Perumahan Palem Asri Natar. Wawancara akan dilakukan kepada:

- a. Direktur Perumahan Palem Asri Natar = 1 orang
- b. Marketing Perumahan Palem Asri Natar = 1 orang
- c. Penyewa Perumahan Palem Asri Natar = 3 orang

Data yang dikumpulkan selanjutnya dilakukan pengolahan data dengan mempertimbangkan validitas data yang dilakukan pemeriksaan data, sehingga data yang dikumpulkan dapat dijadikan bahan menganalisis data. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif. Dalam mengatasi persoalannya yang tengah dihadapi dalam penelitian ini, maka langkah-langkah yang kemudian dilakukan yaitu: Pertama, mencari kebenaran dari fakta hukum dan mengurangi bagian-bagian yang tidak berhubungan dengan persoalan ini kemudian menempatkan persoalan hukum yang akan dicari penyelesaian ini; Kedua, mengumpulkan bahan-bahan hukum yang dirasa memiliki hubungan dengan persoalan tersebut begitupula bahan-bahan nonhukum dalam hal ini bahan hukum sekunder dan primer; Ketiga, melakukan analisa persoalan hukum yang sedang dihadapi dengan menggunakan bahan yang telah dikumpulkan; Keempat, dilakukan telaah terhadap doktrin dan konsep, disistematisasi, dianalisis serta menyimpulkan berupa pendapat hukum yang relevan untuk menjawab persoalan hukum; dan Kelima, memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak R.D.L. Sitorus selaku Direktur Perumahan Palem Asri Natar mengatakan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata merupakan suatu peristiwa di mana salah satu pihak (subjek hukum) berjanji kepada pihak lainnya atau yang mana kedua belah pihak dimaksud saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Bapak R.D.L. Sitorus selaku Direktur Perumahan Palem Asri Natar yang mengatakan sewa menyewa meliputi perbuatan dua pihak secara timbal balik, dimana pihak yang memiliki benda di sebut yang menyewakan dan pihak yang memakai benda disebut penyewa, oleh karena itu dapat dikatakan bahwa penyewa memiliki tanggung jawab terhadap kerusakan yang terjadi atas barang yang disewakan jika hal tersebut menyimpang dari apa yang diperjanjikan. Perjanjian sewa menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah perjanjian konsensual, artinya sudah terjadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan kenikmatan suatu barang, sedangkan kewajiban pihak penyewa adalah membayar harga sewa. Masih menurut Bapak R.D.L. Sitorus yang mengatakan, berkaitan dengan hal tersebut, unsur-unsur yang tercantum dalam sewa menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata adalah adanya pihak yang menyewakan dari pihak penyewa, adanya konsensual antara kedua belah pihak, adanya objek sewa menyewa yaitu barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak, adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda dan lain-lain, serta adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang

menyewakan Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Warsito selaku Marketing Perumahan Palem Asri Natar mengatakan, perjanjian adalah suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Pengertian sewa menyewa menurut Bapak Warsito selaku Marketing Perumahan Palem Asri Natar mengatakan sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rudi Satrio Putra selaku penyewa Perumahan Palem Asri Natar yang mengatakan perjanjian merupakan persetujuan antara penyewa dengan pihak yang akan menyewakan. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Namun demikian pada kenyataannya sering dijumpai bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian tidak dapat berjalan dengan baik karena salah satu pihak wanprestasi. Dapat pula dikemukakan, bahwa ia lalai atau alpa atau ingkar janji atau bahkan melanggar perjanjian dengan melakukan sesuatu hal yang tidak boleh dilakukan. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa belanda, yang berarti prestasi buruk. Untuk menentukan apakah seorang itu bersalah melakukan wanprestasi, maka perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang itu dikatakan sengaja/lalai tidak memenuhi prestasi. Wanprestasi yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi/kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan (Fuadi, 2001). Ada beberapa model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Menurut pendapat R. Soeroso, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam (R., 2004), yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya (Mariam Darus, 2001).

Berikut ini hasil wawancara dengan beberapa narasumber berkaitan dengan bentuk perjanjian sewa menyewa rumah antara konsumen dengan Perumahan Palem Asri Natar. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Warsito selaku Marketing Perumahan Palem Asri Natar serta hasil studi dokumentasi terhadap surat perjanjian sewa kontrak rumah pada perumahan Palem Asri Natar dapat diketahui bahwa pihak pertama (yang mengontrakkan) adalah R.D.L. Sitorus yang bertindak untuk diri sendiri.

Hasil penelitian terhadap dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 503/039/IV.07/IV/2013 yang dikeluarkan oleh Badan Penanaman Modal dan Perizinan Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan, izin mendirikan bangunan perumahan ada sebanyak 129 (seratus duapuluh sembilan) unit rumah sebagai berikut:

- a. type 36 berjumlah 2 unit
- b. type 43 berjumlah 39 unit
- c. type 52 berjumlah 53 unit
- d. type 152 berjumlah 21 unit
- e. type 164 berjumlah 14 unit

Letak perumahan tersebut di jalan Lintas Natar yang bernama Perumahan Palem Asri Natar yang diberi nama oleh R.D.L. Sitorus sebagai pribadi bukan sebagai orang yang mewakili PT. Sabar Ganda. Perjanjian sewa menyewa rumah Palem Asri Natar terdapat 2 (dua) pihak dimana pihak pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai rumah. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang (rumah). Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum tertentu. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau rumah kepada pihak lainnya untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau rumah tidak harus pemilik rumah itu sendiri tetapi bisa semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan di dalam sewa menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang atau rumah melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak R.D.L Sitorus selaku Direktur Perumahan Palem Asri Natar mengatakan bahwa perjanjian antara Penyewa dan yang menyewa didasarkan kepada ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (selanjutnya disebut UUPP No. 4 Tahun 1992) dikatakan bahwa: ayat (1) : Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik.

ayat (2) : Penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan baik dengan cara sewa menyewa maupun dengan cara bukan sewa menyewa.

Selanjutnya menurut Bapak R.D.L. Sitorus selaku Direktur Perumahan Palem Asri Natar mengatakan dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 disebutkan bahwa : ayat (1) : Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan pada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa. Mengenai persyaratan perjanjian sewa menyewa Perumahan Palem Asri Natar telah terususun secara tertulis oleh pihak Perumahan Palem Asri Natar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah di bubuhi materai yang harus di tanda tangani oleh penyewa dalam surat perjanjian sebagai sahnya suatu perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Warsito selaku Marketing Perumahan Palem Asri Natar mengatakan perjanjian sewa menyewa Perumahan Palem Asri Natar disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, serta tiga unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- a. Unsur essensialia, yang merupakan bagian perjanjian yang harus selalu ada di dalam suatu perjanjian, bagian yang mutlak, dimana tanpa adanya bagian

tersebut perjanjian tidak mungkin ada, unsur-unsur pokok perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga.

- b. Unsur *naturalia*, merupakan bagian perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat diganti, sehingga bagian tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang sifatnya mengatur atau menambah.
- c. Unsur *aksidentalialia*, merupakan bagian perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-undang itu sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut, jadi hal yang diinginkan tersebut juga tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada dalam undang-undang, bila tidak dimuat, berarti tidak mengikat.

Klausula *aksidentalialia* yang terbentuk berdasarkan unsur *aksidentalialia* sebagai salah satu unsur pokok dari suatu perjanjian, mempunyai peranan yang penting dalam perjanjian sewa menyewa, karena dengan adanya klausula *aksidentalialia* yang dibuat dan disepakati sendiri oleh para pihak dapat melengkapi ketentuan-ketentuan yang belum diatur dalam peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah maupun hukum kebiasaan, sehingga dapat terangkum dalam suatu perjanjian yang mengikat dan berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuat dan menyepakatinnya. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi para pihak terutama pemilik atau pihak yang menyewakan akan lebih terjamin.

Masih menurut Bapak warsito selaku Pimpinan Perumahan Palem Asri Natar mengatakan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tentunya PT. Sabar Ganda sebagai pemberi sewa perumahan dalam setiap perjanjian sewa menyewa kepada para penyewa tentunya tidak terlepas dari asas-asas perjanjian yang berlaku yaitu:

- a. Asas kebebasan berkontrak yaitu dapat mengadakan perikatan apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum yang diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara.
- b. Asas konsensualisme yaitu dalam perikatan didasarkan pada kesepakatan para pihak yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara.
- c. Asas kekuatan mengikat yaitu kekuatan mengikat sebagai undang-undang.
- d. Asas kepribadian yaitu untuk menentukan personalia dalam perjanjian sebagai sumber perikatan.
- e. Asas kepercayaan atau *vertrouwensabeginsel* artinya seseorang yang mengadakan perjanjian dan menimbulkan perikatan dengan orang lain, antara para pihak ada kepercayaan bahwa akan saling memenuhi prestasi.
- f. Asas etiket baik atau *tegoeder trouw* yaitu dalam melaksanakan perikatan didasarkan pada etiket baik.

Perjanjian sewa menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah perjanjian konsensual, artinya ia sudah terjadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu rumah dan harga. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan kenikmatan suatu rumah, sedangkan kewajiban pihak penyewa adalah membayar harga sewa rumah per tahunnya. Sebagai contoh type 43 harga sewa per tahunnya Rp. 6.500.000 (enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan ditambah

uang jaminan sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan total Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) ini di bayarkan saat terjadinya kesepakatan di kedua belah pihak. Masih menurut Bapak Warsito selaku Marketing Perumahan Palem Asri mengatakan bahwa dalam isi Surat Perjanjian Kontrak Perumahan palem Asri Natar ada pasal-pasal yang mengatur ketentuan Perjanjian Kontrak Perumahan palem Asri Natar, yaitu:

Pasal 2 ayat (1) Surat Perjanjian Kontrak dapat diketahui bahwa waktu sewa pada Perumahan Palem Asri Natar ditentukan hanya berlaku untuk 1 (satu) tahun, dan dapat diperpanjang untuk 1 (satu) tahun kembali dan seterusnya apabila dimungkinkan dan dengan harga sewa yang mungkin lebih besar Pasal 2 ayat (1) Surat Perjanjian Kontrak Rumah ditentukan bahwa, “uang sewa untuk jangka waktu tersebut di atas ditetapkan sesuai dengan ukuran dan type perumahan dan tidak menjadi ikatan untuk harga sewa pada tahun berikutnya, apabila ada kesempatan memperpanjang sewa/kontrak rumah tersebut”. Setelah syarat-syarat telah dipenuhi oleh kedua belah pihak maka perjanjian sewa menyewa dapat dilaksanakan. Konsekuensi dari perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, baik pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan. Hak dan kewajiban itu harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak sebagai konsekuensi adanya perjanjian. Pasal 1550 KUHPerdara mengatur mengenai kewajiban pokok pihak yang menyewakan sedangkan Pasal 1560 KUHPerdara mengatur mengenai kewajiban pokok pihak penyewa. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Darma Pandu Wijaya selaku Penyewa Prumahan Palem Asri Natar yang sudah menempati selama 3 bulan mengatakan, bahwa perjanjian yang dilakukan oleh saya (sebagai penyewa) dan PT. Sabar Ganda (sebagai pemberi sewa) saya rasakan cukup adil dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan saya rasa selama ini dalam perjanjian antara kedua belah pihak tidak ada terjadi permasalahan. Menurut Herida Sari selaku Penyewa Perumahan Palem Asri Natar yang mengatakan bahwa penyewa menempati Perumahan Palem Asri Natar type 52 sesuai perjanjian harus membayar Rp. 8.500.000 per tahun (delapan juta lima ratus ribu rupiah) per tahun dan jika ingin memperpanjang penyewaan rumah di tahun berikutnya di kenakan tarif harga sewa yang sama atau ada kenaikan tarif sewa berikutnya. Berdasarkan hasil wawancara denga Bapak Rudi Satria Putra selaku penyewa Perumahan Palem Asri Natar mengatakan bentuk sewa rumah pada Perumahan Palem Asri Natar adalah bentuk tertulis dengan akta di bawah tangan dengan jenis perjanjian baku atau standar. Dikatakan perjanjian baku karena sudah merupakan perjanjian kontrak dan sewa sudah dipersiapkan sebelumnya oleh Pihak, Perumahan Palem Asri Natar yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir dengan jumlah yang banyak serta dipergunakan untuk semua penyewa. Perjanjian dibuat oleh para pihak akan tetapi isinya ditentukan oleh salah sartu pihak saja yaitu pihak Perumahan (yang menyewakan). Apabila pihak penyewa merasa setuju dengan perjanjian sewa kontrak tersebut, penyewa tinggal menandatangani surat perjanjian tersebut di atas materai. Menurut Bapak Darma Pandu Wijaya selaku Penyewa Perumahan Palem Asri Natar mengatakan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa rumah pada Perumahan Palem Asri Natar juga ditentukan jangka waktu kontrak, hal ini dengan jelas tercantum dalam : Pasal 1 Surat perjanjian sewa kontrak rumah yang berbunyi, “Sewa kontrak ini untuk jangka waktu 1 (satu) tahun

terhitung mulai tanggal 23 Januari 2015 sampai dengan tanggal 23 Januari 2016” seperti pada surat kontrak yang telah di tanda tangani. Serlanjutnya dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Kontrak Rumah ditentukan bahwa, “Uang sewa untuk jangka waktu tersebut di atas ditetapkan sebesar Rp. 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) ditambah dengan jaminan sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk type 164, dan tidak menjadi ikatan untuk harga sewa pada tahun berikutnya, apabila ada kesempatan memperpanjang sewa menyewa rumah tersebut”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Surat Perjanjian Kontrak dapat diketahui bahwa waktu sewa pada Perumahan Palem Asri Natar ditentukan hanya berlaku untuk 1 (satu) tahun, dan dapat diperpanjang untuk 1 (satu) tahun kembali dan seterusnya apabila dimungkinkan dengan harga sewa yang mungkin lebih besar. Pasal 3 Surat Perjanjian Sewa Kontrak Rumah, menyebutkan : “Uang jaminan sewa kontrak ditetapkan Rp. 1.500.000.- (satu juta lima ratus ribu rupiah) selama masa kontrak dan akan dikembalikan apabila masa sewa kontrak telah berakhir/tidak diperpanjang serta tidak ada tunggakan listrik dan kerusakan bangunan serta kelengkapannya. Pasal 6 Surat Perjanjian Kontrak, “Pihak penyewa diwajibkan membayar rekening listrik, rekening air serta iuran kebersihan dan iuran keamanan selama masa sewa menyewa. Pasal 7 Surat Perjanjian Kontrak Rumah, menyebutkan ;, “Pihak penyewa diwajibkan melaporkan keberadaan dan jumlah penghuninya kepada aparat desa/kelurahan setempat”. Pasal 8 Surat Perjanjian Kontrak, “Apabila pihak penyewa akan memperpanjang kontrak wajib terlebih dahulu memberitahukan kepada pihak kesatu, setidak-tidaknya 3 (tiga) bulan dimuka dan harga sewa tidak terikat dengan harga sebelumnya”. Pasal 9 Surat Perjanjian Kontrak, “Pihak kedua wajib memelihara rumah yang dikontraknya termasuk perlengkapan pompa air, listrik dengan baik dan mempergunakan sebagai rumah dimana rekening listrik di tanggung pihak kedua. Pihak kedua tidak diperkenankan mengadakan perubahan bentuk rumah, baik menambah ataupun mengurangi kecuali atas sepengetahuan atau ijin pihak kesatu (pemilik rumah) secara tertulis.

Pasal 10 Surat Perjanjian Kontrak, “Pihak kedua tidak diperkenankan merubah atau melakukan pemasangan listrik secara illegal atau merubah daya yang telah ditentukan pihak PLN. Apabila pihak kedua melakukan hal tersebut, maka pihak kesatu tidak bertanggungjawab dan pihak kesatu berhak mengadukan kepada yang berwajib”. Pasal 11 Surat Perjanjian Kontrak : ayat (1) : “Pihak penyewa wajib memelihara apa yang dikontraknya itu sebagaimana mestinya termasuk keindahan, kebersihan, ketertiban, semuanya atas beban dan resiko pihak kedua”. Ayat (2) : “Pihak penyewa wajib memperbaiki semua kerusakan kecil dan besar terhadap apa yang dikontraknya itu termasuk kerusakan karena keteledoran atau kelengahan pihak kedua atau para penghuninya dan kerusakan besar karena bencana alam atau force majeure tetap menjadi beban dan tanggung jawab pihak kesatu”. Ayat (3) : “Piha penyewa menyerahkan barang-barang kelengkapan rumah dan harus sesuai dengan saat penerimaan dari pihak pertama, pada saat berakhirnya perpanjangan sewa kontrak”. Berdasarkan hasil uraian dan wawancara di atas maka dapat di analisis bahwa bentuk perjanjian

sewa menyewa rumah antara konsumen dengan Perumahan Palem Asri Natar merupakan perjanjian secara sepihak dalam bentuk tertulis yang isi dari perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum yang di landaskan pada Pasal-Pasal Surat Perjanjian yang dibuat oleh Perumahan Palem Asri Natar yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa dan apabila pihak penyewa menyetujui perjanjian tersebut maka penyewa berkenan untuk menandatangani surat perjanjian tersebut di atas materai sebagai kekuatan hukum di kedua belah pihak atas perjanjian tersebut.

Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Konsumen Dengan Perumahan Palem Asri Natar

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya pada satu orang lain atau 2 lebih. Salah satu bentuk perjanjian adalah sewa menyewa, termasuk perbuatan hukum perdata yang dilaksanakan oleh suatu subjek hukum (badan hukum dan perseorangan) (Djefry W. and Suwikromo, 2020) . Sewa menyewa diatur pada Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUHPerdata. Pengertian sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya (W.N, 2013). Berdasarkan isi perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan antara PT. Sabar Gandasebagai pihak pertama atau pemilik rumah Palem Asri dan bapak Puji Santoso sebagai konsumen (pihak kedua atau yang menyewa rumah), maka bentuk perjanjian sewa menyewa rumah dibuat secara tertulis dibawah tangan.Para pihak dalam perjanjian ini menuangkannya dalam bentuk tertulis mengenai kepentingan mereka dalam perjanjian, syarat-syarat yang diperjanjikan serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi dalam perjanjian.Bentuk perjanjian yang dibuat secara tertulis ini juga merupakan wujud dari asas kebebasan berkontrak yang dianut oleh Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat peneliti jelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa rumah antara PT. Sabar Ganda sebagai pihak pertama atau pemilik rumah Palem Asri dan bapak Puji Santoso sebagai konsumen (pihak kedua atau yang menyewa rumah)yang dilakukan secara tertulis menurut peneliti sudah sah menurut hukum yang berlaku. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat kumulatif. Keempat syarat untuk sahnya perjanjian tersebut antara lain:

a. Kesepakatan para pihak

Kata sepakat dapat diartikan juga sebagai bentuk perizinan para pihak, bahwa kedua subjek hukum yang mengadakan perjanjian tersebut harus bersepakat, setuju, dan seia-sekata mengenai isi perjanjian yang akan diadakan. Mereka yang membuat perjanjian harus menghendaki sesuatu (dalam hal ini isi perjanjian) secara timbal-balik.Dengan demikian adanya kesepakatan diantara para pihak terjadi sejak adanya penandatanganan kontrak yang dibuat para pihak yaitu PT. Sabar Ganda sebagai pihak pertama atau pemilik rumah Palem Asri dan bapak Puji Santoso sebagai konsumen (pihak kedua atau yang menyewa rumah).

b. Kecakapan para pihak

Cakap berarti dianggap mampu melakukan perbuatan hukum, dalam hal ini mampu untuk membuat perjanjian sewa menyewa rumah. Perjanjian tersebut dianggap memenuhi syarat kecakapan karena dapat dilihat pada awal surat perjanjian ini. Pada perjanjian ini disebutkan Nama Gunawan, Tempat Tanggal Lahir Jakarta, 7 Agustus 1972, Status Menikah, Pekerjaan Pemilik PT. Sabar Ganda sebagai pihak pertama atau pemilik rumah Palembang Asri beralamat di Jalan Natar, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan.

Hal ini membuktikan bahwa pihak pertama adalah cakap untuk membuat perjanjian menurut hukum karena memiliki sebuah pekerjaan seorang Direktur juga memiliki KTP yang sudah sangat jelas membuktikan pihak pertama tersebut sudah cakap dalam membuat perjanjian, sudah dewasa dan sehat jasmani dan rohani.

Begitu pula dengan pihak kedua dalam perjanjian ini dianggap cakap membuat suatu perjanjian karena dapat dilihat pada awal perjanjian disebutkan pihak kedua adalah Bapak Puji Santoso, Tempat Tanggal Lahir Semarang 23 Oktober 1975, Status Menikah, beralamat di Jl. Enggano, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, Pekerjaan Pegawai Kantor Pajak Natar. Dengan hal ini membuktikan bahwa konsumen (pihak kedua atau juga selaku penyewa rumah) dianggap mampu atau cakap dalam hal membuat perjanjian menurut hukum karena memiliki pekerjaan sebagai Pegawai Kantor Pajak. Sudah jelas dapat membuktikan bahwa pihak kedua tersebut cakap dalam membuat perjanjian, sudah dewasa dan sehat jasmani dan rohani.

c. Suatu hal tertentu

Pada perjanjian tersebut diatas yang dimaksud suatu hal tertentu ialah objek perjanjian disebutkan dalam Pasal 1 surat perjanjian yaitu objek sewa menyewa yang berisi pihak pertama bersedia menyewakan sebuah rumah milik pihak pertama kepada pihak kedua pada alamat Jln. Natar, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan. Pihak kedua berkewajiban untuk memelihara bangunan sebaik-baiknya, segala kerusakan yang timbul selama perjanjian ini yang disebabkan oleh pihak kedua menjadi kewajiban pihak kedua untuk perbaikannya, diantaranya genteng bocor, masalah listrik, mesin air, dan WC yang tersumbat harus ditanggung biaya sepenuhnya oleh pihak kedua, kecuali yang diatur dalam Pasal 6 tentang Force Majeure.

d. Suatu sebab yang halal

Dalam surat perjanjian sewa-menyewa tersebut dapat dikatakan sebagai suatu sebab yang halal karena maksud tujuan perjanjian sewa- menyewa tersebut rumah yang disewa oleh pihak kedua dari pihak pertama atau pemilik rumah adalah ditujukan untuk sebagai tempat tinggal pribadi dengan keluarga. Dengan maksud demikian perjanjian sewa menyewa tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, tidak melanggar kesusilaan, serta tidak melanggar ketertiban umum dan juga tidak merugikan salah satu pihak yang berarti dengan kata lain dapat diartikan sebagai suatu sebab yang halal.

Salah satu aspek yang amat penting dalam perjanjian adalah pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Bahkan dapat dikatakan justru pelaksanaan perjanjian inilah yang

menjadi tujuan orang-orang yang mengadakan perjanjian. Tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah antara Bapak Gunawan Direktur PT. Sabar Ganda sebagai pihak pertama atau pemilik rumah Palem Asri dan bapak Puji Santoso sebagai konsumen (pihak kedua atau yang menyewa rumah) berkaitan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam menjalankan isi perjanjian sesuai dengan isi perjanjian.

Berdasarkan bunyi Pasal 5 surat perjanjian sewa - menyewa rumah tersebut sudah dapat terlihat jelas adanya hak dan kewajiban pada masing-masing pihak atau tanggung jawab hukum dari masing-masing pihak. Apa yang menjadi kewajiban pihak pertama merupakan hak dari pihak kedua, sedangkan kewajiban pihak kedua merupakan hak pihak pertama selama perjanjian ini berlangsung. Kedua belah pihak harus memahami dan menaati hak dan kewajiban masing - masing yang telah disepakati agar jalannya perjanjian ini berlangsung dengan baik dan lancar tanpa adanya problematika atau masalah di kemudian hari. Tanggung jawab hukum ini berlaku mengikat bagi para pihak sejak adanya perjanjian hingga masa perjanjian berakhir. Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Rumah Dengan Perumahan Palem Asri Natar.

Saat ini semakin berkembangnya usaha sewa menyewa rumah, maka sering pula terjadi suatu permasalahan terutama antara pihak yang menyewakan rumah dengan pihak penyewa terutama dalam hal kepercayaan yang diberikan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa, dimana kepercayaan tersebut sering disalahgunakan oleh pihak penyewa dalam menyewa rumah sehingga yang menyewakan sering merasa dirugikan oleh pihak penyewa seperti misalnya penyewa tidak memenuhi prestasi sama sekali, penyewa memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya. Dalam hal ini maka penyewa dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi terhadap pihak yang menyewakan. Wanprestasi merupakan lalai melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara penyewa dengan yang menyewakan (H.S., 2003). Wanprestasi dapat berupa: Pertama, tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya. Kedua, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya. Ketiga, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat. Keempat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya (R, 1987).

Menurut Pasal 1553 KUH Perdata, dalam sewa menyewa itu risiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan (Bernama et al., 2018). Tentang apakah artinya "risiko" dari bagian umum Hukum Perjanjian yang diatur dalam Buku III BW pengertian risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.

Apabila suatu pihak tidak melaksanakan atau memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian itu, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi. Apabila dalam hubungan hukum berdasarkan perjanjian tersebut, pihak yang melanggar kewajiban tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dan atas dasar itu ia dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan

wanprestasi. Dalam teori tanggung jawab hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, yang dimaksud dengan pertanggungjawaban adalah bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa ia memikul tanggung jawab hukum sesuai dengan jabatan atau kedudukannya (M. A., 2006).

Tanggung jawab hukum dengan dasar wanprestasi didasari adanya hubungan kontraktual. Hubungan kontraktual timbul karena perjanjian atau karena undang-undang. Aturan mengenai hukum perjanjian di Indonesia diatur dalam KUHPerdata buku ketiga tentang perikatan. Kontrak atau perjanjian adalah hubungan hukum antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya (H.S., 2007).

Konsekuensi dari perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, baik pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan yang harus dilaksanakan. Pasal 1550 KUHPerdata mengatur mengenai kewajiban pokok pihak yang menyewakan, yaitu :

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram daripada barang yang disewakan dalam berlangsungnya sewa.

Hak yang menyewakan adalah :

- a. Uang sewa harus dibayar oleh pihak penyewa tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian.
- b. Pihak yang menyewakan berhak untuk menuntut ganti rugi kepada pihak penyewa apabila barang yang disewakan rusak.

Pasal 1560 KUH Perdata mengatur mengenai kewajiban pokok pihak penyewa, yaitu:

- a. Untuk memakai barang sewaan secara sangat berhati-hati dan menurut tujuan dan maksud dari persetujuan sewa menyewa.
- b. Untuk membayar uang sewa pada waktu-waktu yang ditentukan.

Hak dari pihak penyewa :

1. Penyerahan barang yang disewa harus dalam keadaan terpelihara sehingga dapat dipergunakan untuk keperluan yang dimaksud.
2. Adanya jaminan dari pihak yang menyewakan akan kenikmatan, ketentraman dan tidak adanya cacat dari barang yang disewa.

Wanprestasi atau tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan mengandung dua kemungkinan alasannya yaitu:

1. Karena kesalahan penyewa, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa (*force majeure*) jadi diluar kemampuan penyewa, penyewa tidak bersalah.

Cara yang ditempuh oleh PT. Sabar Ganda dalam hal terjadinya wanprestasi akan diupayakan penyelesaian secara musyawarah dan mufakat di kantor PT. Sabar Ganda pusat persewaan rumah atau disebut sebagai pihak pertama, mengenai

pembayaran dan jangka waktu tergantung pada hasil musyawarah. Atau PT. Sabar Ganda dapat memberikan surat peringatan tertulis asal saja jangan sampai dengan mudah dipungkiri oleh si penyewa. Surat peringatan biasa tidak akan menimbulkan masalah jika penyewa menyadari kewajibannya dan memenuhi kewajibannya tersebut. Cara ini dilakukan karena pada hakekatnya PT. Sabar Ganda ingin selalu menampilkan citra yang baik dan penuh pengertian sehingga penyewa dapat terus menjadi pelanggan yang bisa memberi keuntungan kepada perusahaan. Namun apabila seorang penyewa sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, tetapi tetap tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan, maka dalam hal ini tidak diperlukan lagi peringatan karena ia telah dinyatakan melakukan wanprestasi. Akibat hukum bagi penyewa yang telah melakukan wanprestasi adalah dikenakan sanksi berikut ini:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh perusahaan persewaan atau dengan singkat dinamakan ganti rugi. Kerugian tersebut berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan dan dihitung oleh PT. Sabar Ganda. Ketentuan tentang ganti rugi ini diatur dalam pasal 1243 KUH Perdata sampai dengan 1252 KUH Perdata.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian. pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali kepada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau satu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Masalah pembatalan perjanjian terdapat pengaturannya pada Pasal 1266 KUH Perdata.
- c. Pengalihan resiko. Resiko beralih kepada penyewa sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perjanjian untuk memberikan sesuatu.
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan dimuka hakim.
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian, hal ini tercantum dalam Pasal 1267 KUHPerdata.

Dari akibat-akibat hukum tersebut di atas, perusahaan sewa dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap penyewa yaitu:

- a. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
- b. Pemenuhan perjanjian/ prestasi disertai dengan ganti kerugian.
- c. Menuntut ganti kerugian saja .
- d. Menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim.
- e. Menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian.

Kewajiban membayar ganti rugi tersebut tidak timbul seketika terjadi kelalaian, melainkan baru efektif setelah penyewa dikatakan lalai dan tetap tidak melaksanakan prestasinya. Hal ini diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, sedangkan bentuk pernyataan lalai tersebut diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata yang pada pokoknya menyatakan :

- a. Lalai tersebut harus berbentuk surat perintah atau akta lain yang sejenis, yaitu suatu salinan daripada tulisan yang telah dibuat lebih dahulu oleh juru sita dan diberikan kepada yang bersangkutan.
- b. Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri.

- c. Jika teguran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan atau anmaning yang biasa disebut sommasi.

PENUTUP

Kesimpulan

Bentuk perjanjian sewa menyewa rumah antara konsumen dengan perumahan palem asri natar dilakukan PT. Sabar Ganda sebagai pihak pertama atau pemilik rumah Palembang dan bapak Puji Santoso sebagai konsumen (pihak kedua atau yang menyewa rumah) yang dilakukan secara tertulis menurut peneliti sudah sah menurut hukum yang berlaku. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Cara penyelesaian wanprestasi apabila terjadi perselisihan antara konsumen dengan pihak Perumahan Palembang Natar, dilaksanakan secara musyawarah dan mufakat di kantor pusat perusahaan PT. Sabar Ganda, hasil musyawarah disusun dalam bentuk tertulis dan ditandatangani kedua pihak di atas materai.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Jamaluddin (2019) 'Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam', *ejournal iai -Tribakti*, 1(1), p. 2.
- Tehuayo, R. (2018) 'Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah', *Tahkim*, 14(1). doi: 10.33477/thk.v14i1.576.

Konvensi Internasional dan Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman;

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Sewa Menyewa Rumah;

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik;

Jurnal dan Publikasi Ilmiah

Dahham, Zainab Waheed, *The Responsibility of states for protection the diplomatic agents*, Business School; Law- University of Huddersfield, 17-21 Desember 2013.

Daugirdas, Kristina and Julian Davis Mortenson, *Contemporary Practice of the United States Relating to International Law*, The American Journal of International Law, Volume 118, 2014.

Hassan, Tariq, *Diplomatic or Consular Immunity for Criminal Offenses*, Virginia Journal of International Law Association, Volume. 2:17, 2011.

Hart, Paul Gully-, *The Function of State and Diplomatic Privileges and Immunities in International Cooperation in Criminal Matters: The Position in*

Jamaluddin (2019) 'Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam', *ejournal iai -Tribakti*, 1(1), p. 2.

Tehuayo, R. (2018) 'Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah', *Tahkim*, 14(1). doi: 10.33477/thk.v14i1.576.