

Perikatan Alam Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tanpa Jangka Waktu Sewa

by I Gede Yudi Arsawan

Submission date: 30-Jul-2024 11:42AM (UTC+0700)

Submission ID: 2424704435

File name: VOL_1_NO_4_OKTOBER_2024_HAL_66-75.docx (55.56K)

Word count: 3189

Character count: 20732



Perikatan Alam Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tanpa Jangka Waktu Sewa

I Gede Yudi Arsawan^{1*}, Ni Ketut Ardani²

¹Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Indonesia

²Fakultas Humaniora dan Ilmu Sosial Universitas Bali Dwipa, Indonesia

*yudi_arsawan@trisakti.ac.id

Alamat¹: Jalan Kyai Tapa No. 1, Grogol, DKI Jakarta

Alamat²: Jalan Pulau Flores No. 5, Denpasar, Bali

Korespondensi penulis: yudi_arsawan@trisakti.ac.id

Abstract. *This research discusses rental agreements for houses without a rental period, which become null and void by law. The nullification does not automatically require the parties to revert to their original conditions because the rental relationship is still based on a natural obligation. To find answers in this research, a normative juridical research method was used. The research results found that the rental period is an essential element that serves as an objective requirement for the validity of a house rental agreement as stipulated in Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas in conjunction with Article 28 paragraph (5) of Government Regulation Number 14 of 2016 concerning the Implementation of Housing and Settlement Areas, as last amended by Government Regulation Number 12 of 2021. Therefore, without the provision of a rental period, the agreement becomes null and void by law. However, the rent fee that already received by the lessor does not need to be returned because the rental relationship conducted was based on a natural obligation.*

Keywords: *Natural Obligation, Agreement, Rent*

Abstrak. Penelitian ini membahas mengenai perjanjian sewa menyewa rumah tanpa jangka waktu sewa yang menjadi batal demi hukum. Akibat kebatalan tersebut tidak serta merta mengakibatkan para pihak harus mengembalikan ke kondisi semula oleh sebab hubungan sewa menyewa yang terjadi masih didasarkan pada suatu perikatan alam. Untuk menemukan jawaban dalam penelitian ini digunakan metode penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian menemukan bahwa jangka waktu sewa merupakan unsur *essensialia* yang menjadi syarat objektif dalam sahnya suatu perjanjian sewa menyewa rumah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Jo. Pasal 28 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 sehingga tanpa pengaturan jangka waktu sewa perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, namun uang sewa yang sudah diterima oleh pemberi sewa tidak perlu dikembalikan oleh karena hubungan sewa menyewa yang selama ini dilakukan didasarkan pada perikatan alam.

Kata kunci: Perikatan Alam, Perjanjian, Sewa Menyewa

1. LATAR BELAKANG

Hukum akan selalu ada dimana masyarakat ada, ungkapan itu lebih dikenal dalam bahasa latin yang disampaikan oleh Marcus Tullius Cicero (106-43 SM) yaitu “*Ubi Cocetas Ibi Ius.*” Seperti misalnya hubungan perdata antar masyarakat akan menimbulkan suatu hubungan hukum yang dapat berupa perikatan baik yang bersumber dari undang-undang maupun yang bersumber dari suatu perjanjian. Namun, pembuatan suatu perjanjian harus memenuhi syarat yang ditentukan dalam undang-undang agar perikatan yang timbul menjadi sah dan hubungan hukum yang terjadi tidak menjadi batal.

Received: Juni 01, 2024; Revised: Juli 14, 2024; Accepted: Juli 28, 2024; Online Available: Juli 30, 2024;

* I Gede Yudi Arsawan, yudi_arsawan@trisakti.ac.id

Setiap orang yang melakukan hubungan hukum pasti menginginkan rasa aman berupa kepastian hukum. Kepastian hukum tersebut ialah mengenai kejelasan perbuatan apa yang dapat dan tidak dapat dilakukan serta kejelasan tentang apa saja yang dijamin oleh negara terhadap orang tersebut. Untuk itu terdapat pengaturan mengenai syarat agar suatu hubungan hukum khususnya dalam bentuk perjanjian dapat memberikan kepastian hukum, dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) mengatur adanya syarat sahnya suatu perjanjian yang dibagi menjadi syarat subjektif dan syarat objektif. Jika terhadap syarat subjektif tidak dipenuhi akibatnya perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan jika syarat objektif yang tidak dipenuhi akibatnya perjanjian batal demi hukum, artinya perikatan yang timbul dari perjanjian yang tidak sah tidak bisa dipaksakan pelaksanaannya.

Seperti misalnya untuk perjanjian sewa menyewa rumah yang memiliki pengertian sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1548 KUHPPerdata yaitu “suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya,” dan dari definisi tersebut dapat ditemukan bahwa terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk dapat dikatakan sebagai perjanjian sewa menyewa. Dalam perjanjian itu sekurang-kurangnya harus mengatur mengenai kesepakatan dari para pihak, objek sewa, jangka waktu sewa, dan uang sewa. Jika salah satu syarat tidak dipenuhi mengakibatkan perjanjian sewa menyewa rumah dapat dibatalkan atau batal demi hukum tergantung syarat mana yang tidak dipenuhi.

Perjanjian sewa menyewa rumah harus dibuat secara tertulis, kemudian apabila tidak memenuhi syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat diakhiri atau dibatalkan dengan ketentuan memenuhi persyaratan dalam perjanjian maupun ketentuan undang-undang, namun pertanyaan muncul jika suatu perjanjian sewa menyewa rumah tidak memenuhi syarat objektif perjanjian khususnya mengenai jangka waktu sewa, sebab seharusnya perjanjian yang demikian menjadi batal demi hukum dan perikatan dianggap tidak pernah ada dan harus dikembalikan ke kondisi awal. Bagaimana mungkin bisa mengembalikan suatu sewa menyewa rumah ke kondisi awal oleh karena tidak mungkin kenikmatan dari penyewa dapat dikembalikan kepada pihak pemberi sewa. Lain halnya dengan uang sewa yang dapat dikembalikan, namun tidak akan menjadi adil jika hanya satu pihak yang mengembalikan ke kondisi semula.

Batal demi hukum berbeda dengan dapat dibatalkan, perbedaannya perjanjian yang batal demi hukum menjadi tidak berlaku atau tidak sah secara seketika, spontan, dengan sendirinya, atau otomatis. Sedangkan dapat dibatalkan artinya batalnya tidak terjadi secara

otomatis tetapi harus dimintakan ke Pengadilan untuk dibatalkan, oleh karena kewenangan menilai kepatutan dari pelaksanaan suatu perjanjian hanya dari pengadilan, dan bukan dari pihak-pihak dalam perjanjian.

Berdasarkan uraian di atas, perlu dilakukan penelitian mengenai bagaimana akibat hukum perjanjian sewa menyewa rumah yang tidak mengatur mengenai jangka waktu sewa sehingga perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif perjanjian yang seharusnya menjadi batal demi hukum. Namun, karena sifat sewa menyewa yang tidak mungkin dapat dikembalikan ke kondisi semua maka perlu diuraikan apa dasar hubungan yang terjadi antara pihak penyewa dan pemberi sewa dengan tujuan untuk memberikan keadilan sebagai salah satu tujuan hukum.

2. KAJIAN TEORITIS

8
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP) Jo. Pasal 28 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 (PP PPKP) mengatur bahwa suatu perjanjian sewa menyewa rumah harus dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis dan setidaknya harus mengatur mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa, dan besarnya harga sewa serta kondisi *force majeure*. Keempat hal yang setidaknya harus diatur dalam perjanjian sewa menyewa rumah tersebut disebut sebagai unsur *essensialia* yang merupakan unsur mutlak yang harus ada dalam perjanjian karena jika tidak ada mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum atau *non-existent*. Namun, kegiatan sewa menyewa yang didasarkan pada suatu perjanjian yang batal demi hukum tidak mungkin dapat dikembalikan ke kondisi semula oleh sebab kenikmatan yang sudah didapat oleh penyewa tidak mungkin dapat dikembalikan sehingga tidak adil jika hanya pemberi sewa yang harus mengembalikan uang sewa jika memang secara yuridis-normatif akibat hukumnya menjadi batal.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif sebab kajian difokuskan pada kekaburan norma, dan pendekatan yang digunakan antara lain adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Teknik penelusuran bahan hukum menggunakan teknik studi dokumen, dan hasil analisis kajian menggunakan analisis kualitatif.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Syarat Sahnya Perjanjian Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

¹⁸ Perjanjian sewa menyewa rumah harus dibuat sesuai dengan syarat sahnya perjanjian.

Syarat ini diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu antara lain:

1. Adanya kesepakatan;
2. Adanya kecapan;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.

Selain syarat sahnya perjanjian tersebut, suatu perjanjian sewa menyewa rumah juga harus memperhatikan unsur-unsur perjanjian untuk dapat menjadi sah, antara lain unsur *essentialia* yang merupakan unsur yang harus ada di dalam perjanjian, unsur *naturalia* yang merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang jika para pihak tidak mengaturnya dalam perjanjian, dan unsur *aksidentalialia* yang merupakan unsur yang sewaktu-waktu dapat timbul dan mengikat para pihak apabila memang telah terdapat kesepakatan, unsur ini merupakan pelengkap. Ketiga unsur tersebut juga menjadi bagian penting dalam menentukan sahnya suatu perjanjian sewa menyewa rumah.

Pada perjanjian sewa menyewa maka unsur *essentialia* dan unsur *naturalia* dapat ditemukan dalam KUHPerdata maupun peraturan perundang-undangan lainnya, sedangkan unsur aksidentalialianya dapat ditentukan sesuai kehendak para pihak. Unsur *essentialia* atau yang mutlak harus dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa rumah antara lain adalah adanya kesepakatan para pihak, adanya objek sewa, adanya jangka waktu sewa, dan adanya uang sewa, lalu unsur *naturalia* seperti adanya ketentuan sewa menyewa tidak putus meskipun objek sewa telah dijual kecuali ada pengecualian dalam perjanjian sebelumnya, dan unsur *aksidentalialia* misalnya cara pembayarannya.

Perjanjian sewa menyewa yang tidak memenuhi syarat subjektif berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika tidak memenuhi syarat objektif berakibat perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Menurut Herlien Budiono, jangka waktu sewa dalam perjanjian sewa menyewa adalah salah satu unsur *essentialia* yang wajib ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa rumah, hal tersebut sejalan dengan pengaturan dalam UU PKP Jo. PP PPKP yang mewajibkan adanya pengaturan sekurang-kurangnya mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa, dan besarnya harga sewa serta kondisi *force majeure*.

Meskipun sudah diatur dalam UU PKP Jo. PP PPKP tentang kewajiban syarat-syarat tersebut namun jika ternyata terdapat perjanjian yang tidak memenuhi salah satu syaratnya

maka berakibat pada batal demi hukum perjanjian tersebut. Suatu perjanjian harus terbentuk terlebih dahulu baru kemudian oleh undang-undang dituntut syarat selanjutnya tentang kausa yang halal. Sehingga jika perjanjian sewa menyewa sudah tidak memenuhi unsur *essensialia*, belum sempat diuji syarat kausa yang halal pun perjanjian tersebut sudah batal demi hukum dan dianggap tidak pernah terbentuk sejak awal.

Seyogyanya para pihak yang ingin mengikatkan diri dalam suatu perjanjian sewa menyewa terlebih dahulu memahami syarat-syarat dalam perjanjian tersebut terlebih dahulu demi memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Kepastian hukum dapat memberikan perlindungan terhadap hak-hak para pihak melalui penormaan yang dituangkan dalam perjanjian sebagai undang-undang para pihak serta melalui ¹⁶ perundang-undangan yang sudah dibuat oleh yang berwenang. Negara melalui pejabat yang berwenang juga memiliki kemampuan untuk mempertahankan kepastian hukum demi memberikan perlindungan hukum dengan melakukan penegakan terhadap pelanggaran apabila terjadi, sehingga jika para pihak tidak cermat sebelum membuat perjanjian maka terdapat risiko yang dapat merugikan para pihak tersebut.

Kebatalan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tanpa Jangka Waktu Sewa

Suatu perjanjian akan mengikat atau tidak mengikat bagi para pihak, ditentukan daripada sah atau tidak sahnya perjanjian yang dibuat, artinya suatu perjanjian hanya akan memberikan akibat hukum bagi para pihak apabila sah. Faktor kepatutan dan kebiasaan juga merupakan bagian dari ketentuan hukum dalam menentukan sahnya suatu perjanjian untuk melengkapi dan menegaskan dari unsur suatu sebab yang halal.

Pengaturan mengenai kebatalan perjanjian sewa menyewa ditentukan berdasarkan pada instrumen hukum yang mengaturnya yang ditentukan tergantung dari objek sewanya. Jika objek sewanya rumah maka terdapat pengaturan yang bersifat *lex specialis* dalam UU PKP Jo. PP PPKP, artinya meskipun dalam KUHPerdada tidak diwajibkan suatu syarat namun jika syarat tersebut ditentukan dalam UU PKP Jo. PP PPKP maka kebatalan perjanjian sewa dengan objek rumah ditentukan berdasarkan UU PKP Jo. PP PPKP tersebut. Dengan keberadaan UU PKP Jo. PP PPKP, namun tidak mencabut ketentuan tentang perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam KUHPerdada maka perlu diperhatikan ketentuan apa saja yang sudah tidak berlaku dalam KUHPerdada oleh karena digantikan dengan ketentuan dalam UU PKP Jo. PP PPKP.

¹⁶ Perjanjian sewa menyewa rumah yang tidak mengatur mengenai jangka waktu sewa mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, namun demikian bukan

artinya pemberi sewa harus mengembalikan sewa menyewa tersebut ke kondisi semula yaitu dengan mengembalikan uang sewa kepada pihak penyewa, oleh sebab pihak penyewa tidak mungkin dapat mengembalikan kenikmatan yang sudah diperolehnya dari menyewa rumah tersebut. Permasalahan terjadi oleh sebab suatu kenikmatan tidak bisa dikembalikan dan hal ini telah dijawab oleh Subekti melalui penjelasan sebagai berikut:

“Di sini orang menghadapi kesulitan dalam hal pembatalan suatu perjanjian sewa menyewa. Apakah jika perjanjian sewa menyewa itu dibatalkan, pemilik barang harus mengembalikan uang sewa yang telah diterimanya dan apakah ia berhak menuntut pembayaran tunggakan uang sewa, kalau perjanjian itu dianggap dari semula tidak pernah ada? Untuk menjawab soal ini, ada yang mengajarkan, bahwa berlaku surutnya pembatalan itu, suatu hal yang dapat dilepaskan oleh penggugat (pemilik barang yang disewa). Juga diajarkan bahwa pemilik barang yang disewa itu menuntut pembatalan perjanjian untuk waktu yang akan datang, untuk hari depan dengan tidak menengok ke belakang. Menurut pendapat kami, ajaranajaran ini diperlukan dalam suatu alam pikiran yang abstrak-teoritis. Sebenarnya, soalnya mudah saja! Berlaku surutnya pembatalan itu adalah suatu pedoman yang harus dilaksanakan, jika itu mungkin dilaksanakan”

“Dalam hal suatu perjanjian jual beli atau tukar menukar, barang hak milik dapat dengan mudah dikembalikan kepada pemilik asli. Tetapi dalam hal sewa menyewa, bagaimanakah si penyewa dapat mengembalikan kenikmatan yang sudah diperolehnya dari barang yang disewa itu. Dan karena kenikmatan itu tidak mungkin dikembalikan, tentunya pemilik barang dapat tetap memiliki uang sewa yang sudah diterimanya. Begitu pula halnya dalam suatu perjanjian perburuhan. Bagaimanakah tenaga yang sudah diberikan oleh pihak buruh dapat dikembalikan oleh majikan.”

Pendapat Subekti tersebut juga sudah teruji dengan beberapa yurisprudensi antara lain Yurisprudensi ¹⁷ Putusan Mahkamah Agung Nomor 422 K/Pdt/2015 dan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 593/PDT.G/2012/PN. DPS yang pada pokoknya memutus apabila perjanjian sewa menyewa dinyatakan batal demi hukum maka para pihak tidak pernah terikat dengan perjanjian tersebut, namun uang sewa yang telah dibayarkan oleh penyewa kepada pemberi sewa tetap menjadi hak pemberi sewa sehingga tidak ada kewajiban bagi pemberi sewa untuk mengganti atau mengembalikan uang sewa.

¹ Sehingga dapat dikonstruksikan bahwa hubungan sewa menyewa yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian yang batal demi hukum bukanlah hubungan hukum, melainkan hubungan tersebut merupakan perbuatan yang sukarela. Istilah “sukarela” menunjukkan

bahwa pemenuhan prestasi yang dilakukan pemberi sewa adalah karena “kewajiban moral” dan bukan sebab ada kewajiban hukum.

Perjanjian sewa menyewa rumah dimungkinkan menjadi batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat objektif atau unsur *essensialia* dari perjanjian tersebut, dan dimungkinkan berlaku secara surut tanpa harus merugikan para pihak serta tetap mencerminkan keadilan bagi para pihak, oleh karena dengan batal demi hukumnya perjanjian sewa menyewa rumah maka uang sewa yang telah dibayarkan oleh penyewa kepada pemberi sewa tidak perlu dikembalikan sebab penyewa telah menikmati rumah atau obyek sewa tersebut, dan pembayaran yang dilakukan dapat dikategorikan sebagai pemenuhan perikatan alam sebagaimana diatur dalam Pasal 1359 ayat (2) KUHPerdara yang tidak dapat dituntut pengembaliannya. Perikatan alam tersebut merupakan perikatan yang bersifat non-kontraktual, dan yang membedakannya dengan perikatan pada umumnya terletak pada akibat hukum yang terjadi daripada hubungan hukum tersebut.

Doktrin perikatan membedakan perikatan menjadi perikatan perdata dan perikatan alam. Perikatan perdata merupakan pemenuhan janji yang dapat digugat, artinya jika terdapat wanprestasi maka dapat dituntut untuk memenuhi prestasinya. Sedangkan perikatan alam adalah pemenuhan prestasinya tidak dapat dituntut atau digugat. Perikatan alam yang telah selesai tidak dapat dikembalikan. Perikatan alam adalah hubungan yang hanya muncul karena moralitas, sehingga tidak mempunyai akibat hukum dan pelaksanaannya tidak dapat dipaksakan.

Sewa menyewa rumah dikenal dalam hukum adat atau kebiasaan sebagai perikatan ekonomi niaga yang sifatnya cenderung lebih banyak pada kehidupan ekonomi, baik yang konsumtif maupun produktif, dengan pertimbangan adanya nilai tambah atau imbalan jasa yang akan memberikan pertumbuhan ekonomi karena adanya peningkatan dalam aktivitas ekonomi. Artinya secara moral memang dibenarkan jika seseorang memberikan kenikmatan untuk memakai sesuatu maka sudah sangat wajar yang memakai itu untuk membayar suatu harga. Dengan demikian, pembayaran uang sewa oleh penyewa kepada pemberi sewa dalam suatu perjanjian sewa menyewa rumah yang batal demi hukum adalah bentuk perikatan alam, dan oleh sebab itu penyewa tidak dapat menuntut kembali uang sewa karena secara moral apa yang dilakukan adalah dibenarkan oleh adat atau kebiasaan masyarakat.

Pemenuhan terhadap suatu perikatan oleh debitur dalam perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif mengakibatkan perikatan tersebut disebut perikatan alam dan debitur tidak dapat menuntut kembali atas pemenuhan perikatan tersebut, namun perikatan alam ini hanya dapat terjadi pada kondisi tertentu apabila akibat batal demi hukumnya suatu

perjanjian tidak dapat menjadi surut secara penuh atau salah satu pihak ada yang tidak dapat mengembalikan ke kondisi semula. Berbeda jika suatu perjanjian jual beli yang batal demi hukum karena misalnya alas haknya tidak sah, maka kedua belah pihak dapat mengembalikan ke kondisi semula yaitu pembeli mengembalikan barang yang dibeli dari penjual, dan penjual mengembalikan uang yang telah diterima dari pembeli.

Pemberlakuan perikatan alam ini dapat juga ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1721 K/Pdt/2018 dimana majelis hakim berpendapat bahwa sejumlah uang sewa yang telah dibayarkan oleh penyewa kepada pembeli tidak dapat dikembalikan meskipun tidak lagi ada dasar hubungan hukumnya. Perikatan tersebut dikualifikasikan sebagai perikatan alam (*natuurlijk verbintenis*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1359 ayat (2) KUHPerdara.

Perjanjian sewa menyewa rumah yang tidak mengatur mengenai jangka waktu sewa mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum bukan berakhir atau dapat dibatalkan, namun batalnya tersebut tetap dapat diberlakukan tanpa harus merugikan para pihak dan tetap mencerminkan keadilan bagi para pihak, karena batalnya tersebut tidak mewajibkan pemberi sewa untuk mengembalikan uang sewa. Oleh sebab, pembayaran sewa merupakan bagian dari pelaksanaan perikatan alam yang tidak dapat dituntut pengembaliannya.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Perjanjian sewa menyewa rumah yang tidak mengatur mengenai jangka waktu sewa berakibat perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum oleh karena tidak memenuhi unsur *essensialia* sebagaimana diatur dalam UU PKP dan PP PPKP. Akibat batal demi hukumnya perjanjian tersebut mengakibatkan hubungan sewa menyewa yang terjadi didasarkan pada perikatan alam. Sehingga pemberi sewa tidak dapat menuntut pemenuhan kontraprestasi berupa pembayaran uang sewa dari penyewa terhadap kenikmatan rumah yang telah diberikan, namun jika penyewa telah membayar uang sewa maka tidak dapat diminta untuk dikembalikan. Diharapkan masyarakat agar lebih berhati-hati dalam membuat perjanjian sewa menyewa khususnya dengan obyek sewa rumah agar tidak ada kerugian dikemudian harinya.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Fakultas Hukum Universitas Trisakti yang telah memberikan dukungan kepada penulis untuk selalu berkarya di bidang penelitian hukum, serta kepada Fakultas Humaniora dan Ilmu Sosial Universitas Bali Dwipa atas perkenannya untuk berkolaborasi. Harapannya tulisan ini dapat memberikan tambahan referensi mengenai topik perikatan alam (*natuurlijke verbintenis/natural obligation*) oleh karena masih minimnya penulisan mengenai topik ini.

DAFTAR REFERENSI

- Ariawan, G. A., Subawa, M., & Udiana, I. M. (2018). Kedudukan perjanjian sewa menyewa tanah seumur hidup yang dibuat oleh warga negara Indonesia dengan warga negara asing (Analisis putusan Mahkamah Agung No. 2785K/Pdt/2011). *Jurnal Acta Comitas*, 3(1), 96–97. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p07>
- Arsawan, I. G. Y. (2021). Keabsahan klausul pembebasan kewajiban akibat force majeure dalam akta sewa menyewa (Studi kasus putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL). *Jurnal Indonesian Notary*, 3(2). <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss2/18>
- Budiono, H. (2009). *Ajaran umum hukum perjanjian dan penerapannya di bidang kenotariatan*. PT Citra Aditya Bakti.
- Budiono, H. (2016). *Kumpulan tulisan hukum perdata di bidang kenotariatan*. PT Citra Aditya Bakti.
- Budiono, H. (2018). *Demikian akta ini: Tanya jawab mengenai pembuatan akta notaris di dalam praktik*. PT Citra Aditya Bakti.
- Dewantoro, A. (2021). *Penyuluhan hukum Indonesia kontemporer*. Deepublish.
- Erawati, E., & Budiono, H. (2010). *Penjelasan hukum tentang kebatalan perjanjian*. Nasional Legal Reform Program.
- Hukumonline.com. (2008). Ahli: Pembatalan perjanjian harus lewat pengadilan. Tersedia di: <https://www.hukumonline.com/berita/a/ahli-pembatalan-perjanjian-harus-lewat-pengadilan-hol19462/?page=1>, diakses tanggal 11 Juni 2008.
- Hukumonline.com. (2011). Pembatalan perjanjian yang batal demi hukum. Tersedia di: <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl4141/pembatalan-perjanjian>, diakses tanggal 28 Juli 2024.
- Hukumonline.com. (2018). Pelaksanaan suatu perjanjian: Perjanjian yang sah dapat dibatalkan sepihak. Tersedia di: <https://www.hukumonline.com/berita/a/pelaksanaan-suatu-perjanjian--perjanjian-yang-sah-dapat-dibatalkan-sepihak-lt5a5ed62d973a7/>, diakses tanggal 28 Juli 2024.

- Hutabarat, S. M. P. (2020). Sistem hukum, globalisasi dan keabsahan kontrak. RajaGrafindo Persada.
- Lihat Diantha, I. M. P. (2016). Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum. Prenada Media.
- Mubarok, L., & Turpyn, J. (2024). Kedudukan hukum bumdes dan potensi bumdes dalam pertumbuhan ekonomi Maluku Utara. *Jurnal Hukum Prioris*, 11(2), 115–135. <https://doi.org/10.25105/prio.v11i2.18705>
- Purwadi, A. (2020). Prinsip moral pada pengaturan perikatan alam. *Jurnal Mimbar Keadilan*, 13(2), 147–148. <https://doi.org/10.30996/mk.v13i2>
- Subekti. (2005). Hukum perjanjian. Intermasa.
- Thalib, A. (2008). Hukum keluarga dan perikatan. UIR Press.

Perikatan Alam Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tanpa Jangka Waktu Sewa

ORIGINALITY REPORT

17%

SIMILARITY INDEX

17%

INTERNET SOURCES

8%

PUBLICATIONS

7%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	repository.ub.ac.id Internet Source	2%
2	repository.unair.ac.id Internet Source	2%
3	jurnal.untag-sby.ac.id Internet Source	2%
4	garuda.kemdikbud.go.id Internet Source	1%
5	Submitted to Universitas Sebelas Maret Student Paper	1%
6	ojs.unud.ac.id Internet Source	1%
7	repository.usu.ac.id Internet Source	1%
8	peraturan.bpk.go.id Internet Source	1%
9	irmadevita.com Internet Source	1%

10	nanopdf.com Internet Source	1 %
11	Submitted to iGroup Student Paper	1 %
12	jurnal.fh.unpad.ac.id Internet Source	1 %
13	notary.ui.ac.id Internet Source	1 %
14	www.hukumonline.com Internet Source	1 %
15	docs.google.com Internet Source	1 %
16	www.slideshare.net Internet Source	1 %
17	Submitted to Universitas Diponegoro Student Paper	1 %
18	docplayer.info Internet Source	1 %
19	journal2.um.ac.id Internet Source	1 %

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On

Perikatan Alam Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tanpa Jangka Waktu Sewa

GRADEMARK REPORT

FINAL GRADE

GENERAL COMMENTS

/0

PAGE 1

PAGE 2

PAGE 3

PAGE 4

PAGE 5

PAGE 6

PAGE 7

PAGE 8

PAGE 9

PAGE 10
