

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Keabsahan perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan kedua belah pihak yaitu Rudy Alouw dan Sugi Hantoro ini tidak memenuhi syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata pada syarat objektif, dikarenakan Sugi Hantoro dalam menyewakan objek rumah di atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1323/Desa Sariwangi, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung Barat, Kecamatan Parongpong, Desa Sariwangi, RT. 04 RW. 12, seluas 1.110 m<sup>2</sup> kepada Rudy Alouw ini yang merupakan objek yang sudah diikatkan hak tanggungan dengan PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bandung Naripan dan tidak ada izin atau persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bandung Naripan untuk menyewakan obyek hak tanggungan, maka perjanjian sewa menyewa rumah antara Sugi Hantoro dan Rudy Alouw ini tidak sah menurut hukum yang berlaku dan perjanjian sewa menyewa rumah antara Rudy Alouw dan Sugi Hantoro seharusnya batal demi hukum.
2. Pertimbangan hukum hakim dalam membatalkan perjanjian sewa menyewa rumah dalam perkara nomor 135/Pdt.G/2022/PN.Blb ini sudah tepat akan tetapi alasan dari pembatalannya yang tidak tepat,

3. karena hakim membatalkan perjanjian antara Sugi Hantoro dan Rudy Alouw ini dengan pertimbangan adanya wanprestasi padahal seharusnya hakim membatalkan perjanjian ini karena melanggar undang-undang, disini hakim tidak menganalisis terlebih dahulu keabsahan perjanjian antara Sugi Hantoro dan Rudy Alouw ini. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian syarat objektif ini merupakan kebatalan yang absolut yang dapat dianggap seperti tak ada perjanjian sama sekali, konsekuensinya adalah bahwa para pihak kembali kedudukan semula seperti pada saat sebelum adanya perjanjian. Mengenai pertimbangan hakim dalam menentukan besaran ganti rugi yang harus dibayarkan pihak Sugi Hantoro sudah tepat karena sesuai dengan konsekuensi dari perjanjian yang batal demi hukum.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa rumah, sebagai penyewa tetapkanlah melakukan pengecekan mengenai keadaan rumah sewa ke BPN, walaupun tidak ada kewajiban untuk mengecek terkait keadaan rumah kepada BPN. Hal ini bertujuan agar saat telah menempati rumah sewa tidak terjadi sengketa yang tidak diinginkan yang mengakibatkan terganggunya hak nikmat penyewa saat memakai rumah sewa.
2. Pada gugatan wanprestasi seharusnya Majelis Hakim membuktikan terlebih dahulu sah atau tidaknya perjanjian diantara para pihak,

setelah terbukti keabsahannya Majelis hakim dapat memberikan pertimbangan mengenai hak dan kewajiban para pihak yang berperkara sehingga dapat menghasilkan putusan yang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

