

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG MENYEWAKAN
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH
(STUDI DI BLANGKEJEREN)**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:
Putri Carillia Cantika
NPM: 2106200079**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

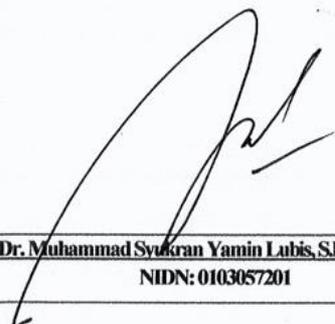
**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi di Blangkejeren)
Nama : Putri Carillia Cantika
Npm : 2106200079
Prodi / Bagian : Hukum/Hukum Perdata

Skripsi tersebut di atas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 16 April 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Dr. Muhammad Sukran Yamin Lubis, S.H., CN, M.kn</u> NIDN: 0103057201	<u>Dr. Nurhilmivah, S.H., M.H</u> NIDN: 0014118104	<u>Assoc. Prof. Dr. Farid Wajdi, S.H., M.Hum</u> NIDN: 0102087002

Disahkan Oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN: 0122087502



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Rabu**, Tanggal **16 April 2025**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

Nama : Putri Carillia Cantika
Npm : 2106200079
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi di Blangkejeren)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium Dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum

NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H

NIDN: 0118047901

Anggota Penguji:

1. Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H, CN, M.Kn
2. Dr. Nurhilmiyah, S.H., M.H
3. Assoc. Prof. Dr. Farid Wajdi, S.H., M.Hum

1.
2.
3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 16 April 2025. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

Nama : Putri Carillia Cantika
NPM : 2106200079
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi di Blangkejeren)

Penguji : 1. Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H, CN, M.Kn NIDN: 0103057201
2. Dr. Nurhilmiyah, S.H., M.H NIDN: 0014118104
3. Assoc. Prof. Dr. Farid Wajdi, S.H., M.Hum NIDN: 0102087002

Lulus, dengan nilai A, predikat istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 16 April 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](https://www.facebook.com/umsu) [tumsu](https://www.instagram.com/umsu) [umsu](https://www.youtube.com/umsu)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : Putri Carillia Cantika
NPM : 2106200079
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi di Blangkejeren)
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Farid Wajdi, S.H., M.Hum NIDN: 0102087002

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 25 Maret 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum

NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H

NIDN: 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara,
Bagi:

Nama : Putri Carillia Cantika
NPM : 2106200079
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi di Blangkejeren)
Pendaftaran : 25 Maret 2025

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari ujian skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. Farid Wajdi, S.H., M.Hum
NIDN: 0102087002



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : PUTRI CARILLIA CANTIKA
NPM : 2106200079
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG
MENYEWAKAN DALAM PERJANJIAN SEWA
MENYEWA RUMAH (STUDI DI BLANGKEJEREN)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 19 Maret 2025

Dosen Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. FARID WAJDI, S.H., M.Hum

NIDN: 0102087002



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Putri Carillia Cantika
NPM : 2106200079
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi di Blangkejeren)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 29 April 2025
Saya yang menyatakan,



PUTRI CARILLIA CANTIKA
NPM: 2106200079



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab soal ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Putri Carillia Cantika
NPM : 2106200079
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi di Blangkejeren)
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Farid Wajdi, S.H., M.Hum.

NO	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	20 Februari 2025	Penyerahan draf skripsi	
2	24 Februari 2025	Proses bimbingan (perbaikan isi dan sistematika)	
3	1 Maret 2025	Perbaikan isi, substansi, penubahasan dan sistematika	
4	10 Maret 2025	Perbaikan substansi, sistematika, dan isi	
5	18 Maret 2025	Perbaikan isi, penyempurnaan skripsi	
6	19 Maret 2025	Acc dan dapat disidangkan	
7			

Mahasiswa dengan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui:

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Medan, 19 Maret 2025

Dosen Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. Farid Wajdi, S.H., M.Hum.
NIDN: 0102087002

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Segala puji dan syukur dipanjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai tugas akhir. Shalawat dan salam diucapkan kepada Nabi besar Muhammad SAW yang telah membawa manusia dari alam jahiliyah kepada alam yang penuh ilmu pengetahuan seperti saat ini.

Terima kasih setulus-tulusnya kepada kedua orang tua yaitu, Bapak Vilastra S.E dan Ibu Sry Bani yang selalu memberikan kasih sayang, doa, dukungan, dan nasihat serta terima kasih sudah membiayai pendidikan selama ini hingga sampai mendapatkan gelar sarjana. Skripsi ini dipersembahkan untuk kedua orang tua yang telah mengisi begitu banyak kebahagiaan, menjadi penopang yang selalu ada di setiap situasi. Terima kasih kepada abang dan adik yang selalu memberikan dukungan, dan kasih sayang. Terima kasih sebesar-besarnya kepada keluarga besar tercinta yang selalu mendukung dan memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.

Kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP terimakasih telah memberikan fasilitas yang sangat baik di kampus ini, terima kasih kepada Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum, Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H yang telah menyempurnakan fasilitas pembelajaran yang sangat baik di Fakultas Hukum. Terima kasih kepada Bapak

Assoc. Prof. Dr. Farid Wajdi, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing skripsi, terima kasih kepada bapak dosen pembimbing dengan kesabaran hati yang telah memberikan bimbingan, meluangkan waktu, memberikan masukan serta saran sehingga dapat menyelesaikan penelitian ini sampai akhir. Disampaikan juga ucapan terima kasih kepada Kepala Bagian Hukum Perdata Ibu Dr. Nurhilmiyah, S.H., M.H dan Dosen Penasehat Akademik mahasiswa serta para seluruh civitas akademika Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Kepada Ezhuwin Daniel terima kasih sudah menemani, mendukung serta ikut mendoakan dalam setiap situasi dan memberikan motivasi dukungan penuh dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih kepada para sahabat yaitu, Imelda, Huina, Kamila, Fawza, Indira, serta teman-teman yang ikut serta dalam mendukung menemani pada saat menjalani pendidikan.

Terima kasih kepada seluruh pihak yang membantu dalam penulisan ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih kepada semuanya yang disebutkan di atas semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT. Dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat dalam pengembangan pendidikan hukum serta dapat menjadi referensi bagi yang membutuhkan.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 22 Februari 2025

**Hormat Saya
Penulis,**

**PUTRI CARILLIA CANTIKA
2106200079**

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG MENYEWAKAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH (STUDI DI BLANGKEJEREN)

PUTRI CARILLIA CANTIKA

Pasal 1548 KUH Perdata sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana 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. Kerusakan dalam penyewaan rumah sewa yang dilakukan oleh pihak penyewa adalah suatu hal yang dilarang, sesuai pada Pasal 1560 KUH Perdata. Namun pada kenyataannya masih banyak terjadi khususnya di Blangkejeren, bahwa pihak penyewa merusak properti rumah sewa tersebut.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris dengan melakukan wawancara dan penelurusan langsung ke lapangan sebagai data primernya serta data sekunder dan data tersier yang diolah menjadi suatu kesimpulan terhadap perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui masih terjadi kerusakan pada rumah sewa yang dilakukan oleh penyewa, yang mana telah diatur dalam KUH Perdata hal tersebut tidak diperbolehkan, dengan begitu akibat hukum yang timbul dari tindakan tersebut maka pihak yang menyewakan dapat melakukan pembatalan perjanjian sewa menyewa dan menuntut ganti rugi. Akibat pembatalan perjanjian sewa menyewa tersebut maka perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa batal demi hukum. Untuk mendapatkan kepastian hukum maka seharusnya perjanjian itu harus jelas dan tegas dalam kesepakatan baik dalam aturan rumah sewa maupun pemberitahuan kepada pihak penyewa sebelum menikmati rumah sewa tersebut.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Rumah

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	8
2. Tujuan Penelitian	8
3. Manfaat Penelitian	9
B. Definisi Operasional	9
C. Keaslian Penelitian	11
D. Metode Penelitian	15
1. Jenis Penelitian	15
2. Sifat Penelitian	16
3. Pendekatan Penelitian	16
4. Sumber Data Penelitian	17
5. Alat Pengumpulan Data	19
6. Analisis Data	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	21
A. Pengertian Perlindungan Hukum.....	21
B. Pengaturan Sewa Menyewa Rumah Dalam Hukum Perjanjian	26
C. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa..	37

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	46
A. Bentuk Perjanjian Dalam Sewa Menyewa Rumah	46
B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah.....	55
C. Alternatif Penyelesaian Jika Terjadi Sengketa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa	69
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran	75
DAFTAR PUSTAKA	76
LAMPIRAN	80

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia hidup dalam bermasyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang dapat dicapainya sendiri. Tetapi, terkadang manusia tetap harus bekerja sama dengan pihak lain. Kerja sama dengan pihak lain biasanya terdapat dalam bentuk perjanjian yang nantinya akan menimbulkan perikatan. Dengan terbentuknya perjanjian, maka timbul perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.¹

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau berteduh merupakan kepentingan pokok bagi setiap orang, di samping kebutuhan akan pangan dan sandang. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau berteduh semakin meningkat dari tahun ke tahun seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk khususnya di perkotaan yang disebabkan oleh pertambahan alamiah (kelahiran) maupun urbanisasi.

Bagi orang yang mampu secara ekonomi, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau berteduh dapat dilakukan dengan cara membeli rumah milik orang lain, membeli tanah milik orang lain, kemudian mendirikan bangunan rumah di atasnya, atau dengan cara membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan, baik dengan pembayaran secara lunas atau dengan cara kredit (angsuran).

¹ Rini Pamungkasih, 2009, *101 Draf Surat Perjanjian (Kontrak)*, Jakarta: Gradien Mediatama, halaman 9.

Seseorang yang menyewa rumah milik orang lain tidak selamanya tidak mempunyai kemampuan ekonomi, melainkan orang tersebut menyewa rumah orang lain demi efektivitas dan efisiensi dalam melaksanakan aktifitasnya. Rumah yang dapat disewakan dapat berupa tempat tinggal, rumah petak, atau rumah susun. Rumah yang disewakan dapat berupa milik perseorangan.²

Setiap orang berhak untuk memiliki hak milik atas suatu benda, termasuk rumah, dalam perkembangannya kebutuhan manusia akan rumah tidak sebanding dengan terbatasnya lahan terutama di perkotaan, oleh karena itu, manusia memerlukan sebuah cara agar keterbatasan lahan tersebut dapat memenuhi kebutuhan akan rumah. Salah satu caranya adalah dengan membangun rumah tinggal.³

Sebelum dapat memiliki rumah melalui cara pembelian, seseorang dapat berupaya untuk memenuhi kebutuhan akan rumah sebagai tinggal atau hunian yaitu melalui penghunian rumah milik orang lain dengan cara sewa menyewa. Sewa menyewa rumah merupakan cara yang efektif bagi seseorang dalam rangka pemenuhan kebutuhan akan penghunian rumah sebagai tempat tinggal.⁴

Kemampuan yang ada dalam setiap orang yang umumnya terbatas, tidak selalu memungkinkan orang tersebut untuk dapat dengan mudah dan cepat memiliki benda-benda yang diperlukan, apalagi jika benda tersebut bernilai tinggi, pertumbuhan penduduk yang pesat tidak diimbangi dengan kebutuhan. Penyediaan perumahan menyebabkan sewa menyewa rumah semakin marak. Sewa menyewa

² Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana, halaman 314.

³ Muhammad Aini, (2014), "Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Hunian Menurut Peraturan Perundangan Di Indonesia". *Jurnal Al'Adl*, Vol 6, No.11, halaman 61.

⁴ Urip Santoso, *Op.Cit.*, halaman 314.

rumah sering menimbulkan permasalahan hukum, ketika masing-masing pihak tidak mentaati perjanjian yang telah mereka buat sebelumnya atau tidak mematuhi ketentuan hukum yang berlaku.⁵

Kenyataannya terkadang sering timbul permasalahan yakni sewa menyewa barang atau bangunan disalahartikan oleh penyewa yakni penyewa merasa kalau barang atau bangunan itu adalah haknya oleh karenanya penyewa bebas melakukan hal-hal yang menurutnya benar tetapi kenyataannya dapat merugikan pemilik dari barang atau bangunan yang menyewakannya kepada penyewa yang salah mengartikan definisi dari sewa menyewa.

Mengenai permasalahan tersebut mungkin bisa dilatarbelakangi oleh pembuatan kontrak perjanjian yang kurang tepat, kurangnya pengetahuan tentang pentingnya klausula perjanjian yang tegas seperti tidak jelas atau lengkap mencantumkan hak dan kewajiban antar kedua belah pihak, seperti sesuatu yang dilarang dan diperbolehkan untuk dilakukan oleh kedua pihak atau lebih yang terikat perjanjian, jangka waktu dalam menyewa hal ini untuk memastikan kapan berakhirnya hak penyewa menempati rumah. Jika penyewa tidak memperpanjang kontrak sewa, maka penyewa berkewajiban meninggalkan rumah dan menyerahkan kunci rumah kepada yang menyewakan dalam kondisi rumah yang baik. Jika penyewa berniat memperpanjang masa sewa, pemilik dan penyewa harus membuat perjanjian kontrak yang baru.⁶

⁵ Muhammad Aini, *Op.cit.*, Halaman 62.

⁶ Tania Agustina dan Ida Nadirah, (2023). "Analisis Hukum Terhadap Klausula Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Yang Di Renovasi Tanpa Sepengetahuan". *Jurnal Edukasi Hukum*. Vol.1, No.3, halaman 2.

Peristiwa dalam menyewa rumah merupakan bagian dari hukum yang apabila terjadi suatu konflik harus dipertanggungjawabkan. Menyewa rumah sering dilakukan dalam kehidupan sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum apabila terjadinya kerusakan terhadap fasilitas yang dilakukan oleh pihak yang menyewa. Perjanjian sewa rumah sah jika kedua belah pihak telah sepakat terkait harga. Permasalahan ini sangat perlu diwaspadai agar tidak menimbulkan kerugian, kerusakan, dan risiko bagi seseorang.

Tanggung jawab dan risiko yang dialami jika terjadi kerusakan pada rumah sewa dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak, baik pihak yang menyewakan maupun penyewa rumah. Jika pihak penyewa atau yang menyewakan tidak melaksanakan yang menjadi kewajibannya maka salah satu pihak dapat menuntut untuk melaksanakan perjanjian, atau meminta ganti rugi atau keduanya yaitu meminta pelaksanaan disertai dengan ganti rugi.

Kasus kerusakan rumah diperlukan ketelitian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggung jawab dan seberapa jauh mana tanggung jawab dapat dibebankan kepada pihak-pihak terkait, dalam tanggung jawab terdapat suatu kontrak atau perjanjian yang dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur sahnyanya suatu kontrak atau perjanjian yaitu diperlukan 4 (empat) syarat, yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.⁷

⁷ T. Sabirin. (2022). "Tanggung Jawab Risiko Kerusakan Rumah Kontrakan". *Jurnal STIS Al-Hilal Sigli*, halaman 17.

Pada umumnya perjanjian sewa menyewa hanya dibuat secara lisan, hal ini cukup berisiko jika perjanjian lisan digunakan dalam perjanjian yang rentan terhadap kerugian para pihak terjadi wanprestasi seperti perjanjian sewa menyewa. Karena perjanjian lisan tidak menggunakan akta tertulis, maka tidak dapat menjamin atau mengakui keduanya telah membuat perjanjian.⁸

Kegiatan sewa menyewa rumah sering kali dilaksanakan berdasarkan atas dasar kepercayaan yakni perjanjian sewa menyewa hanya dilakukan secara lisan oleh pihak penyewa dan pemilik. Permasalahan yang timbul dengan dilakukannya perjanjian sewa menyewa secara lisan yakni ketika dilakukannya wanprestasi oleh salah satu pihak akan timbul kesulitan untuk membuktikan kebenaran terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan tersebut. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi prestasinya sebagaimana yang telah diperjanjikan maka akan timbul 4 perbuatan wanprestasi. Wanprestasi ialah lalai dalam melaksanakan prestasi atau pelaksanaan prestasi yang tidak sebagaimana mestinya sebagaimana yang diperjanjikan.⁹

Perkembangan pembangunan sejalan dengan kebutuhan masyarakat yang banyak dan kompleks, setiap orang memerlukan tempat tinggal yang dituangkan dalam bentuk kesepakatan antara individu dan kelompok dengan tujuan untuk dijadikan tempat tinggal. Dalam suatu perjanjian, pengaturan sangat diperlukan khususnya pembuatan kontrak sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap

⁸ Sri Endang, dkk. (2021). "Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan Dalam Perspektif Hukum Perdata". *Jurnal Lex Supreme*, Vol.3, No.1, halaman 535.

⁹ Kadek Ayu Cintya Paramitha. "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Rumah Sewaan Akibat Pengakhiran Sepihak Perjanjian sewa menyewa di kota Denpasar". *Jurnal Universitas udayana*, halaman 6.

kepentingan hak bagi kedua pihak dan ketegasan hukum yang ditegakkan. Dengan adanya pengaturan yang jelas dan menyeluruh maka para pihak memiliki kekuatan dan kepastian hukum dalam menjalankan perjanjian untuk menghindari perselisihan sehingga perjanjian dapat terlaksana dengan baik dan terarah.¹⁰

Perjanjian sewa menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata tentang sewa menyewa yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian sewa adalah perjanjian di mana salah satu pihak mengikatkan diri agar pihak lain dapat menikmati penggunaan suatu barang dalam jangka waktu tertentu dan membayar dengan harga tertentu yang dapat dibayar kemudian oleh pihak tersebut.¹¹ Pasal 1552 KUH Perdata menyatakan bahwa:

Pihak yang menyewakan harus menanggung penyewa terhadap semua cacat dari barang-barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa, jika cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi penyewa, maka kepadanya, pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.¹²

Penyewa harus menjaga barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik. Pada dasarnya suatu perjanjian, baik sewa menyewa atau yang lainnya akan berjalan dengan baik apabila para pihak yang melakukan perjanjian itu dilandasi oleh iktikad baik (*good faith*), namun apabila salah satu pihak tidak

¹⁰ Baiq Karunia Dwi Cahya, (2024). "Analisis Pengaturan dan Perlindungan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Dalam Perspektif Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan no.198/Pdt.g/2020/pn.jkt,utr)". *Jurnal ilmiah Universitas Mataram*, halaman 8.

¹¹ Arif Rifqi Muslim dan Ahcmad Busro, (2022). "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko di Wilayah Semarang Barat". *Jurnal Notarius*, Vol.15, No. 2, halaman 939-940.

¹² Dessy Sunarsi, dkk, (2022). "Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Bisnis Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko". *Jurnal Hukum*, Vol.4, No.2, halaman 202.

beriktid baik atau tidak melaksanakan kewajibannya maka merupakan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji yang akan muncul. Hal ini akan memicu suatu perbuatan yang melanggar ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata disebutkan bahwa: “Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, yang mulai berlaku setelah debitur dinyatakan lalai dan tetap lalai untuk memenuhi perikatannya.”

Sebagian pihak penyewa tidak membayarkan uang sewa sesuai kesepakatan yang diperjanjikan oleh pihak pemilik rumah sehingga pihak pemilik rumah tidak bisa menerima perbuatan penyewa tersebut. Ada juga sebagian pihak penyewa yang tidak menepati janjinya dengan menyewakan rumah yang telah disewakan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak pemilik, bahkan ada sebagian pemilik rumah yang setelah menerima uang sewa menyewa rumah namun tidak mengembalikannya kepada pihak penyewa.¹³

Rumah merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi setiap orang, oleh karena itu, kebutuhan akan rumah yang layak huni bagi setiap orang merupakan hal yang sangat penting untuk dimiliki. Kenyataan yang terjadi di Blangkejeren dalam hal tanggung jawab terhadap rumah sewa, dalam hal ini terjadinya kerusakan rumah sewa yang disebabkan oleh pihak penyewa, pihak penyewa rumah tidak bisa merawat dan menjaga properti yang ada dalam rumah sewa tersebut dengan baik dan pemilik menanggung risiko karena kelalaian dari pihak penyewa rumah sewa.

¹³ Yuliani, (2020). “Wanprestasi dalam perjanjian Sewa-Menyewa Rumah (Studi penelitian di dusun A desa panggoi kecamatan muara dua kota lhokseumawe)”. *Jurnal Ilmu Hukum Reusam*, Vol.8, No.1, halaman 71

Pihak penyewa harus bertanggung jawab atas segala kerusakan yang terjadi selama menempati rumah sewa tersebut dan kedua belah pihak harus membuat perjanjian secara tertulis agar risiko yang timbul dalam menyewa rumah sewa tersebut dapat ditanggung bersama, namun pada kenyataannya kedua belah pihak melakukan perjanjian secara lisan. Dampak yang dirasakan atas kerusakan rumah sewa yang ditimbulkan oleh penyewa.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka perlu dilakukan penelitian mendalam untuk mengetahui bentuk perjanjian dalam sewa menyewa rumah, perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa rumah serta alternatif penyelesaian jika terjadi sengketa dalam perjanjian sewa menyewa di Blangkejeren.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat diambil suatu rumusan permasalahan dalam penelitian ini yaitu:

- a. Bagaimana bentuk perjanjian dalam sewa menyewa rumah?
- b. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa rumah?
- c. Bagaimana alternatif penyelesaian jika terjadi sengketa dalam perjanjian sewa menyewa?

2. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bentuk perjanjian dalam sewa menyewa rumah.
- b. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

- c. Untuk mengetahui alternatif penyelesaian jika terjadi sengketa dalam perjanjian sewa menyewa.

3. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk memberikan manfaat secara teoretis maupun praktis.

- a. Secara Teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu hukum dan bermanfaat bagi akademisi, serta dapat menambah pengetahuan, pengalaman dan wawasan mengenai perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa rumah dan secara khusus dapat dijadikan sebagai referensi dan bahan yang dapat digunakan sebagai perbandingan bagi penelitian yang sejenis tentang perlindungan hukum bagi pihak pemilik rumah sewa dalam perjanjian sewa menyewa.
- b. Secara Praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan informasi dan pengetahuan bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat, dan perlindungan bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

B. Definisi Operasional

Definisi operasional bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada pembaca terhadap batasan ruang lingkup fokus kajian yang akan diteliti. Berdasarkan judul penelitian ini yaitu “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah”. Sehingga secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum adalah upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Secara terminologi, perlindungan hukum dapat diartikan dari gabungan dua definisi, yakni perlindungan dan hukum. Hukum dapat diartikan sebagai peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.¹⁴
2. Pihak yang menyewakan rumah adalah orang atau badan hukum yang memiliki rumah. Pihak yang menyewakan rumah tidak selalu pemilik tanah, melainkan dapat juga rumah yang disewakan berada di tanah pihak lain (tanah yang bukan haknya). Dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa rumah, orang atau badan hukum yang menyewakan rumah sebagai pemilik rumah dapat melakukan perbuatan hukum sendiri, atau memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukan perbuatan sewa menyewa rumah.¹⁵
3. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta harta bagi pemiliknya.¹⁶
4. Perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata ialah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih. Suatu kontrak merupakan perikatan yang mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat para pihak yang pelaksanaannya akan berhubungan dengan

¹⁴ Perlindungan Hukum dalam <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-1t61a8a59ce8062/?page=1> Diakses pada tanggal 8 November 2024 Pukul 20.15.

¹⁵ Urip Santoso, *Op.cit.*, halaman 318.

¹⁶ *Ibid.*, halaman 22.

hukum kekayaan dari masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.¹⁷

5. Sewa menyewa dalam Pasal 1548 KUH Perdata sewa ialah suatu perjanjian dengan mana 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. Sewa menyewa merupakan penghunian rumah oleh bukan pemilik rumah untuk jangka waktu tertentu dan pembayaran sejumlah uang sebagai uang sewa oleh penyewa rumah kepada pemilik rumah berdasarkan perjanjian sewa menyewa.

C. Keaslian Penelitian

Perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa rumah bukan suatu penelitian yang baru dibahas, dengan meyakini bahwa sudah banyak sebelumnya yang membahas mengenai perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa rumah sebagai tajuk penelitian. Namun, berdasarkan bahan kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya bahwa tidak menemukan adanya penelitian yang sama dengan judul dan pokok pembahasan yang diteliti terkait “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Di Blangkejeren).”

¹⁷ Definisi dan Syarat Sah Perjanjian dalam <https://jdih.sukoharjo.kab.go.id> Diakses pada tanggal 8 November 2024 Pukul 21.26.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah dibahas dan diuji sebelumnya, terdapat tiga judul yang mendekati pada penelitian yang akan diteliti antara lain:

Tabel
Penelitian Sebelumnya

No	Nama Penulis	Judul	Rumusan Masalah	Jenis Karya Ilmiah
1	Dwi Yulianti	Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Usaha Rumah Sewaan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan Di Kota Palembang	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pemilik yang menyewakan rumah sewaan secara lisan kepada pihak penyewa apabila perjanjian sewa menyewa terjadi wanprestasi ? 2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa pihak pemilik dan pihak penyewa apabila berakhirnya perjanjian sewa menyewa secara lisan terjadi sengketa 	Skripsi
2	Siti Sarah	Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Atas Putusnya Perjanjian Sewa Menyewa Akibat <i>Force Majeure</i> (Studi Putusan Nomor 307/Pdt/2019/PT MDN)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana eksistensi <i>force majeure</i> dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerduta? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak penyewa dan yang menyewakan 	Skripsi

			<p>terhadap keadaan <i>force majeure</i> yang mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa</p> <p>3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn</p>	
3	Dimas Harry Agustino	Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Studi Putusan No.217/PDT/2020/PT.S BY)	<p>1. Bagaimana Proses Pembuatan perjanjian sewa menyewa ruko?</p> <p>2. Bagaimana klausul perjanjian sewa menyewa ruko?</p> <p>3. Bagaimana pertimbangan hakim pada sewa menyewa ruko dalam Putusan No.217/Pdt/2020/PT .SBY?</p>	Skripsi

Dari tabel di atas dapat dipastikan bahwa penelitian ini bersifat orisinal/ asli baik dari aspek substansi, pembahasan serta kesimpulan para peneliti sebelumnya. Misalnya, Dwi Yuliani, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Tahun 2019, dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Usaha Rumah Sewaan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan Di Kota Palembang”. Adapun yang membedakan penelitian milik Dwi Mulyani dengan penelitian ini adalah perlindungan hukum bagi pihak pemilik yang menyewakan

rumah sewaan secara lisan kepada pihak penyewa apabila perjanjian sewa menyewa terjadi wanprestasi di kota Palembang serta upaya penyelesaian sengketa pihak pemilik dan pihak penyewa apabila berakhirnya perjanjian sewa menyewa secara lisan terjadi sengketa, sedangkan penelitian ini membahas bentuk perjanjian dalam sewa menyewa rumah, perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa rumah, serta alternatif penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa menyewa di Blangkejeren.

Siti Sarah Fakultas Hukum Universitas Medan Area, tahun 2021 dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Atas Putusnya Perjanjian Sewa menyewa Akibat *Force Majure* (Studi Putusan Nomor 307/Pdt/2019/PT MDN)”. Kajian topik bahasan yang dilakukan Siti Sarah mengarah pada putusnya perjanjian sewa menyewa akibat keadaan, sedangkan dalam penelitian ini fokus pada bentuk perjanjian dalam sewa menyewa rumah serta perlindungan hukum bagi penyewa dan alternatif penyelesaian jika terjadi sengketa dalam perjanjian sewa menyewa.

Dimas Harry Agustino, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, tahun 2022 dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Studi Putusan No.217/PDT/2020/PT.SBY)”. Dalam Penelitian Dimas Harry Agustino membahas terkait perlindungan penyewa dalam perjanjian rumah toko, sementara penelitian ini membahas perlindungan pihak yang menyewakan rumah sewa di Blangkejeren.

Secara konstruktif, substansi, dan pembahasan terhadap ketiga penelitian diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan. Dalam aspek kajian, penelitian ini lebih mengkaji perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan dalam

perjanjian sewa menyewa rumah studi yang dilakukan di wilayah Blangkejeren dan menggunakan jenis metode penelitian empiris.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah langkah atau kegiatan dalam informasi sehingga memperoleh data yang diambil dalam menjawab pertanyaan ilmiah dengan memberikan panduan tentang cara merancang penelitian, mengumpulkan data, menganalisis temuan dengan cermat, dan mengambil kesimpulan yang berdasarkan fakta.¹⁸

Penelitian ini agar terarah dan lebih akurat dari proses analisis data hingga penyelesaian masalah sesuai dengan kriteria dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, tentunya dalam penelitian sangat diperlukan metode yang sesuai dengan tujuan dari penelitian ini hingga mampu menganalisis dan memecahkan permasalahan-permasalahan tertentu untuk mengungkap suatu kebenaran. Maka dalam mempersiapkan penelitian ini akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penyusunan penulisan hukum ini yaitu jenis penelitian hukum empiris, menggunakan jenis penelitian hukum empiris ini dikarenakan penelitian hukum empiris adalah salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam masyarakat. Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepskan sebagai perilaku

¹⁸ Helin Yudawisastra, dkk, 2023, *Metodologi Penelitian*, Bandung: Intelektual Manifes Media, halaman 2.

nyata (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis yang dialami setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat. Penelitian hukum empiris berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti cara kerja hukum di lingkungan masyarakat. Karena dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat, metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai metode penelitian hukum sosiologis. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum, atau lembaga pemerintah.¹⁹

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif, dalam penelitian deskriptif berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan. Serta tidak melakukan justifikasi terhadap hasil penelitian. Dalam penelitian ini menggunakan penelitian yang bersifat deskriptif analisis yakni digunakan untuk menggambarkan dan meringkas data yang diperoleh, tujuannya untuk mengidentifikasi dan mendeskripsikan sebuah masalah yang ada pada penelitian ini.²⁰

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, pendekatan yuridis bertujuan menganalisis permasalahan yang dilakukan dengan

¹⁹ Eka N.A.M Sihombing dan Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, Malang: Setara Press, halaman 46.

²⁰ Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, halaman 105.

cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder dengan data primer yang berkaitan dengan permasalahan yang diperoleh di lapangan, pendekatan yuridis bertujuan menganalisis permasalahan yang dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder dengan data primer yang berkaitan dengan permasalahan yang diperoleh di lapangan. Pendekatan penelitian hukum empiris berfokus pada perilaku yang berkembang dalam masyarakat.²¹ Dengan demikian hukum dikonsepsikan sebagai perilaku nyata yang meliputi perbuatan dan akibatnya dalam hubungan hidup bermasyarakat. Pendekatan ini dilakukan dengan cara wawancara dan analisis secara kualitatif untuk memahami perilaku manusia dan hasilnya.²²

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data sangat penting dalam penelitian, dikatakan penting karena semua penelitian mengandung data memerlukan adanya data atau informasi.²³

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan sebagai berikut:

a. Data Kewahyuan

Data yang bersumber dari hukum islam lazim disebut pula sebagai Data Kewahyuan, data yang bersumber dari hukum islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist. Dalam rangka menanamkan dan mengamalkan nilai-nilai ajaran Al-Islam dan Kemuhammadiyah, dalam QS. An-Nisa', 4: 58 berbunyi:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

²¹ Ida Hanifah, dkk, 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Pustaka Prima, halaman 19.

²² Eka N.A.M Sihombing, Cynthia Hadita, *Op.cit.*, halaman 47.

²³ Ida hanifah dkk, *Op.cit.*, halaman 19.

Artinya: “Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.”²⁴

Surah ini menunjukkan bahwa Allah memerintahkan untuk menjaga amanah dan menegakkan keadilan. Surah ini sebagai dasar dalam mengkaji dan menganalisis, menjawab permasalahan yang akan diteliti.

b. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber aslinya dari pihak yang melakukan penelitian. Data primer dikumpulkan secara langsung melalui metode seperti wawancara, survei, observasi, atau eksperimen, sehingga lebih akurat dan relevan dengan tujuan penelitian. Data primer merujuk kepada data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya sumbernya.

c. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari sumber lain yang tidak langsung. Sumber data sekunder umumnya mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.²⁵ Dalam data sekunder terdapat tiga bahan hukum yaitu:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat di masyarakat dan terdiri dari norma dasar dan kaidah dasar atau bahan yang berkaitan erat

²⁴ Amirudin, (2021). “Amanah Dalam Perspektif Al-Quran”. *Jurnal Mudarrisuna: Media Kajian Pendidikan Agama Islam*. Vol.11, No. 4, halaman 835.

²⁵ Eka N.A.M dan Cynthia Hadita, *Op.Cit.*, halaman 48.

dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini digunakan bahan yang berupa peraturan perundang-undangan di Indonesia.

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai hukum primer. Dalam penelitian ini bahan-bahan hukum sekunder mencakup dokumen-dokumen resmi berupa karya-karya ilmiah, berita-berita, dan tulisan-tulisan serta buku-buku yang erat hubungannya dengan permasalahan yang diteliti.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier seperti kamus bahasa dan ensiklopedia.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini berupa studi lapangan (*field research*) maupun studi kepustakaan (*library research*), untuk mendapatkan data sekunder dan data primer, yakni:

1. *Offline*, yaitu dengan mengumpulkan data dari studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, guna untuk memperoleh data sekunder yang dibutuhkan dalam proses penelitian ini.
2. *Online*, melakukan pengumpulan data melalui studi kepustakaan secara *online* menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis maupun jurnal dan hal-hal terkait tema penelitian dengan tujuan mengumpulkan data sekunder yang akan dibutuhkan dalam proses penelitian ini.

3. Studi lapangan (*field research*), pengumpulan data yang bertujuan untuk mengamati, berinteraksi, dan memahami orang serta lingkungan di lapangan, dalam penelitian ini studi lapangan menggunakan data wawancara dan pengamatan langsung di Blangkejeren guna menghimpun data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

6. Analisis Data

Teknik analisis dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif menggunakan data yang diperoleh dari proses pengumpulan data, seperti kajian pustaka, partisipasi dan wawancara. Berdasarkan pemikiran tersebut metode kualitatif yang dipakai di sini bertujuan untuk menginterpretasikan secara kualitatif tanpa menggunakan data kuantitatif, kemudian mendeskripsikannya secara mendetail aspek-aspek yang berkaitan dengan pokok permasalahan.²⁶

²⁶ Eka N.A.M dan Cynthia Hadita, *Op.cit.*, halaman 47.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji secara mendalam, perlindungan hukum berperan dalam memperbaiki dan memperkuat aspek penegakan hukum di suatu negara. Negara memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat guna menciptakan stabilitas di berbagai bidang, termasuk ekonomi dan hukum. Perlindungan hukum merujuk pada upaya untuk menjaga hak, kebebasan, dan kepentingan masyarakat sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tujuan dari perlindungan hukum adalah memastikan setiap individu mendapatkan perlakuan yang adil, memiliki kesetaraan terhadap keadilan, serta memperoleh jaminan hak-haknya dalam sistem hukum.²⁷

Perlindungan hukum merupakan aspek yang tidak dapat dipisahkan dari konsep negara hukum. Hal ini disebabkan bahwa keberadaan negara hukum memiliki tujuan utama untuk melindungi hak asasi manusia. Dengan demikian, konsep negara hukum dapat terwujud secara menyeluruh apabila disertai dengan upaya nyata dari negara dalam melindungi hak-hak warga negaranya. Dalam suatu negara akan terbentuk hubungan timbal balik antar warga negara, kemudian menciptakan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Perlindungan hukum akan menjadi hak bagi warga negara, sedangkan di sisi lain perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara terhadap warga negaranya.

²⁷ Hilda Hilmiah Dimayanti. (2014). "Perlindungan Hukum bagi investor dalam pasar modal". *Jurnal Cita Hukum*, Vol.2, No.2, halaman 342.

Satjipto Rahardjo dalam Beni Kharisma Arrasuli menyatakan perlindungan hukum merupakan langkah yang mengatur berbagai kepentingan dalam masyarakat agar tidak terjadi konflik serta memastikan setiap individu dapat menikmati hak-hak yang dijamin oleh hukum. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah berlandaskan pada konsep pengakuan serta perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia sebagai dasar utama. Konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dikembangkan dengan tujuan untuk membatasi serta menetapkan kewajiban bagi masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang menjadi dasar perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah adalah prinsip negara hukum. Jika dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia mendapat tempat utama dari negara hukum.²⁸

Unsur-unsur perlindungan hukum mencakup komponen-komponen penting yang membentuk dasar dari sistem hukum untuk melindungi hak-hak, kebebasan, dan kepentingan individu dalam masyarakat. Berikut adalah beberapa unsur utama dari perlindungan hukum:

1. Hak Asasi Manusia

Perlindungan hukum mencakup pengakuan serta penegakan hak asasi manusia, termasuk hak-hak sipil, hak politik, hak ekonomi, hak sosial, dan hak budaya. Hak-hak tersebut dijamin oleh undang-undang untuk memastikan bahwa

²⁸ Beni Kharisma Arrasuli, dkk. (2023). "Perlindungan Hukum Positif Indonesia Terhadap Kejahatan Penyalahgunaan Data Pribadi". *UNES Journal of Swara Justitia*, Vol.7, No.2, halaman 373.

setiap individu memperoleh kesempatan yang adil dan setara untuk menjalani kehidupan yang bermartabat.

2. Kepastian Hukum

Perlindungan hukum meliputi penerapan hukum yang adil, konsisten, dan terpercaya. Kepastian hukum memastikan bahwa aturan yang berlaku harus jelas, mudah dipahami, serta dapat diprediksi dalam proses pengambilan keputusan hukum, sehingga masyarakat memiliki pemahaman yang jelas mengenai kewajiban dan haknya.

3. Penegakan Hukum

Perlindungan hukum tidak hanya mengakui hak-hak individu, tetapi juga melibatkan tindakan penegakan hukum terhadap pelanggaran yang terjadi. Lembaga-lembaga penegak hukum, seperti kepolisian, kejaksaan, dan peradilan memiliki tanggung jawab untuk menindak serta memberikan sanksi kepada pelanggar hukum.²⁹

4. Independensi Lembaga Penegak Hukum

Independensi lembaga penegak hukum menekankan pentingnya lembaga penegak hukum beroperasi secara independen dari pengaruh politik atau pihak lain. Independensi lembaga penegak hukum memastikan objektivitas dan keadilan dalam proses penegakan hukum. Independensi lembaga penegak hukum memastikan bahwa lembaga-lembaga seperti kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan dapat menjalankan tugasnya secara bebas dari pengaruh eksternal.

²⁹ Serlika Aprita dkk, 2024, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, halaman 35.

5. Keadilan dan Kesetaraan

Perlindungan hukum didasarkan pada prinsip keadilan dan kesetaraan dalam memperlakukan semua individu tanpa adanya diskriminasi. Tanpa memandang latar belakang sosial, ras, agama, atau faktor lainnya, setiap orang berhak mendapatkan perlakuan yang sama tanpa adanya perlakuan istimewa maupun ketidakadilan.

6. Pencegahan dan Edukasi

Selain penegakan hukum, perlindungan hukum juga mencakup upaya pencegahan terhadap kejahatan dan pelanggaran hukum. Edukasi serta peningkatan kesadaran masyarakat tentang hukum, hak-hak, dan tanggung jawab masyarakat berperan dalam mengurangi risiko terjadinya pelanggaran.

7. Kepedulian Terhadap Kelompok Rentan

Perlindungan hukum perlu memberikan perhatian lebih terhadap kelompok-kelompok rentan dalam masyarakat, seperti anak-anak, perempuan, lansia, penyandang disabilitas, dan kelompok minoritas. Hukum harus menjamin perlindungan khusus agar hak-hak dapat diakui dan dihormati.³⁰

8. Akuntabilitas

Unsur akuntabilitas mengharuskan lembaga penegak hukum untuk bertanggung jawab atas suatu tindakan. Dengan adanya transparansi dan akuntabilitas, integritas lembaga dapat terjaga serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap institusi penegak hukum.

³⁰ *Ibid.*, halaman 36.

Tujuan hukum adalah menciptakan keseimbangan antara kepentingan, keadilan, ketertiban, ketentraman, serta kesejahteraan lahir batin bagi setiap individu. Keberadaan hukum sebagai bagian dari tatanan sosial yang ada, hukum berdampingan dengan norma agama, kesusilaan dan kesopanan, serta berperan dalam melindungi, menyatukan, dan menyelaraskan kepentingan masyarakat. Hukum menetapkan batasan yang jelas mengenai tindakan yang diperbolehkan dan dilarang melalui norma-norma yang bersifat mengatur, berupa perintah maupun larangan. Keberadaan hukum dalam kehidupan bermasyarakat tidak hanya sebagai sarana untuk menertibkan kehidupan masyarakat, akan tetapi juga sebagai sarana untuk mengubah pola pikir dan perilaku masyarakat. Hukum dibuat untuk dapat mengeliminasi setiap konflik yang diperkirakan akan terjadi di masyarakat.³¹

Hukum bertujuan untuk mengatur interaksi sosial manusia agar tercipta kehidupan yang harmonis. Perdamaian antara manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan hukum manusia tertentu. Hukum bertujuan menjaga dan mencegah agar setiap orang tidak menjadi hakim atas dirinya sendiri (*eingenrichting is verboden*) tidak mengadili dan menjatuhkan hukuman terhadap dirinya, namun tiap perkara harus diselesaikan melalui proses pengadilan dengan perantaraan hakim berdasarkan hukum yang berlaku, dalam mempertahankan suatu kedamaian dengan mulai menimbang segala kepentingan yang bertentangan secara teliti, hukum berfungsi menciptakan keseimbangan karena hukum hanya dapat mencapai tujuan pada peraturan yang adil.

³¹ Bergas Prana Jaya, 2017, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bantul: PT Anak Hebat Indonesia, Halaman 20.

Tujuan utama hukum adalah menciptakan ketertiban dalam pergaulan manusia, sehingga keamanan dan ketertiban terpelihara. Oleh karena itu, hukum bertujuan untuk mewujudkan tujuan hukum yaitu menghendaki adanya keseimbangan, kepentingan, ketertiban, keadilan, ketentraman, kebahagiaan, dan damai sejahtera bagi setiap manusia.³²

B. Pengaturan Sewa Menyewa Rumah Dalam Hukum Perjanjian

1. Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu konstruksi hukum yang terbentuk dari kesepakatan antara para pihak, dalam hal ini masing-masing pihak terikat untuk melaksanakan hak, kewajiban, atau prestasi yang telah disepakati. Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena melibatkan kesepakatan antara dua pihak untuk melakukan sesuatu.

Perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang yang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila pihak-pihak mengadakan suatu perjanjian maka para pihak bermaksud agar antara pihak tersebut berlaku suatu perikatan hukum.³³

Pengertian perjanjian pada Pasal 1313 KUH Perdata mengandung unsur-unsur antara lain:

³² *Ibid.*, halaman 21.

³³ Sumriyah dan julaeka, 2022, *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, halaman 4.

a. Perbuatan

Penggunaan kata “perbuatan” pada perumusan tentang perjanjian sebaiknya diganti dengan kata “perbuatan hukum” karena perbuatan mencerminkan konsekuensi hukum yang ditimbulkan bagi pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian.

b. Satu orang atau lebih

Terhadap satu orang lain atau lebih, untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang sesuai satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.

c. Mengikatkan dirinya

Mengikatkan dirinya berarti bahwa pihak-pihak dalam perjanjian secara sukarela dan sadar setuju untuk menerima hak dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi. Perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian, orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.³⁴

Hukum perjanjian merupakan hukum yang sangat penting untuk dipelajari karena hampir setiap aspek kehidupan masyarakat melibatkan perjanjian, baik secara sadar maupun tidak. Hukum perjanjian sangat penting oleh setiap orang tidak hanya oleh profesional hukum tetapi juga oleh masyarakat umum. Hal ini

³⁴ *Ibid.*, halaman 6.

disebabkan karena secara filosofis kehidupan manusia sejak lahir hingga meninggal selalu terkait dengan adanya perjanjian.³⁵

1. Unsur-Unsur Perjanjian

Secara umum unsur-unsur dalam hukum perjanjian di Indonesia terdapat tiga unsur yaitu:

a. Unsur Esensialia

Unsur esensialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilaksanakan oleh salah satu pihak atau lebih, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakan secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Eksistensi dari suatu perjanjian ditentukan secara mutlak oleh unsur esensialia. Karena tanpa unsur esensialia suatu perjanjian tidak pernah ada, maka perjanjian tersebut bukanlah suatu perjanjian.

b. Unsur Naturalia

Unsur ini dalam perjanjian diatur dalam undang-undang, tetapi dapat diubah oleh para pihak. Dalam hal ini ketentuan undang-undang bersifat mengatur atau menambah (*regelend/aanvullendrecht*). Unsur naturalia merupakan bagian dari suatu perjanjian yang memiliki sifat dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak yang melakukan suatu perjanjian.

c. Unsur Accidentalialia

Unsur accidentalialia sama halnya dengan unsur naturalia dalam perjanjian yang sifatnya penambahan dari para pihak, unsur accidentalialia merupakan bagian

³⁵ Muhammad Sadi, Fauziah, Khalisah Hayatun, 2024, *Selekta Hukum Perdata*, Jakarta: Kencana, halaman 28.

dari perjanjian yang ketentuannya diperjanjikan secara khusus oleh para pihak yang melaksanakan perjanjian.³⁶

2. Jenis-Jenis Perjanjian

a. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, pihak yang berkewajiban melakukan prestasi juga berhak menuntut suatu kontraprestasi. Misalnya perjanjian jual beli Pasal 1457 KUH Perdata dan perjanjian sewa menyewa Pasal 1548 KUH Perdata. Dalam perjanjian jual beli hak dan kewajiban ada di kedua belah pihak.

b. Perjanjian cuma-cuma

Perjanjian cuma-cuma merupakan perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya hibah (*schenking*) dan pinjam pakai Pasal 1666 dan Pasal 1740 KUH Perdata. Atau dengan istilah yang lain perjanjian cuma-cuma yaitu suatu perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak tanpa adanya imbalan dari pihak lain.

c. Perjanjian atas beban (*onder bezwarenden*).

Perjanjian atas beban merupakan perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontraprestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi tersebut memiliki hubungan menurut hukum, contohnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain. Suatu perjanjian timbal balik selalu merupakan suatu perjanjian atas beban, akan tetapi tidak selalu perjanjian atas beban merupakan

³⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, Jakarta: Rajawali pers, halaman 82.

suatu perjanjian timbal-balik, contoh: suatu perjanjian pinjam ganti dengan bunga (*verbruiklening op interessen*).³⁷

d. Perjanjian bernama

Perjanjian bernama dalam bahasa belanda (*benoemd overeenkomst*) atau perjanjian khusus adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri. Perjanjian tersebut diberi nama oleh pembuat undang-undang dan merupakan perjanjian yang sering ditemui di masyarakat. Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang sudah memiliki nama, bentuk, dan aturan khusus dalam peraturan perundang-undangan, khususnya dalam KUH Perdata atau peraturan lainnya.

e. Perjanjian tidak bernama

Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata namun perjanjian tidak bernama terdapat di masyarakat. Lahirnya perjanjian ini berdasarkan asas kebebasan berkontrak, misalnya perjanjian sewa beli, perjanjian keagenan, dan lain-lain.

f. Perjanjian campuran

Perjanjian campuran dikenal dengan istilah *contractus sui generis*, perjanjian campuran merupakan perjanjian yang memiliki berbagai unsur lebih dari satu jenis perjanjian dalam hukum perdata atau bisnis. Dengan kata lain, perjanjian campuran mengandung kombinasi unsur dari berbagai jenis perjanjian yang sudah dikenal, seperti jual beli, sewa menyewa, dan kerja sama dalam satu kesepakatan.³⁸

³⁷ Titik Triwulan Tutik, 2010, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana, halaman 231.

³⁸ Joni Emirzon dan Muhammad Sadi, 2021, *Hukum Kontrak Teori Dan Praktik*, Jakarta: Kencana, halaman 53.

g. Perjanjian obligatoir

Perjanjian obligatoir merupakan perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain. Dengan istilah yang lain perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbul hak dan kewajiban para pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang.

h. Perjanjian kebendaan

Perjanjian kebendaan merupakan perjanjian hak atas benda dialihkan (*transfer of title*) atau diserahkan kepada pihak lain.

i. Perjanjian konsensualisme

Perjanjian konsensualisme merupakan perjanjian antara kedua belah pihak yang tercapai persamaan kehendak untuk mengadakan perikatan.

j. Perjanjian yang sifatnya istimewa, yaitu:

- 1) Perjanjian liberatoir yaitu perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan utang (Pasal 1438 KUH Perdata).³⁹
- 2) Perjanjian pembuktian yaitu perjanjian antara para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka.
- 3) Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi (Pasal 1774 KUH Perdata).

³⁹ *Ibid.*, halaman 54

- 4) Perjanjian publik yaitu perjanjian yang dibuat oleh atau dengan lembaga pemerintahan, baik antar negara dengan individu atau badan hukum, maupun antara negara dengan organisasi internasional.⁴⁰

2. Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa di atur dalam Bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “tentang sewa menyewa” mulai Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Dalam Pasal 1548 KUH Perdata disebutkan bahwa:

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.⁴¹

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa terkadang terjadi permasalahan di mana pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dapat disebabkan karena kelalaian atau kesengajaan atau karena peristiwa yang terjadi di luar kemampuan masing-masing pihak.⁴²

Dari beberapa pengertian perjanjian sewa menyewa dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa yaitu:

- a. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ R Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 39.

⁴² Syamsudin dan Salman Luthan, 2018, *Mahir Menulis Studi Kasus Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 204.

barang. Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.⁴³

- b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa menyewa pembayaran sewa tidak hanya berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewa terbatas pada jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian.
- c. Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat di antara para pihak tentang unsur pokok perjanjian. Dalam KUH Perdata tidak dijelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis.⁴⁴

Sewa menyewa tergolong perjanjian konsensual, tetapi undang-undang membedakan dari akibat-akibatnya antara sewa menyewa tertulis dan sewa menyewa lisan. Jika sewa menyewa dilakukan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum, bila waktu yang ditentukan sudah habis. Jika sewa menyewa itu dilakukan secara lisan, maka sewa itu berakhir pada waktu pihak yang menyewakan memberitahukan kepada penyewa bahwa akan menghentikan sewa, pemberitahuan itu harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang

⁴³ Oemar Moechthar, 2024, *Hukum Kenotariatan*, Jakarta: Kencana, halaman 125

⁴⁴ Zaeni Asyhadie, 2018, *Hukum Keperdataan Dalam Perspektif Hukum Nasional, Kuh Perdata, Hukum Islam dan Hukum Adat*, Depok: Raja Grafindo Persada, halaman 135.

diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu maka sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.⁴⁵

1. Sewa secara tertulis dan lisan

a. Sewa tertulis

Sewa menyewa yang diatur dalam perjanjian tertulis akan berakhir demi hukum (otomatis), jika waktu yang ditentukan telah habis. Maksud demi hukum dalam perjanjian tertulis adalah jika batas waktunya sudah habis, tidak perlu ada pemberitahuan terkait pemberhentian dalam menyewa. Dalam Pasal 1570 KUH Perdata disebutkan bahwa: “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu akan berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian.” KUH Perdata menjelaskan beberapa persyaratan yang ada dalam sebuah perjanjian tertulis yang sah, yakni hak dan kewajiban pemilik serta penyewa, masa sewa, dan harga sewanya jika pemilik dirugikan karena propertinya rusak, penyewa wajib mengembalikan sesuatu yang disewa sesuai kondisi semula.

b. Sewa secara lisan

Sewa menyewa secara lisan terjadi ketika pihak yang menyewakan memberi tahu kepada penyewa bahwa akan menghentikan sewa. Jika tidak ada pemberitahuan, dapat dianggap bahwa sewa tersebut tidak diperpanjang untuk waktu yang sama. Perjanjian secara lisan dipandang cukup berisiko, khususnya pada perjanjian yang rentan terhadap kerugian berbagai pihak ketika terjadi permasalahan, seperti perjanjian sewa menyewa. Sebab, perjanjian lisan tidak

⁴⁵ Ketut Oka Setiawan, 2015, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 181.

menggunakan akta tertulis, sehingga tidak dapat menjamin atau mengakui bahwa di antara kedua belah pihak telah membuat perjanjian.⁴⁶

2. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

- a. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya, untuk dinikmati kegunaan benda tersebut oleh penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri, tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang dapat juga sebagai pihak yang menyewakan. Hal tersebut dikarenakan di dalam sewa menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atas hasil dari barang yang disewakan.
- b. Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.⁴⁷

3. Risiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Risiko termasuk bagian keadaan memaksa, artinya beban yang harus diterima oleh para pihak yang terkait dalam perikatan, risiko dalam teori hukum disebut dengan istilah *resicoleer* (ajaran tentang risiko). Risiko adalah beban yang harus ditanggung oleh para pihak atau salah satu pihak yang melakukan kesalahan yang tidak sesuai dari perjanjian tanpa adanya unsur kesengajaan.⁴⁸

⁴⁶ Perjanjian Sewa Menyewa dalam <http://www.kompas.com/skola/real/> Diakses 7 November 2024 pukul 23.45.

⁴⁷ Zaeni Asyhadie, *Op.cit*, halaman 138.

⁴⁸ Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan*, Bandung: Pustaka Setia, halaman 109.

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 dari suatu perjanjian. Risiko merupakan suatu akibat dari keadaan yang memaksa (*overmacht*) sedangkan ganti rugi merupakan akibat dari wanprestasi. Pembebanan risiko terhadap objek sewa didasarkan terjadinya suatu peristiwa di luar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan musnahnya barang (objek sewa).⁴⁹

Musnahnya barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

a. Musnah secara total (seluruhnya)

Jika barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Pengertian musnah berarti barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa sudah tidak dapat digunakan sebagai mana mestinya, meskipun terdapat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut. Ketentuan ini diatur di dalam Pasal 1553 KUH Perdata yang menyatakan jika musnahnya barang terjadi selama sewa menyewa berlangsung yang diakibatkan oleh suatu keadaan yang tidak bisa dipertanggungjawabkan pada salah satu pihak maka perjanjian sewa menyewa dengan sendirinya batal.

b. Musnah sebagian

⁴⁹ Much Nurachmad, 2010, *Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, Jakarta: Transmedia Pustaka, halaman 48.

Barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat digunakan dan dinikmati kegunaannya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Jika objek perjanjian sewa menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu meneruskan perjanjian sewa menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa dan meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa.⁵⁰

C. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum terhadap benda kekayaan antara dua pihak, dalam hal mana saja satu pihak berjanji untuk melaksanakan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian itu. Perjanjian merupakan perbuatan hukum antara kedua belah pihak yang berdasarkan atas kesepakatan antara para pihak dan berjanji untuk memenuhi hak dan kewajiban pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian.⁵¹

Berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata disebutkan bahwa: “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.” Seseorang dapat menyewakan berbagai jenis barang baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Dalam suatu perjanjian akan dianggap sah

⁵⁰ Zaeni Asyhadie, *Op.cit*, halaman 142.

⁵¹ Ridwanto Igirisa, 2022, *Kedudukan Sk PNS Sebagai Jaminan Hutang*, Gorontalo: Cahaya Arsh Publisier, halaman 19.

apabila perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata.⁵²

Adapun hak-hak yang diperoleh pihak yang menyewakan berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata antara lain:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.
- b. Adanya objek sewa menyewa yaitu barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak.
- c. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda.
- d. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.⁵³

Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUH Perdata, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu:

1. Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa

Hal yang diserahkan hanya penguasaan benda (*bezit*), bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Menurut ketentuan Pasal 1551 KUH Perdata disebutkan bahwa: “Pihak yang menyewakan wajib menyerahkan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik. Selama waktu sewa, pihak yang menyewakan juga wajib melakukan perbaikan-perbaikan pada benda sewaan, kecuali perbaikan ringan yang dibebankan kepada pihak penyewa.”

⁵² Michael Alpray Siregar, dkk, 2024. “Analisis Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tinggal”. *Jurnal Media Hukum Indonesia*, Vol.2, No.4, halaman 383.

⁵³ Zaeni Asyhadie, *Op.cit*, halaman 141.

Menurut Pasal 1583 KUH Perdata, perbaikan ringan yang dimaksud, antara lain, perbaikan lemari, tutupan jendela, kunci dalam, kaca jendela, dan yang semacam itu menurut kebiasaan setempat. Dalam praktik sewa menyewa, penyerahan benda sewaan bergantung pada sifat sewa menyewa, yaitu secara harian, bulanan, tahunan, atau jangka waktu yang sudah ditentukan. Kewajiban kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 butir 2 KUH Perdata disebutkan bahwa: “Pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.”

Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan sewa menyewa sampai berakhirnya sewa menyewa tersebut. Tujuan utama pemeliharaan adalah keselamatan, keamanan dan kenikmatan penyewaan. Jika dalam pemeliharaan itu ditentukan perbaikan-perbaikan, sifat perbaikan itu tidak boleh sampai mengganggu kenikmatan penyewa, justru sebaliknya untuk memberikan kenikmatan yang nyaman kepada penyewa selama berlangsungnya sewa menyewa.⁵⁴ Akan tetapi, menurut Pasal 1555 KUH Perdata disebutkan bahwa:

Jika benda sewaan terpaksa diperbaiki tanpa menunggu sampai berakhirnya sewa menyewa, penyewa harus menerima perbaikan tersebut meskipun menyusahkannya dan selama perbaikan dilakukan terpaksa kehilangan sebagian dari benda sewaan itu. Jika perbaikan itu berlangsung lebih dari empat puluh hari, harga sewa harus dikurangi menurut perimbangan waktu dan bagian dari benda sewaan yang tidak dapat ditempati oleh penyewa. Jika perbaikan sedemikian sifatnya sehingga benda sewaan yang perlu ditempati oleh penyewa dan keluarganya yang mengakibatkan benda tersebut tidak dapat didiami, penyewa dapat memutuskan sewa menyewa.

⁵⁴ *Ibid*, halaman 143.

Selama sewa menyewa berlangsung, pihak yang menyewakan tidak diperkenankan mengubah bentuk atau tata letak benda sewaan, hal ini tercantum dalam Pasal 1554 KUH Perdata disebutkan bahwa: “Pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa mengubah wujud atau tataan barang yang disewakan.”

2. Memberikan kepada penyewa kenikmatan dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya ketika sewa menyewa itu dibuat. Jika cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1552 KUH Perdata. Akan tetapi, pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin pihak penyewa terhadap gangguan pemakaiannya oleh pihak ketiga tanpa mengajukan suatu hak atas benda yang disewa, dengan tidak mengurangi hak pihak penyewa untuk menuntut sendiri pihak ketiga tersebut.⁵⁵

Penjaminan pihak penyewa bebas dari gangguan pihak ketiga merupakan kewajiban pihak yang menyewakan untuk menangkis gugatan pihak ketiga, misalnya, membantah hak pihak penyewa untuk memakai benda yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan fisik, misalnya, orang melempari rumah dengan batu atau tetangga membuang sampah di

⁵⁵ R Subekti, *Op.cit*, halaman 42.

pekarangan rumah sewaan. Hal tersebut di luar jaminan pihak yang menyewakan dan harus ditanggulangi sendiri oleh pihak penyewa.

3. Klausula Eksonerasi

Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan berusaha membatasi atau meniadakan kewajibannya dengan membuat ketentuan khusus sewa menyewa tertulis. Pada ketentuan ini, pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban, baik berupa biaya maupun kerugian yang mungkin timbul. Ketentuan khusus ini disebut klausula eksonerasi. Dalam KUH Perdata sewa menyewa yang menjadi sumber eksonerasi, antara lain:

- a. Jika benda sewaan musnah sebagian, penyewa boleh memilih meminta pengurangan harga sewa atau pembatalan sewa menyewa, tetapi pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab membayar ganti kerugian akibat pilihan tersebut.
- b. Pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban kerugian yang timbul pada benda sewaan miliknya akibat perbuatan teman serumah pihak penyewa atau oleh pihak yang menerima alih sewa.
- c. Waktu mengosongkan benda sewaan, penyewa boleh membongkar apa yang dipasangnya dengan biaya sendiri pada benda sewaan, tetapi pemilik bebas dari tanggung jawab memikul beban kerugian yang timbul dari pembongkaran tersebut.⁵⁶
- d. Pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya perbaikan sehari-hari benda sewaan, ini menjadi beban penyewa.

⁵⁶ *Ibid.*, halaman 385.

- e. Jika diperjanjikan, pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya pemeliharaan kebersihan, sumber air, penampung hujan, dan selokan.⁵⁷

Dalam praktik sewa menyewa, pihak yang menyewakan merumuskan sendiri ketentuan sewa menyewa dan pihak penyewa hanya menyetujui atau menolak ketentuan sewa menyewa itu secara keseluruhan. Dalam praktik sewa menyewa rumah, pihak yang menyewakan merumuskan pembebasan tanggung jawab berupa biaya penggunaan aliran listrik, telepon, air bersih serta pajak dibebankan kepada penyewa.

Klausula eksonerasi dalam sewa menyewa terutama bertujuan untuk melindungi kepentingan pemilik supaya benda sewaanannya itu jangan sampai dirusak oleh penyewa. Selain itu, juga supaya penyewaan tersebut tidak menimbulkan biaya yang hanya dibebankan kepada pemilik. Pemilik yang menyewakan benda miliknya tentu mencari manfaat nilai lebih dari benda miliknya itu. Jika dengan penyewaan itu menimbulkan kerugian, sewa menyewa menjadi tidak berguna bagi pemilik benda. Oleh karena itu, pihak yang menyewakan selaku pemilik benda merumuskan ketentuan khusus dalam sewa menyewa tertulis yang membatasi atau meniadakan tanggung jawab pemilik dalam hal-hal tertentu. Disamping itu, klausula eksonerasi berfungsi sebagai peringatan bagi penyewa agar memakai benda sewaan sebagai penyewa yang baik.⁵⁸

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ Rio Ch. Rondonuwu, (2018). "Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 Kuh Perdata". *Jurnal Lex Crime*, Vol.7, No.6, halaman 9.

Terhadap pihak penyewa selaku pihak yang seharusnya bertanggung jawab atas dampak yang ditimbulkan selama menggunakan objek sewa, wajib menjalankan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Terkait dengan hal tersebut, beberapa kewajiban penyewa yaitu:

- a. Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan penyewaan seakan-akan barang/benda yang disewa adalah miliknya sendiri. Seandainya pihak penyewa menggunakan barang yang disewa berbeda dengan tujuan penyewaannya, sehingga merugikan pihak yang menyewakan sedemikian rupa, maka pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa (Pasal 1561 KUH Perdata).
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.⁵⁹
- c. Menanggung segala kerusakan yang terjadi dalam sewa menyewa, kecuali jika penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan pihak penyewa.
- d. Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa menyewa dan adat kebiasaan setempat.
- e. Bagi seorang penyewa tanah, dalam Pasal 1591 KUH Perdata penyewa berkewajiban untuk membayar ganti rugi jika dengan pengolahannya atau penggunaannya dapat menimbulkan kerusakan pada tanah yang disewakan.
- f. Pihak penyewa dilarang mengulang sewakan barang yang menjadi objek sewa kepada orang lain.

⁵⁹ R Subekti, *Op.cit*, halaman 43.

- g. Tidak diperbolehkan mengulang sewakan lagi rumah sewa kepada pihak ketiga, jika penyewa menyewakan lagi rumah sewa kepada pihak ketiga, tetapi perjanjian sewa masih dipertahankan, sehingga penyewa itu berada dalam hubungan sewa dengan pemilik maka perjanjian dapat dibubarkan dan penyewa dapat dituntut mengganti kerugian, serta bunga.⁶⁰

Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 menetapkan kewajiban penyewa rumah dalam sewa menyewa rumah, yaitu:

- a. membayar harga sewa rumah yang besarnya ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa rumah.
- b. menggunakan dan memelihara rumah yang disewa dengan sebaik-baiknya.
- c. memenuhi segala kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan rumah sesuai dengan perjanjian.
- d. apabila jangka waktu sewa menyewa rumah telah berakhir, penyewa wajib mengembalikan rumah kepada pemilik dalam keadaan baik dan kosong dari penghunian.

Larangan yang ada pada penyewa rumah terhadap rumah yang masih dalam hubungan sewa menyewa, yaitu:

- a. dengan cara apa pun dilarang menyewakan kembali, baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain, atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pemilik rumah.

⁶⁰ Zaeni Asyhadie, *Op.cit*, halaman 141.

- b. mengubah bentuk bangunan rumah yang disewanya tanpa persetujuan dari pemilik rumah.⁶¹

Berkenaan dengan hak dan kewajiban para pihak dalam sewa menyewa rumah dapat disepakati mengenai pentingnya ditetapkan uang jaminan dari penyewa rumah yang dibayarkan kepada pemilik rumah pada saat perjanjian sewa menyewa rumah dibuat. Adanya uang jaminan dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum dan jaminan bagi pemilik rumah sebagai pihak yang menyewakan bahwa penyewa rumah tidak melalaikan kewajibannya. Dalam hal penyewa rumah melalaikan kewajiban yang telah diperjanjikan, misalnya pada akhir masa berlangsungnya sewa menyewa rumah tidak melunasi tagihan rekening air, rekening listrik, rekening gas, atau telepon rumah, maka uang jaminan tersebut dapat digunakan oleh pemilik rumah untuk memenuhi kewajiban yang belum dipenuhi oleh penyewa rumah.

Uang jaminan yang digunakan untuk melunasi beberapa tagihan tersebut masih ada sisanya, maka sisanya dikembalikan oleh pemilik rumah sebagai pihak yang menyewakan kepada penyewa rumah. Demikian pula, apabila masih ada kekurangan untuk melunasi beberapa tagihan tersebut, maka kekurangannya masih menjadi tanggung jawab bagi penyewa rumah. Sebaliknya, dalam hal penyewa rumah tidak melalaikan kewajiban yang telah diperjanjikan, maka pemilik rumah harus mengembalikan uang jaminan tersebut kepada penyewa rumah setelah jangka waktu sewa menyewa rumah berakhir.⁶²

⁶¹ *Ibid*, halaman 142.

⁶² Urip Santoso *Op.cit*, halaman 322.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Perjanjian Dalam Sewa Menyewa Rumah

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut, lahir suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, perjanjian tersebut melahirkan suatu perikatan antara dua orang yang membuat perjanjian. Dalam bentuk perjanjian, perjanjian dapat berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji yang diucapkan (lisan) atau perjanjian yang didokumentasikan secara tertulis.⁶³

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.⁶⁴

Terdapat beberapa kasus terkait pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di wilayah Blangkejeren. Kasus pertama terjadi di Dusun Kota Kutapanjang, dalam hal perjanjian sewa menyewa rumah antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa dilakukan secara lisan tanpa dokumen tertulis. Dalam kasus ini, penyewa menyebabkan kerusakan pada rumah sewa, khususnya pada dinding

⁶³ Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin, 2023, *Buku Ajar Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Budi Utama, halaman 1.

⁶⁴ Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Kencana, halaman 1.

rumah. Kerusakan tersebut terjadi akibat kelalaian penyewa yang memasang paku melebihi batas pemakaian wajar, sehingga merusak struktur dinding.⁶⁵

Kasus lainnya terdapat pada rumah sewa di Desa Bustanussalam, dalam hal sewa menyewa rumah antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa melakukan perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan tanpa dokumen tertulis. Dalam hal ini, pihak penyewa merusak rumah sewa tersebut yang mengakibatkan retak atau pecahnya lantai akibat menjatuhkan benda berat. Kerusakan tersebut terjadi karena kelalaian penyewa yang merusak lantai yang mengakibatkan lantai tersebut retak.⁶⁶

Kasus lainnya terdapat pada rumah sewa di Desa Kampung Jawa dalam hal sewa menyewa rumah antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa melakukan perjanjian sewa menyewa secara lisan tanpa dokumen tertulis. Dalam hal ini, pihak penyewa merenovasi rumah sewa tersebut tanpa sepengetahuan pihak yang menyewakan. Hal tersebut terjadi karena kelalaian penyewa mengubah bentuk rumah sewa tersebut.⁶⁷

Pelaksanaan perjanjian adalah perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan masing-masing pihak. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan iktikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai. Pelaksanaan suatu perjanjian pada dasarnya selalu berupa pemenuhan

⁶⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Adam, salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues, Aceh.

⁶⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Juliansah Putra, salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues, Aceh.

⁶⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Edi Gunawan, salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues, Aceh.

kewajiban dan perolehan hak secara timbal balik antara pihak-pihak. Kewajiban diklasifikasikan menjadi kewajiban pokok dan kewajiban pelengkap. Kewajiban pokok merupakan esensi perjanjian dan kewajiban penjelas terhadap kewajiban pokok. Dengan perkataan lain kewajiban pokok bersifat *fundamental essencial*, sedangkan kewajiban pelengkap bersifat *formal procedura*. Pada kewajiban pokok, jika terjadi pelanggaran atau wanprestasi, dapat memutuskan membatalkan perjanjian. Termasuk kewajiban pokok adalah pembuatan penyerahan benda atau hak milik atas benda, melakukan pekerjaan tertentu, pelayanan jasa, pembayaran sejumlah, uang, harga benda, dan upah pelayanan jasa.⁶⁸

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dilakukan pada saat seseorang mempunyai harta kekayaan yang menjadikan sebagian hartanya tersebut untuk dinikmati oleh orang lain. Dalam perjanjian sewa menyewa rumah, penyewa wajib memberikan atau menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 1551 KUH Perdata.⁶⁹

Pada dasarnya sewa menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Persewaan tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa. Begitu juga karena barang yang disewakan dipindahtangankan. Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau

⁶⁸ Tania Agustina dan Ida Nadirah, *Op.cit*, halaman 3.

⁶⁹ Arif Rifqi Muslim. (2022). "Tinjauan yuridis pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko di wilayah semarang barat". *Jurnal Notarius*, Vol.15, No. 2, halaman 943.

benda kepada pihak penyewa sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Dalam KUH Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Dalam perjanjian sewa menyewa bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian itu telah dirumuskan oleh para pihak, dan atau notaris. Akan tetapi yang paling dominan dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah.⁷⁰

Pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan di Blangkejeren yaitu pelaksanaan sewa menyewa secara lisan berawal dari kesepakatan sederhana antara pemilik dan penyewa tanpa melalui dokumen tertulis, kepercayaan menjadi sumber utama dalam kesepakatan ini, dimulai dengan penyewa menyampaikan niat untuk menyewa properti kepada pihak yang menyewakan, kedua belah pihak berdiskusi tentang syarat-syarat, seperti harga sewa, durasi sewa, dan kondisi properti, para pihak merasa tidak perlu membuat perjanjian tertulis, hak dan kewajiban biasanya disampaikan secara verbal, seperti pembayaran sewa setiap bulan dan tanggung jawab atas kerusakan.⁷¹

Para pihak yang terlibat dalam perjanjian baik pemilik rumah maupun penyewa rumah harus menyiapkan waktu khusus yang dianggap cukup untuk membicarakan maksud dan tujuan pengadaan perjanjian dengan bahasa yang

⁷⁰ Claudia Soleman. (2018). "Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian Bernama berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata". *Jurnal Lex Privatum* Vol.6, No.5, halaman 14.

⁷¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Juliansah Putra, salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues, Aceh.

dipahami para pihak. Perjanjian sewa menyewa rumah merupakan perjanjian yang bersifat timbal balik, di mana para pihak yang turut mengadakan perjanjian harus dapat memenuhi prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan.⁷²

Perjanjian lisan pada dasarnya didasarkan pada kepercayaan antara kedua belah pihak. Sebelum membuat kesepakatan, biasanya kedua belah pihak sudah saling mengenal atau memiliki reputasi yang baik, sehingga yakin bahwa masing-masing pihak akan memenuhi hak dan kewajibannya, perjanjian lisan disaksikan oleh pihak ketiga, yaitu anggota keluarga. Kedua pihak menjaga komunikasi yang baik dan memberikan pengingat secara berkala terkait jadwal pembayaran atau kewajiban lainnya. Hal ini mencegah kesalahpahaman dan memastikan semua pihak menjalankan tanggung jawab masing-masing.⁷³

Berkenaan dengan perjanjian sewa menyewa rumah khususnya perjanjian yang dibuat secara tidak tertulis, bukan berarti perjanjian yang dibuat tersebut tidak sah. Sahnya perjanjian tidak dilihat dari bentuknya. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dikemukakan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni 4 (empat) syarat yang dipenuhi untuk sahnya perjanjian mencakup:

1. Sepakat mengikatkan diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.⁷⁴

⁷² Arif Rifqi Muslim, *Op.cit*, halaman 946.

⁷³ Hasil Wawancara dengan Bapak Adam, salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues, Aceh.

⁷⁴ Siti Chomsyah. (2022). "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis". *Jurnal Pengadilan Negeri Denpasar*, halaman 201.

Perjanjian lisan di Blangkejeren memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, syarat pertama adalah adanya kesepakatan antara para pihak, dan hal ini biasanya terpenuhi karena kedua belah pihak secara langsung menyatakan persetujuan mereka pada saat perjanjian dibuat, selain itu, syarat kecakapan para pihak juga umumnya terpenuhi, selama sudah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal juga memenuhi perjanjian lisan.

Daerah Blangkejeren masih memegang kuat nilai adat, perjanjian lisan dianggap cukup sebagai bentuk kesepakatan yang sah. Praktik ini didukung oleh masyarakat setempat, meskipun tidak tertulis dianggap norma yang mengikat, kesulitannya hanya terletak pada pembuktian, pembuktian perjanjian lisan membutuhkan saksi atau bukti pendukung lainnya, catatan pembayaran atau komunikasi yang relevan.⁷⁵

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka sudah jelas perjanjian tidak tertulis bukan berarti perjanjian yang tidak sah karena sahnya perjanjian harus memenuhi unsur-unsur sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Berkenaan dengan perjanjian tidak tertulis terhadap sewa menyewa rumah ditinjau dalam prinsip-prinsip perjanjian melekat prinsip-prinsip sebagai berikut:

1. Prinsip Kebebasan Berkontrak

⁷⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Adam, salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues, Aceh.

Kebebasan merupakan bagian dari hak asasi manusia yang melekat pada diri setiap manusia, namun kebebasan bukan berarti tanpa ada batas. Pembatasan ini bertujuan untuk menghindari terjadinya kerugian bagi orang lain akibat kebebasan yang tidak dibatasi.⁷⁶ Asas Kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak untuk membuat dan mengadakan perjanjian serta untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang. Ketentuan asas kebebasan berkontrak perjanjian yang dibuat harus sesuai dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁷⁷

Berkenaan dengan kebebasan berkontrak, menurut Sutan Remi Sjahdeini dalam Siti Chomsyah, asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ingin membuat perjanjian.
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
- d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

⁷⁶ Siti Chomsyah, *Op.cit*, halaman 202.

⁷⁷ Gunawan Widjaja, 2007, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) Dalam Hukum Perdata*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 275.

Berdasarkan hal tersebut, perjanjian yang dibentuk secara tidak tertulis oleh masing-masing pihak dalam perjanjian sewa menyewa merupakan bagian dari kebebasan berkontrak. Pada dasarnya para pihak bebas menentukan bentuk dari perjanjian yang disepakati baik dibentuk secara tertulis maupun tidak tertulis, sehingga tidak ada paksaan berupa keharusan untuk membuat perjanjian secara tertulis. Hal ini tergantung dari kesepakatan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian terutama dalam bentuk tidak tertulis.⁷⁸

2. Prinsip *facta sun servanda*

Dasar hukum dari prinsip *facta sun servanda* terletak pengaturannya pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Hal ini jika dikaitkan dengan perjanjian sewa menyewa rumah yang telah disepakati dalam bentuk tidak tertulis, segala hal yang disepakati tersebut hanya secara lisan.

Berlakunya klausul perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tidaklah harus berupa klausul secara tertulis, melainkan klausul yang disepakati secara lisan pun memiliki kekuatan yang sama sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian. Prinsip *pacta sun servanda* merupakan prinsip yang menyangkut daya mengikatnya sebuah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk perjanjian apapun terutama dalam bentuk perjanjian tidak tertulis.

⁷⁸ Siti Chomsyah, *Op.cit*, halaman 202.

Prinsip *pacta sun servanda* merupakan prinsip yang tidak berdiri sendiri seperti prinsip-prinsip perjanjian lainnya. Prinsip ini saling berkaitan dengan prinsip-prinsip lainnya terutama dengan prinsip *privity of contract* dalam Pasal 1340 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang jika diselaraskan menjadi daya mengikatnya sebuah perjanjian berlaku sama dengan daya mengikatnya suatu undang-undang dan hanya mengikat atau berlaku bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut.⁷⁹

3. Prinsip Iktikad Baik

Prinsip iktikad baik sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Prinsip iktikad baik merupakan prinsip yang harus ada tidak hanya dalam pelaksanaan perjanjian saja, namun juga harus ada dalam pembuatan perjanjian. Iktikad baik dalam membuat perjanjian harus dimiliki oleh masing-masing pihak sehingga perjanjian yang dibuat tersebut tidak bermasalah dan tidak terjadi wanprestasi terutama pada perjanjian tidak tertulis yang rentan untuk diingkari pada perjanjian sewa menyewa rumah.⁸⁰

4. Prinsip Konsensualisme

Prinsip konsensualisme mempunyai hubungan erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang terdapat di dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata.⁸¹ Pemahaman asas konsensualisme yang menekankan pada “sepakat”

⁷⁹ Salim Hs, 2011, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta: Sinar grafika, halaman 158.

⁸⁰ *Ibid.*, halaman 204.

⁸¹ Agus Yudha Hernako, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional dalam Kontrak Komersial*, halaman 121.

para pihak, dari pemikiran bahwa yang berhadapan dalam kontrak itu adalah orang yang menjunjung tinggi komitmen dan tanggung jawab dalam lalu lintas hukum. Berkenaan dengan perjanjian sewa menyewa rumah yang dibuat secara tidak tertulis, kesepakatan antara para pihak untuk membuat perjanjian tersebut harus didasarkan pada komitmen serta tanggung jawab dan iktikad baik sehingga para pihak konsisten dalam melaksanakan memberikan hak dan melaksanakan kewajibannya masing-masing.

Berdasarkan pada prinsip-prinsip perjanjian tersebut, perjanjian sewa menyewa rumah yang dibentuk oleh para pihak dalam bentuk tidak tertulis tidaklah terdapat pertentangan dengan prinsip-prinsip hukum perjanjian. Perjanjian sewa menyewa rumah secara tidak tertulis pada dasarnya merupakan perjanjian yang paling rentan untuk terjadi pengingkaran mengingat klausul-klausul yang disepakati tersebut secara lisan, namun selama prinsip-prinsip hukum perjanjian tersebut dipatuhi oleh para pihak maka akan meminimalkan terjadinya tidak konsisten dalam melaksanakan perjanjian.⁸²

B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

Mengenai perlindungan hukum telah dijelaskan pada bagian awal penulisan penelitian ini. Perlindungan hukum ditujukan untuk terciptanya rasa keadilan dan kemanfaatan norma dan/atau aturan yang berlaku di suatu daerah. Bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa sebagai berikut ini:

⁸² *Ibid.*, halaman 205.

1. Perlindungan Hukum Melalui Pembentukan Perjanjian Sesuai Dengan Aturan Dalam KUH Perdata

Upaya perlindungan hukum secara yuridis mengenai perbuatan kerusakan rumah sewa telah sedemikian diatur pada sistem hukum keperdataan di Indonesia. Pada ketentuan KUH Perdata tentang sewa menyewa dalam Pasal 1560 yaitu penyewa diwajibkan untuk memakai barang sewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.

Tujuan dibuatnya perlindungan hukum adalah untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat yang diatur oleh undang-undang terkait hubungan yang muncul dari terbentuknya perjanjian sewa menyewa, perlu adanya perlindungan hak-hak dari pihak-pihak yang bersangkutan, jika dikaitkan dengan topik pembahasan penelitian, hubungan yang terjadi akibat timbulnya perjanjian sewa menyewa antara pemilik rumah dan penyewa, maka hak-hak para pihak harus terlindungi.⁸³

Terhadap pihak penyewa selaku pihak yang seharusnya bertanggung jawab atas dampak yang ditimbulkan selama menggunakan objek sewa, wajib menjalankan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Blangkejeren, tidak dipenuhinya prestasi oleh pihak penyewa menimbulkan kerugian bagi pihak pemilik rumah akibat tidak terpelihara properti yang ada di dalam rumah tersebut. Dilakukannya wanprestasi

⁸³ Tania Agustina, Ida Nadirah, *Op.cit*, halaman 6.

oleh pihak penyewa tentu menimbulkan akibat hukum bagi dirinya, pihak pemilik rumah memperoleh kembali rumah sewa seperti semula sebagaimana rumah sewa itu diberikan pertama kali kepada pihak penyewa.⁸⁴

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah dalam bentuk tidak tertulis (lisan), aturan dalam Pasal 1560 KUH Perdata dengan jelas menyebutkan bahwa penyewa harus memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik. Dalam sewa menyewa rumah sewa di sini digunakan perjanjian konsensual, namun dalam undang-undang dibedakan akibat-akibatnya antara tertulis dan tidak tertulis.

Dalam sewa menyewa secara tertulis terdapat pada Pasal 1570 KUH Perdata disebutkan bahwa: “Apabila suatu sewa dibuat secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampu tanpa diberlakukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.” Sedangkan dalam sewa menyewa tidak tertulis (lisan) terdapat pada Pasal 1571 KUH Perdata disebutkan bahwa: “Jika sewa tidak dibuat secara tertulis, maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, kecuali pihak lain bermaksud mengakhiri sewa, dengan memperhatikan masa tenggang yang diperlukan menurut kebiasaan setempat.” Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, pada masa berlangsungnya sewa menyewa di Blangkejeren, pihak penyewa merusak properti yang ada di dalam rumah tersebut, sehingga mengakibatkan pemilik rumah mengalami kerugian atas perbuatan penyewa tersebut.⁸⁵

⁸⁴ Hasil Wawancara dengan Bapak Edi Gunawan, salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues, Aceh.

⁸⁵ Zaeni Asyhadie, *Op.cit.*, halaman 143.

Mengacu pada Pasal 1560 ayat (1) KUH Perdata telah jelas disebutkan bahwa: “Penyewa harus menepati kewajiban utamanya untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.” Artinya penyewa wajib menjaga barang (dalam hal ini rumah) yang disewa dengan baik sesuai dengan kesepakatan. Jika penyewa merusak rumah karena kelalain atau tindakan yang tidak wajar, maka dapat diminta pertanggungjawaban. Perlindungan hukum menciptakan perjanjian sewa menyewa rumah yang sesuai dengan aturan hukum perdata yang berlaku, dan menindak tegas pihak-pihak yang melanggar perjanjian sewa menyewa untuk melindungi hak pihak yang menyewakan rumah sewa.⁸⁶

2. Perlindungan Hukum Melalui Pemenuhan Penggantian Kerugian Yang Timbul Akibat Perjanjian Sewa.

Perjanjian timbal balik senantiasa menimbulkan hak bagi pemilik rumah sewa atau pihak yang menyewakan untuk menuntut pemenuhan prestasi, sedangkan sisi lainnya menimbulkan beban kewajiban bagi penyewa untuk melaksanakan prestasinya. Dalam situasi normal antara prestasi dan kontraprestasi akan saling bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga mengakibatkan terjadinya peristiwa yang disebut wanprestasi. Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan kewajiban prestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1239

⁸⁶ *Ibid.*, halaman 142.

KUH Perdata (untuk prestasi berbuat sesuatu). Ganti rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dengan debitur.⁸⁷

Dilihat dari Pasal 1239 KUH Perdata disebutkan bahwa: “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila seseorang yang berhutang tidak memenuhi kewajibannya mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga.” Adapun yang dimaksud dengan prestasi yaitu pelaksanaan terhadap hal-hal yang telah diperjanjikan atau yang telah ditulis dalam suatu perjanjian oleh kedua belah pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu. Jadi, memenuhi prestasi dalam perjanjian adalah ketika para pihak memenuhi janjinya. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1239 KUH Perdata maka prestasi dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.⁸⁸

Perjanjian untuk menyerahkan atau memberikan sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 KUH Perdata, dalam perjanjian untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, debitur juga diwajibkan membayar ganti kerugian jika debitur lalai untuk berbuat sesuatu sebagaimana yang dijanjikan, atau sebaliknya jika berbuat sesuatu padahal hal tersebut dilarang dalam perjanjian.⁸⁹

Wanprestasi adalah kelalain debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk menentukan kapan seseorang harus melakukan kewajibannya dapat dilihat dari isi perjanjian yang telah dibuatnya,

⁸⁷ Salim Hs, *Op.cit*, halaman 181.

⁸⁸ *Ibid.*, halaman 10.

⁸⁹ Ahmad Miru dan Sakka Pati, 2014, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233-1456 BW*, Depok: Rajawali Pers, halaman 9.

dalam perjanjian biasanya diatur kapan seseorang harus melakukan kewajibannya, seperti menyerahkan sesuatu barang atau melakukan sesuatu perbuatan. Apabila debitur tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka hal tersebut telah melakukan wanprestasi seseorang dianggap alpa, lalai, atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian apabila melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan.⁹⁰ Berdasarkan Pasal 1239 KUH Perdata disebutkan bahwa: “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga.”

Akibat terjadinya wanprestasi akan menimbulkan akibat hukum bagi perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak karena perjanjian tersebut sejak tanggal disetujui dan ditandatangani berlaku sebagai undang-undang yang harus dipatuhi, oleh karena itu, akibat dari terjadinya wanprestasi pihak yang dirugikan dapat untuk menuntut ganti rugi kepada pihak yang tidak melaksanakan prestasinya, ketentuan untuk menuntut ganti rugi atas terjadinya wanprestasi secara tegas telah diatur dalam ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata yang berbunyi: “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.” Berdasarkan Pasal tersebut pihak kreditur dapat menuntut debitur yang lalai dengan pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai dengan ganti rugi sesuai dengan

⁹⁰ Farid Wajdi dan Muhammad Yusrizal, 2024, *Hukum Kontrak Dan Teknik Pembuatan Kontrak*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 48.

perhitungan kerugian yang diderita kreditur dan bunga. Salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat diminta ganti rugi atas ongkos, rugi, dan bunga yang dideritanya.⁹¹

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum wanprestasi bagi pihak debitur dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

- a. Debitur harus membayar ganti kerugian yang diderita oleh pihak yang menyewakan (Pasal 1243 KUH Perdata).
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata).
- c. Debitur harus menerima pengalihan risiko sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata).
- d. Debitur wajib untuk memenuhi perikatan jika masih dimungkinkan atau pembatalan perikatan disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata).
- e. Debitur diwajibkan untuk membayar biaya perkara jika diperkarakan di pengadilan dan debitur dinyatakan bersalah.⁹²

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Blangkejeren, akibat hukum bagi pihak penyewa yang melakukan kerusakan dalam penyewaan rumah sewa adalah kewajiban untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh pihak pemilik rumah serta pengalihan risiko sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya

⁹¹ Farid Wajdi dan Muhammad Yusrizal, *Op.cit*, halaman 52.

⁹² Dermina Dsalimunthe, (2017). "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal Al-Maqasid*, Vol.3, No. 1, halaman 18.

prestasi untuk merawat rumah sewa tersebut oleh pihak penyewa.⁹³ Kerugian dalam Pasal 1243 KUH Perdata adalah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi. Dalam hal ini kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur terhitung sejak dinyatakan lalai.⁹⁴

Kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh menimpa benda berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*) yaitu keuntungan yang didapat seandainya seseorang yang berhutang lalai (*winstderving*). KUH Perdata memperincikan kerugian yang harus diganti dalam 3 komponen sebagai berikut:

- a. Biaya (*kosten*) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
- b. Rugi (*schaden*) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalain debitur.
- c. Bunga (*interesten*) adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian dapat diberikan dengan berbagai kombinasi, antara lain, pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga).⁹⁵ Biaya-biaya (ongkos-ongkos), yaitu ongkos yang telah dikeluarkan oleh kreditur untuk mengurus objek perjanjian, kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan yang disebabkan adanya kerusakan atau kerugian. Sedangkan bunga-bunga adalah keuntungan yang akan dinikmati

⁹³ Hasil Wawancara dengan Bapak Adam, salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues, Aceh.

⁹⁴ Kadek Ayu Cyntia Paramitha dkk, *Op.cit*, halaman 8.

⁹⁵ Farid Wajdi dan Muhammad Yusrizal, *Op.cit*, halaman 56.

oleh kreditur. Penggantian biaya-biaya, kerugian, dan bunga itu harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi dan dapat diduga pada saat sebelum terjadinya perjanjian.⁹⁶

Terdapat ketentuan-ketentuan khusus dalam hukum yang mengatur tanggung jawab penyewa atas kerusakan properti, penyewa tidak dapat memelihara properti rumah sewa tersebut sehingga pemilik mengalami kerugian, pemilik menanggung sendiri risiko atas kerugian tersebut, penyewa harus bertanggung jawab atas perbuatannya, serta ketentuan-ketentuan khusus terkait sewa menyewa dapat mengatur secara rinci hak dan kewajiban kedua belah pihak.⁹⁷ Permasalahan perjanjian sewa menyewa rumah yang diteliti adalah adanya dugaan wanprestasi oleh penyewa yaitu penyewa melanggar aturan yang telah disepakati di dalam perjanjian sewa menyewa disebutkan pihak kedua wajib memelihara dan memperbaiki kerusakan-kerusakan ringan rumah tersebut selama masa kontrak.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa menimbulkan hal yang mengakibatkan tidak terlaksananya perjanjian sesuai dengan yang diperjanjikan, tidak terlaksananya perjanjian itu tersebut karena adanya kelalaian. Hal itu disebabkan karena salah satu pihak yaitu pihak penyewa tidak mematuhi isi perjanjian yang telah disepakati, sehingga menyebabkan perjanjian tersebut tidak dipenuhi, dan tujuan dari perjanjian tersebut tidak terwujud.⁹⁸

⁹⁶ Salim Hs dan Erlis Septiana Nurbani, 2015, *Perbandingan Hukum Perdata Comparative Civil Law*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman 261.

⁹⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Adam salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues, Aceh.

⁹⁸ Nanda Amalia, 2012, *Hukum Perikatan*, Lhokseumawe, Unimal Press, halaman 7.

Penyewa telah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan dalam hal ini penyewa merusak bangunan rumah sewa. Di sini tampak bahwa penyewa telah melakukan perbuatan yaitu wanprestasi. Dapat dilihat dari uraian di atas bahwa penyewa disini telah melanggar aturan yang terdapat di dalam KUH Perdata Pasal 1560 KUH Perdata dijelaskan bahwa penyewa harus menggunakan rumah atau barang yang disewa secara wajar dan sesuai dengan tujuan yang disepakati, penyewa tidak boleh merusak atau menyalahgunakan properti yang disewa. Di sini jelas pihak penyewa telah melanggar Pasal 1560 KUH Perdata tersebut.⁹⁹

Pihak penyewa juga memiliki tanggung jawab terhadap kerusakan yang terjadi karena kesalahannya adalah suatu hal yang dilarang. Mengenai hal ini ditentukan di dalam Pasal 1560 ayat (1) KUH Perdata disebutkan bahwa: “Untuk memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.”

Dengan demikian dari ketentuan Pasal 1560 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa, penyewa harus bertanggung jawab atas properti yang disewa, jika penyewa melanggar ketentuan ini, pihak yang menyewakan berhak menuntut ganti rugi. Pihak yang menyewakan dapat menuntut kepada penyewa agar penyewa meminta ganti rugi apabila terjadi kerugian-kerugian seperti yang telah disebutkan sebelumnya. Kerugian-kerugian tersebut merupakan hak yang

⁹⁹ Zaeni Asyhadie, *Op.cit*, halaman 141.

semestinya dipenuhi oleh penyewa namun tidak dilaksanakan. Maka ganti rugi merupakan salah satu bentuk kewajiban penyewa dalam memenuhi perjanjian sewa rumah yang telah disepakati sebelumnya bersama pemilik rumah tersebut.¹⁰⁰

Kesulitan dalam membuktikan, karena perjanjian dilakukan secara lisan, tidak ada dokumen tertulis yang bisa dijadikan bukti jika terjadi perselisihan, penyewa merusak rumah atau properti yang disewakan tanpa ada tanggung jawab yang jelas, dalam perjanjian lisan sulit bagi pemilik rumah untuk menuntut ganti rugi atas kerusakan tersebut tetapi pemilik dapat membuktikan bahwa kondisi rumah tersebut tidak lagi sama seperti saat pertama kali disewa oleh penyewa.¹⁰¹

Pemenuhan prestasi berupa ganti rugi merupakan upaya yang dapat dilakukan demi melindungi hak-hak pihak yang menyewakan yang telah kehilangan haknya dan mengalami kerugian. Hal ini perlu dilakukan demi tercapainya tujuan dari perlindungan hukum yaitu melindungi hak-hak masyarakat seperti apa yang diutarakan di atas. Pada akhirnya pula kesadaran dan kepatuhan terhadap pelaksanaan aturan-aturan yang mengikat layaknya undang-undang hingga penegakan hukum yakni dengan memenuhi kewajiban dalam upaya melindungi kepentingan-kepentingan para pihak, khusus pihak yang menyewakan rumah sewa. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, kesadaran hukum harus diwujudkan melalui pemenuhan kewajiban oleh para pihak agar tidak terjadi pelanggaran hak yang dapat merugikan salah satu pihak.

¹⁰⁰ Arif Rifqi Muslim, *Op.cit*, halaman 949.

¹⁰¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Juliansah Putra, salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues, Aceh.

3. Perlindungan Hukum Melalui Hak Untuk Memutus Perjanjian Sewa Menyewa

Upaya yang bisa dilakukan sebagai perlindungan juga bisa dilakukan pemutusan kontrak secara sepihak, pada dasarnya kontrak harus dilaksanakan oleh para pihak berdasarkan iktikad baik, namun dalam kenyataannya sering kali salah satu pihak tidak melaksanakan substansi kontrak, karena salah satu pihak lalai melaksanakan prestasinya maka pihak lainnya dengan sangat terpaksa memutuskan kontrak itu secara sepihak. Pemutusan kontrak secara sepihak merupakan salah satu cara untuk mengakhiri kontrak yang dibuat oleh para pihak. Pihak pemilik menghentikan berlakunya kontrak yang dibuat dengan penyewa. disebabkan debitur tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya.¹⁰²

Pemutusan kontrak secara sepihak yang dilakukan oleh pemilik, bukanlah kumulatif, tetapi apabila salah satu alasan tersebut tidak dipenuhi oleh pihak penyewa maka sudah dianggap cukup oleh pemilik untuk melakukan pemutusan kontrak secara sepihak kepada penyewa. Apabila pemutusan kontrak secara sepihak terjadi maka pihak pemilik dapat menyewakan rumah itu kepada penyewa lain atas kehendak dan berdasarkan pilihan sendiri untuk menyewa rumah sewa tersebut.¹⁰³

Pemutusan kontrak merupakan akibat hukum dari perjanjian yaitu perjanjian yang dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) adalah suatu perjanjian yang masih memiliki kekuatan hukum, tetapi dapat dibatalkan oleh pihak-pihak tertentu yang dirugikan. Perjanjian yang dapat dibatalkan adalah perjanjian yang masih sah

¹⁰² Hasil Wawancara dengan Bapak Juliansah Putra, salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues, Aceh.

¹⁰³ Tania Agustina dan Ida Nadirah, *Op.cit*, halaman 4.

dan mengikat para pihak, tetapi mengandung cacat hukum sehingga dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang dirugikan.¹⁰⁴

Dari beberapa bentuk-bentuk perlindungan tersebut diatas norma adat di Blangkejeren juga mengatur tanggung jawab moral penyewa kepada pemilik rumah, perjanjian lisan dianggap sama kuatnya dengan perjanjian tertulis dengan syarat disaksikan oleh tokoh adat atau kepala desa, hal ini memberikan rasa aman bagi pemilik rumah sewa karena penyewa merasa terikat secara sosial dan adat, selain itu ada sanksi sosial atau adat yang diberlakukan jika penyewa melanggar perjanjian, seperti teguran dari masyarakat, sanksi ini tidak hanya melindungi pemilik rumah, tetapi juga mendorong penyewa untuk lebih bertanggung jawab.¹⁰⁵

Perlindungan hukum terhadap wanprestasi terhadap perjanjian yang mengikat kedua belah pihak antara pemilik rumah dan penyewa. Peristiwa tentang suatu perjanjian yaitu, sepakat mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Syarat subjektif meliputi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat sesuatu perikatan sementara syarat objektif meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Tidak terpenuhinya syarat subjektif berakibat suatu perjanjian dapat dibatalkan atau dapat diminta pembatalan oleh salah satu pihak, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan suatu perjanjian batal demi hukum secara serta merta atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada tujuan dari para

¹⁰⁴ Muhamad Sadi, dkk, 2024, *Hukum Perdata*, Bandung: Intelektual Manifest Media halaman 83.

¹⁰⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Edi Gunawan, salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues Aceh.

pihak yang melanggar perjanjian itu untuk melahirkan suatu perikatan hukum telah gagal.¹⁰⁶

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa menimbulkan hal yang mengakibatkan tidak terlaksananya perjanjian sesuai dengan yang diperjanjikan, tidak terlaksananya perjanjian itu tersebut karena adanya kelalaian. Hal itu disebabkan karena salah satu pihak yaitu pihak penyewa tidak mematuhi isi perjanjian yang telah disepakati, sehingga menyebabkan perjanjian tersebut tidak dipenuhi, dan tujuan dari perjanjian tersebut tidak terwujud.

Penyewa telah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Dalam hal ini terjadi kerusakan dalam penyewaan rumah sewa yang dilakukan oleh pihak penyewa, pihak penyewa tidak bisa memelihara properti yang ada pada rumah sewa tersebut dengan baik. Tampak bahwa penyewa telah melakukan perbuatan yaitu wanprestasi. Maka pemenuhan prestasi berupa hak untuk memutus perjanjian sewa menyewa merupakan upaya yang dapat dilakukan demi melindungi hak-hak pemilik rumah yang telah kehilangan haknya dan mengalami kerugian.

Demi tercapainya tujuan dari perlindungan hukum yang dapat dilakukan yaitu melindungi hak-hak masyarakat seperti apa yang diutarakan di atas. Pada akhirnya pula kesadaran dan kepatuhan terhadap pelaksanaan aturan-aturan yang mengikat layaknya undang-undang hingga penegakan hukum yakni dengan memenuhi kewajiban dalam upaya melindungi kepentingan-kepentingan para

¹⁰⁶ Tania Agustina dan Ida Nadirah, *Op.cit*, halaman 5.

pihak, khususnya pemilik rumah sewa. Tanggung jawab penyewa rumah adalah menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa menyewa berlangsung, kecuali jika dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesalahannya tetapi diluar kekuasaannya (Pasal 1564 KUH Perdata). Selanjutnya pihak penyewa rumah harus mengembalikan rumah yang disewa sesuai dengan keadaan waktu diserahkan kepada penyewa.¹⁰⁷

C. Alternatif Penyelesaian Jika Terjadi Sengketa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan di mana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu, individu dengan kelompok, kelompok dengan kelompok, perusahaan dengan perusahaan, negara yang satu dengan negara yang lainnya. Dalam praktiknya sengketa dapat bersifat publik atau perdata dan dapat terjadi dalam tingkat lokal, nasional, dan internasional. Sengketa adalah suatu perkara yang terjadi antara pihak yang di dalamnya terdapat perselisihan yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak.¹⁰⁸

Perselisihan atau sengketa merupakan kelanjutan dari konflik yang merupakan pertentangan di antara para pihak yang memiliki kepentingan, pendapat, atau tujuan yang saling bertentangan. Ketika suatu konflik tidak dapat diselesaikan secara damai melalui musyawarah atau mediasi, maka konflik tersebut dapat berkembang menjadi sengketa yang lebih serius. Oleh karena itu, penyelesaian

¹⁰⁷ *Ibid.*, halaman 6.

¹⁰⁸ Farid Wajdi, dkk, 2023, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, halaman 1.

konflik yang efektif sangat diperlukan agar perselisihan tidak semakin meluas dan berdampak buruk pada hubungan sosial maupun aspek lainnya.¹⁰⁹

Pelaksanaan sewa menyewa rumah terdapat berbagai permasalahan yang dialami oleh pemilik dan penyewa. Permasalahan atau sengketa tersebut disebabkan oleh beberapa faktor yang dapat mempengaruhi perselisihan pendapat mengenai hak dan kewajiban antara pemilik dan penyewa rumah sewa, guna mengetahui permasalahan yang sering timbul dalam lingkup rumah sewa dan cara penyelesaiannya.

1. Bentuk sengketa rumah sewa yang terjadi di Blangkejeren

Permasalahan atau sengketa pada umumnya dapat terjadi ketika pemilik rumah merasa bahwa penyewa tidak memenuhi kewajibannya untuk menjaga kondisi properti sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian sewa. Dalam lingkup rumah sewa tentunya dapat terjadi perselisihan dalam pemenuhan hak dan kewajiban sehingga menimbulkan sengketa diantara pemilik dan penyewa rumah sewa. Mayoritas permasalahan yang sering dialami oleh pemilik rumah sewa adalah kerusakan properti pada rumah sewa sebagaimana sudah disepakati untuk menjaga properti yang ada di rumah sewa tersebut pada saat perjanjian awal yang dilakukan secara lisan.¹¹⁰

2. Faktor sengketa rumah sewa yang terjadi di Blangkejeren

Sengketa rumah sewa yang terjadi di Blangkejeren tentunya dapat disebabkan oleh beberapa faktor, termasuk sengketa dalam kerusakan rumah sewa.

¹⁰⁹ Farid Wajdi dan Muhammad Yusrizal, *Op.cit*, halaman 125.

¹¹⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Juliansah Putra, salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues, Aceh.

Dalam hal ini kewajiban penyewa untuk menjaga rumah sewa tersebut. Dikarenakan sengketa atau permasalahan rumah sewa yang sering timbul di Blangkejeren berupa kerusakan rumah karena kelalaiannya penyewa, maka dalam penelitian memfokuskan untuk meneliti faktor terjadinya kelalaian dalam kerusakan rumah sewa tersebut.

Faktor yang mengakibatkan timbul permasalahan dalam kerusakan rumah sewa adalah pemilik dan penyewa memiliki pemahaman berbeda tentang batasan kerusakan akibat pemakaian wajar dengan kerusakan karena kelalaian, sehingga penyewa lalai dengan kerusakan yang mereka timbulkan sebagaimana kewajiban yang disampaikan dalam perjanjian antara pemilik dan penyewa rumah sewa.¹¹¹

3. Penyelesaian sengketa rumah sewa di Blangkejeren

Berbagai sengketa rumah sewa yang terjadi tentunya memiliki cara penyelesaian yang berbeda tergantung dari bentuk sengketa, kerugian yang dialami dan kesepakatan para pihak dalam menentukan cara untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi di antara pihak pemilik rumah sewa dan pihak penyewa rumah sewa. Sengketa atau permasalahan yang dialami oleh pemilik rumah sewa adalah kerusakan properti pada rumah sewa. Kerusakan properti pada rumah sewa pasti terdapat upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pihak pemilik rumah dan penyewa rumah sewa agar pihak pemilik rumah sewa tidak selalu dirugikan.¹¹²

Sengketa rumah sewa yang terjadi berupa kerusakan properti pada rumah sewa tersebut, dalam penyelesaian sengketa tersebut pemilik rumah sewa

¹¹¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Edi Gunawan, salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues, Aceh.

¹¹² T.Sabirin, *Op.cit*, halaman 23.

melakukan teguran secara lisan kepada pihak penyewa, pihak pertama selaku pemilik rumah jika penyewa melakukan wanprestasi, pihak pemilik rumah melakukan teguran secara lisan merupakan cara yang sederhana yang bisa dilakukan secara kekeluargaan. Dalam hal ini teguran secara lisan bisa membukakan jalan keluar bagi kedua belah pihak antara pemilik rumah dengan penyewa untuk menyepakati perjanjian yang telah dilaksanakan. Penyelesaian secara kekeluargaan rumah sewa di Blangkejeren tersebut membuahkan hasil sehingga sengketa dalam kerusakan properti pada rumah sewa tersebut dapat diselesaikan secara lancar dan efektif.¹¹³

Sengketa rumah sewa yang terjadi berupa kerusakan properti pada rumah sewa tersebut pemilik rumah menanggulangi masalah tersebut dengan melakukan musyawarah (nonlitigasi), musyawarah adalah salah satu alternatif yang bisa dilakukan oleh pihak pemilik rumah dalam mencegah kerugian akibat wanprestasi. Hal ini didasari dengan adanya musyawarah maka kedua belah pihak pemilik rumah maupun penyewa dapat duduk bersama dalam menyelesaikan masalah. Dengan adanya musyawarah yang dilakukan maka para pihak pemilik dan penyewa rumah sewa di Blangkejeren dapat membuat kesepakatan mengenai perjanjian yang telah disepakati.¹¹⁴

¹¹³ Hasil Wawancara dengan Bapak Adam, salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues, Aceh.

¹¹⁴ Hasil Wawancara dengan Bapak Juliansah putra, salah satu pemilik rumah sewa, Selasa, 11 Februari 2025 di Blangkejeren, Gayo Lues, Aceh.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Bentuk perjanjian sewa menyewa rumah di Blangkejeren yaitu perjanjian secara lisan. Perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan tetap sah dan mengikat secara hukum selama memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan sebab yang halal, perjanjian lisan secara hukum memiliki kelemahan, yaitu dalam pembuktian sebab tidak ada dokumen tertulis.
2. Perlindungan bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Blangkejeren ada 3 yaitu, (1) perlindungan hukum melalui pembentukan perjanjian sesuai dengan aturan dalam KUH Perdata (2) perlindungan hukum melalui pemenuhan penggantian kerugian yang timbul akibat perjanjian sewa (3) perlindungan hukum melalui hak untuk memutus perjanjian sewa menyewa.
3. Alternatif penyelesaian jika terjadi sengketa dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Blangkejeren ada dua yaitu, (1) melalui teguran secara lisan (2) melalui penyelesaian secara musyawarah (nonlitigasi).

B. Saran

1. Sebaiknya perjanjian sewa menyewa didokumentasikan dalam bentuk tertulis, untuk mencegah konflik di masa depan, hal ini untuk memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.
2. Seharusnya pemilik rumah perlu melakukan verifikasi data dan latar belakang calon penyewa untuk mengurangi risiko yang mungkin timbul, serta pemerintah dapat mengatur kebijakan yang mewajibkan adanya jaminan dari penyewa, yang akan di kembalikan jika tidak ada kerusakan atau pelanggaran.
3. Sebaiknya untuk menghindari biaya, tenaga dan waktu yang lama dalam penyelesaian sengketa rumah sewa, masyarakat harus tetap melakukan penyelesaian secara musyawarah mufakat (nonlitigasi) dan berpegang pada prinsip kekeluargaan, sehingga kedua belah pihak dapat menemukan solusi tanpa merugikan salah satu pihak, kecuali dalam keadaan darurat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Agus Yudha Hernako. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsional dalam Kontrak Komersial*.

Ahmad Miru, Sakka Pati. 2014. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233-1456 BW*. Depok: Rajawali Pers.

Bergas Prana Jaya. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bantul: PT Anak Hebat Indonesia.

Eka N.A.M Sihombing dan Cynthia Hadita. 2022. *Penelitian Hukum*, Malang: Setara Press.

Farid Wajdi dan Muhammad Yusrizal. 2024. *Hukum Kontrak Dan Teknik Pembuatan Kontrak*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

_____. dkk. 2023. *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Gunawan Widjaja. 2007. *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) Dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Helin Yudawisastra, dkk. 2023. *Metodologi Penelitian*. Bandung: Intelektual Manifes Media.

Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan yang lahir dari perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.

Ketut Oka Setiawan. 2015. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Much Nurachmad. 2010. *Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*. Jakarta: Transmedia Pustaka.

Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.

- Muhamad Sadi dkk. 2024. *Hukum Perdata*. Bandung: Intelektual Manifest Media.
- _____. Fauziah, dan Khalisah Hayatun. 2024. *Selekta Hukum Perdata* Jakarta: Kencana.
- Nanda Amalia. 2012. *Hukum Perikatan*, Lhokseumawe, Unimal Press.
- Oemar Moechthar. 2024. *Hukum Kenotariatan*. Jakarta: Kencana.
- R Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ridwanto Igirisa. 2022. *Kedudukan Sk PNS Sebagai Jaminan Hutang*. Gorontalo: Cahaya Arsh Publisier.
- Rini Pamungkasih. 2009. *101 Draft Surat Perjanjian (Kontrak)*. Jakarta: Gradien Mediatama.
- Salim Hs dan Erlis Septiana Nurbani. 2015. *Perbandingan Hukum Perdata Comparative Civil Law*. Jakarta: Rajawali Pers.
- _____. 2011. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso Urip. 2014. *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana.
- Serlika Aprita dan Reni Okprianti. 2024. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin. 2023. *Buku Ajar Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Budi Utama.
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta: Kencana.
- Sumriyah dan julaeka. 2022. *Kapita Selekta Hukum perjanjian*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.
- Syamsudin dan Salman Luthan. 2018. *Mahir Menulis Studi Kasus Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Titik Triwulan Tutik. 2010. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana.
- Wawan Muhwan Hariri. 2011. *Hukum Perikatan*. Bandung: Pustaka Setia.

Zaeni Asyhadie. 2018. *Hukum Keperdataan Dalam perspektif hukum nasional, Hukum perdata, hukum islam dan hukum adat*. Depok: Raja grafindo persada.

Zoni Emirjon dan Muhammad Sadi. 2021. *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana.

B. Artikel, Majalah dan Jurnal Ilmiah

Amirudin. 2021. "Amanah Dalam Perspektif Al-Quran". *Jurnal Mudarrisuna: Media Kajian Pendidikan Agama Islam*.

Arif Rifqi Muslim, Ahcmad Busro. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko di Wilayah Semarang Barat". *Jurnal Notarius*.

Baiq Karunia Dwi Cahya. 2024. "Analisis Pengaturan dan Perlindungan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Dalam Perspektif Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan No.198/Pdt.g/2020/pn.jkt,utr)". *Jurnal ilmiah Universitas Mataram*.

Beni Kharisma Arrasuli dkk. 2023. "Perlindungan Hukum Positif Indonesia Terhadap Kejahatan Penyalahgunaan Data Pribadi". *UNES Journal of Swara Justitia*.

Claudia Soleman. 2018. "Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal Lex Privatum*.

Dermina Dsalimunthe. 2017. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal Al-Maqasid*.

Dessy Sunarsi, Liza Marina, Dedy Wahyudi, 2022. "Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Bisnis Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko". *Jurnal Hukum*.

Hilda Hilmiah Dimyanti. 2014 "Perlindungan Hukum Bagi Investor Dalam Pasar Modal". *Jurnal Cita Hukum*.

Kadek Ayu Cynthia Paramitha dkk. "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Rumah Sewaan Akibat Pengakhiran Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa di Kota Denpasar". *Jurnal fakultas hukum universitas udayana*.

- Michael Alpray Siregar dkk. 2024. “Analisis Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tinggal”. Jurnal Media Hukum Indonesia.
- Muhammad Ain. 2014. “Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Hunian Menurut Peraturan Perundangan Di Indonesia”. Jurnal Al’Adl.
- Rio Ch. Rondonuwu. 2018. “Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 Kuh Perdata”. Jurnal Lex Crime.
- Siti Chomsyah “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis” Jurnal pengadilan negeri Denpasar.
- Sri Endang dkk. 2021. “Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan Dalam Perspektif Hukum Perdata”. Jurnal Lex Supreme.
- T.Sabirin. 2022. “Tanggung Jawab Risiko Kerusakan Rumah Kontrakan”. Jurnal STIS Al-Hilal Sigli.
- Tania Agustina, Ida Nadirah. 2023, “Analisis Hukum Terhadap Klausula Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Yang Direnovasi Tanpa Sepengetahuan”. Jurnal Edukasi hukum.
- Yuliani dkk. 2020. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)”. Jurnal Ilmu Hukum Reusam.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

D. Internet

“Definisi dan Syarat Sah Perjanjian” melalui <https://jdih.sukoharjokab.go.id>
Diakses pada tanggal 8 November 2024 Pukul 21.26.

“Perlindungan Hukum” melalui <https://www.hukumonline.com/berita/a> Diakses
Pada Tanggal 13 November 2024 Pukul 22.17.

“Definisi dan Syarat Sah Perjanjian” melalui <https://www.google.com/search>
Diakses Pada tanggal 7 November 2024 pukul 23.45.

LAMPIRAN

Lampiran I Surat Keterangan



**PEMERINTAH KABUPATEN GAYO LUES
KECAMATAN BLANGKEJEREN
KAMPUNG BUSTANUSSALAM**

Jalan sekolah MAN no. Pos:2655
E-mail: kp.bustanussalam2020@gmail.com

SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN
NO : 145 / 35 / SKTmp-BTS/2025

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **ABU MUKMIN**
Jabatan : Pengulu Kampung Bustanussalam
Alamat : Dusun Lintang Kampung Bustanussalam Kecamatan .Blangkejeren
Kabupaten Gayo Lues

Menerangkan bahwa Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara :

Nama : **PUTRI CARILIA CANTIKA**
NPM : 2106200079
Fakultas : Hukum
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata

Benar nama tersebut diatas telah melakukan penelitian di Kampung Bustanussalam Kecamatan Blangkejeren Kabupaten Gayo Lues pada tanggal 11 Februari 2025;

Demikianlah surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bustanussalam , 12 Februari 2025
PENGULU

ABU MUKMIN



Lampiran II Daftar Wawancara

1. Bagaimana proses awal terjadinya perjanjian sewa menyewa antara pemilik dan penyewa?

Jawab: Berawal dari kesepakatan sederhana antara pemilik dan penyewa tanpa melalui dokumen tertulis.

2. Apa saja jenis jenis kerusakan dalam perjanjian sewa menyewa rumah?

Jawab: Retak atau pecahnya lantai akibat menjatuhkan benda berat, merusak dinding akibat paku yang melebihi pemakaian wajar, penyewa mengubah bentuk rumah sewa tersebut.

3. Apa saja yang disepakati antara pemilik dan penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa ini?

Jawab: Berdiskusi tentang syarat-syarat, seperti harga sewa, durasi sewa, dan kondisi properti, seperti pembayaran sewa setiap bulan dan tanggung jawab atas kerusakan.

4. Bagaimana pihak-pihak bisa memastikan bahwa hak dan kewajiban masing-masing tetap terpenuhi dengan perjanjian lisan?

Jawab: Perjanjian lisan didasarkan pada kepercayaan antara kedua belah pihak, biasanya kedua belah pihak sudah saling mengenal atau memiliki reputasi yang baik, sehingga yakin bahwa masing masing pihak akan memenuhi hak dan kewajibannya, perjanjian lisan disaksikan oleh pihak ketiga, yaitu anggota keluarga. Kedua pihak menjaga komunikasi yang baik dan memberikan pengingat secara berkala terkait jadwal pembayaran atau kewajiban lainnya.

Hal ini mencegah kesalahpahaman dan memastikan semua pihak menjalankan tanggung jawab mereka.

5. Bagaimana masyarakat setempat memastikan bahwa perjanjian lisan tetap di hormati oleh kedua belah pihak?

Jawab: Daerah Blangkejeren masih memegang kuat nilai adat, perjanjian lisan dianggap cukup sebagai bentuk kesepakatan yang sah. Praktik ini di dukung oleh masyarakat setempat, meskipun tidak tertulis di anggap norma yang mengikat.

6. Apakah yang pemilik harapkan dari perlindungan hukum terkait perjanjian sewa menyewa rumah jika terjadi kerusakan?

Jawab: Dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Blangkejeren, kewajiban untuk membayar ganti kerugian yang di derita oleh pihak pemilik rumah serta pengalihan risiko sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya prestasi untuk merawat rumah sewa tersebut oleh pihak penyewa

7. Bagaimana pendapat masyarakat tentang tanggung jawab penyewa jika terjadi kerusakan pada properti yang disewakan?

Jawab: Terdapat ketentuan-ketentuan khusus mengenai tanggung jawab penyewa atas kerusakan properti, penyewa tidak dapat memelihara properti rumah sewa tersebut sehingga pemilik mengalami kerugian, pemilik menanggung sendiri risiko atas kerugian tersebut, penyewa harus mempertanggungjawabkan atas perbuatannya, serta ketentuan ketentuan khusus terkait sewa menyewa dapat mengatur secara rinci hak dan kewajiban kedua belah pihak

8. Bagaimana cara pemilik dapat mengklaim ganti rugi jika penyewa menyebabkan kerusakan pada properti?

Jawab: Dalam perjanjian lisan sulit bagi pemilik rumah untuk menuntut ganti rugi atas kerusakan tersebut tetapi pemilik dapat membuktikan bahwa kondisi rumah tersebut tidak lagi sama seperti saat pertama kali disewa oleh penyewa.

9. Apakah norma adat yang berlaku di wilayah ini memberikan perlindungan tambahan bagi pemilik rumah dalam perjanjian lisan?

Jawab: Norma adat di Blangkejeren juga mengatur tanggung jawab moral penyewa kepada pemilik rumah, perjanjian lisan di anggap sama kuatnya dengan perjanjian tertulis dengan syarat disaksikan oleh tokoh adat atau kepala desa, hal ini memberikan rasa aman bagi pemilik rumah sewa karena penyewa merasa terikat secara sosial dan adat, selain itu ada sanksi sosial atau adat yang diberlakukan jika penyewa melanggar perjanjian, seperti teguran dari masyarakat, sanksi ini tidak hanya melindungi pemilik rumah, tetapi juga mendorong penyewa untuk lebih bertanggung jawab.

10. Apakah pemilik memiliki hak untuk memutuskan perjanjian sewa jika penyewa merusak properti karena kelalaian penyewa?

Jawab: Pemutusan kontrak secara sepihak merupakan salah satu cara untuk mengakhiri kontrak yang dibuat oleh para pihak. Pihak pemilik menghentikan berlakunya kontrak yang dibuat dengan penyewa.

11. Apa Faktor yang umum terjadi pada saat pelaksanaan perjanjian sewa menyewa?

Jawab: Permasalahan yang umum terjadi dalam kerusakan rumah sewa adalah pemilik dan penyewa memiliki pemahaman berbeda tentang batasan kerusakan

akibat pemakaian wajar dengan kerusakan karena kelalaian, sehingga penyewa lalai dengan kerusakan yang mereka timbulkan sebagaimana kewajiban yang disampaikan dalam perjanjian antara pemilik dan penyewa rumah sewa

12. Bagaimana komunikasi antara pemilik dan penyewa dalam mengatasi masalah kerusakan pada properti sewa?

Jawab: Komunikasi sangat jelas dan terbuka, jika kerusakan terjadi akibat faktor alam atau usia bangunan, maka pihak yang menyewakan yang bertanggung jawab, jika kerusakan disebabkan oleh kelalaian penyewa, maka penyewa yang harus menanggung biaya perbaikan.

13. Apakah langkah awal pemilik dan penyewa dalam menyelesaikan sengketa ini ?

Jawab: Pemilik rumah sewa melakukan teguran secara lisan kepada pihak penyewa, pihak pertama selaku pemilik rumah jika penyewa melakukan wanprestasi, pihak pemilik rumah melakukan teguran secara lisan merupakan cara yang sederhana yang bisa dilakukan secara kekeluargaan.

Pemilik rumah menanggulangi masalah tersebut dengan melakukan musyawarah kepada penyewa, musyawarah adalah salah satu alternatif yang bisa dilakukan oleh pihak pemilik rumah dalam mencegah kerugian akibat wanprestasi. Dengan adanya musyawarah maka kedua belah pihak pemilik rumah maupun penyewa dapat duduk bersama dalam menyelesaikan masalah.

14. Apakah ada cara yang diikuti pemilik dan penyewa dalam menilai besarnya kerusakan dan biaya perbaikannya?

Jawab: Penyelesaian sengketa tersebut secara kekeluargaan dan tidak dibawa ke pengadilan dikarenakan kurang adanya bukti dan kerugian yang dapat

dikatakan rendah, berdasarkan penyelesaian secara kekeluargaan tersebut terdapat beberapa kasus dalam salah satu pemilik rumah sewa yang tidak dapat diselesaikan dikarenakan orang yang menyewa tidak bertanggung jawab dan meninggalkan rumah sewa.

15. Dalam kasus sengketa yang tidak terselesaikan secara langsung, apakah pihak pemilik berhak mengajukan masalah ini ke pengadilan?

Jawab: Penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.