

**ANALISIS HUKUM TERHADAP KLAUSULA  
PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA RUMAH KONTRAKAN  
YANG DI RENOVASI TANPA SEPENGETAHUAN  
PEMILIK**

**SKRIPSI**

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

Oleh:

**TANIA AGUSTINA**  
**1806200095**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2022**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/10/2019  
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](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : TANIA AGUSTINA  
NPM : 1806200095  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP KLAUSULA PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA RUMAH KONTRAKAN YANG DIRENOVASI TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK

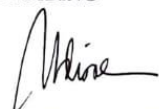
PENDAFTARAN : Tanggal, 28 November 2022  
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

### SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

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

PEMBIMBING

  
Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H  
NIP/NIDN/NIDK: 0030116606



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 57/SK.BAN-PT/Akred/PT/2019  
Pusat Administrasi Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20218 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax (061) 6625474 - 6631003  
http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan



**BERITA ACARA  
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI  
SARJANABAGI MAHASISWA PROGRAM  
STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 22 Desember 2022, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : TANIA AGUSTINA  
**NPM** : 1806200095  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS HUKUM TERHADAP KLAUSULA PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH KONTRAKAN YANG DIRENOVASI TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK  
**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**

**Sekretaris**

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

**Dr. Zainuddin, S.H., M.H**  
NIDN: 0118047901

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H
2. Nurhilmiyah, S.H., M.H
3. Assoc. Prof Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_



MAJLIS PUNDIRIKAN LINGGARAN BINA KEMAJHATAN UINIBPTI (S) POKOK MUHAMMADIYAH

# UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

## FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 69/SK/BAN-PT/Akred/PT/08/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Baari No. 3 Medan 20238 Telp: (061) 6622400 64224567 Fax: (061) 6625474 - 6621693

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : TANIA AGUSTINA  
NPM : 1806200095  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP KLAUSULA PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH KONTRAKAN YANG DIRENOVASI TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN  
KEPADAPANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 25 November 2022

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H.

NIP/NIDN/NIDK: 0030116606

UMSU  
Unggul | Cerdas | Terpercaya



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. 09/3K/BAN-PT/Akred/PT/10/2019  
Pusat Administrasi, Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6022400 - 60224567 Fax. (061) 6025474 - 6631003  
<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Nama : TANIA AGUSTINA  
Npm : 1806200095  
Program Studi : HUKUM  
Bagian : HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM TERHADAP KLAUSULA PERJANJIAN  
SEWA MENYEWA RUMAH KONTRAKAN YANG  
DIRENOVASI TANPA SEPENGATAHUAN PEMILIK

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, 16 November 2022

Saya yang menyatakan,



**TANIA AGUSTINA**

**NPM. 1806200095**



**UMSU**  
Cerdas, Terampil, Berkarya

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. B9/5K/DAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 60224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahumedsu](#) [umsuamedia](#) [umsuamedia](#) [umsuamedia](#) [umsuamedia](#)



**KARTU BIMBINGAN  
SKRIPSI MAHASISWA**

**NAMA** : TANIA AGUSTINA  
**NPM** : 1806200095  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS HUKUM TERHADAP KLAUSULA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH KONTRAKAN YANG DI RENOVASI TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK

**PEMBIMBING** : Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	PARAF
15-02-2022	ACC Judul Skripsi	
02-08-2022	Menyerahkan Proposal Skripsi	
04-08-2022	Revisi proposal skripsi	
06-08-2022	Revisi footnote dan daftar pustaka	
27-09-2022	Bimbingan skripsi Revisi Rumusan masalah	
07-10-2022	Revisi margin, penulisan, daftar pustaka	
24-10-2022	Revisi daftar isi, Abstrak, Kesimpulan.	
1-11-2022	Revisi ayat Al-Qur'an	
25-11-2022	Bedah buku	
25-11-2022	ACC Bab Pembahasan & Kesimpulan	

Diketahui Dekan

(Dr. Faisal, S.H., M.Hum)

Dosen Pembimbing

(Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H)

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu disusun skripsi yang berjudul Analisis Hukum Terhadap Klausula Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Yang Di Renovasi Tanpa Sepengetahuan Pemilik.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankalah diucapkan Terima Kasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H, selaku Pembimbing, dan Bapak Rahmat Ramadhani, S.H., M.H, selaku pembeding yang

dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada seluruh narasumber yang telah menyampaikan data selama penelitian berlangsung.

Secara Khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan kepada Ayahanda dan Ibunda: Lazuardi Ansar, S.E., M.Si., A.K., C.A dan Nining Rama Lubis yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang dan memberikan dukungan moril dan materil kepada saya sehingga saya semangat untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini, Kedua adik saya Rivan Fauzan dan Imam Azzufar yang selalu mendampingi, mendoakan dan memotivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.

Tiada Gedung yang paling indah, kecuali persahabatan untuk itu dalam kesempatan ini saya ucapkan banyak terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada orang-orang terkasih , begitu juga kepada sahabat-sahabatku sejak SMA, Muhammad Agus Salim Siregar, S.E, Miranda Julia Pasaribu, Dhea Ananda Syahputri, S.Akun, Retno Gayatri, dan juga Sahabat-sahabat ku Hotnauli Eryanuari Sinaga, Alifa Youlanda, S.H, Eurela Tiara Hati Sebayang, Nur Annisa, Nadia Shafira, terimakasih kepada semua sahabatku atas kebaikannya, semoga Allah SWT membalas semua kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu Namanya, tiada maksud



mengecilkkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tidak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Rabbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapatkan balasan dari ALLAH SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan ALLAH SWT, Aamiin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, 28 Agustus 2022

Hormat Penulis,

Tania Agustina

1806200095

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS HUKUM TERHADAP KLAUSULA PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA RUMAH KONTRAKAN YANG DI RENOVASI TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK**

**Tania Agustina**

Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang telah disanggupi oleh pihak yang lain. Yang bertujuan untuk memberikan hak dan kewajiban pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum yuridis empiris dengan melakukan wawancara dan penelusuran langsung kelapangan sebagai data primernya serta data sekunder dan data tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dipahami bahwa Bentuk dari perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan yang direnovasi tanpa sepengetahuan pemilik ini berbentuk perjanjian tertulis yang dilakukan dibawah tangan dengan pemilik yang menjatuhkan kuasa kepada pihak ketiga untuk membuat perjanjian sewa-menyewa tersebut, Klausul-klausul dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan juga terdapat di Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik Pasal 4 ayat(2) Perjanjian sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu, dan besaran harga. Perlindungan hukum terhadap pemilik rumah kontrakan yang direnovasi tanpa sepengetahuan pemilik itu terdapat di pasal 9 ayat (2) PP No. 44 Tahun 1994 Penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan rumah tanpa izin tertulis dari pemilik. Oleh karena itu sesuai juga dalam pasal 11 ayat (1) huruf b jika yang dirugikan pihak pemilik, maka penyewa berkewajiban mengembalikan rumah dengan baik seperti keadaan semula , dan tidak dapat meminta Kembali uang sewa yang telah dibayar.

**Kata Kunci: Perjanjian Sewa-menyewa, Renovasi, Perlindungan Hukum.**

## DAFTAR ISI

<b>PENDAFTARAN UJIAN .....</b>	<b>i</b>
<b>BERITA ACARA UJIAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KARTU BIMBINGAN .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
1) Rumusan Masalah .....	8
2) Faedah Penelitian .....	9
<b>B. Tujuan Penelitian.....</b>	<b>9</b>
<b>C. Definisi Oprasional .....</b>	<b>10</b>
<b>D. Keaslian Penelitian .....</b>	<b>12</b>
<b>E. Metode Penelitian .....</b>	<b>14</b>
1) Jenis Dan Pendekatan Penelitian.....	14
2) Sifat Penelitian .....	15
3) Sumber Data.....	15
4) Alat Pengumpul Data .....	17
5) Analisis Data .....	17
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>20</b>
<b>A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa.....</b>	<b>20</b>
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Klausula Perjanjian .....</b>	<b>31</b>
<b>C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum .....</b>	<b>35</b>
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>40</b>
<b>A. Bentuk Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Yang di Renovasi         Tanpa Sepengetahuan Pemilik .....</b>	<b>40</b>
<b>B. Klausula Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Yang di Renovasi         Tanpa Sepengetahuan Pemilik .....</b>	<b>51</b>

<b>C. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Kontrakan yang di Renovasi Tanpa Sepengetahuan Pemilik.....</b>	<b>60</b>
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>71</b>
<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>71</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>72</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>74</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>77</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Manusia sulit melepaskan kepentingan dan ketergantungannya pada lingkungan sosial, maka aktivitas kehidupan manusia selalu saling mempengaruhi satu sama lain. Manusia bukan hanya makhluk sosial, tetapi sebaliknya makhluk kehendak, keinginan (*Zoon Politicon*), dan juga makhluk ekonomi (*Zoon Economica*). untuk bertahan hidup.<sup>1</sup>

Interaksi di antara makhluk sosial dengan minat yang berbeda diperlukan untuk memenuhi kebutuhan berbagai jenis orang, dan kebutuhan bersama adalah keharusan yang tak terbantahkan. Sejak lahir, manusia telah mendapat sebutan hukum dalam keberadaannya sebagai badan hukum (*rechts perzoon*). Tentu saja karena seseorang disebut juga sebagai badan hukum (*natururlijkt*). Dalam pengertian hukum yang sebenarnya, tidak hanya orang yang memiliki sebutan hukum *Rechts perzoon*. Orang dan badan hukum merupakan badan hukum dalam yurisprudensi, karena tidak hanya termasuk badan hukum yang memenuhi syarat sebagai badan hukum.<sup>2</sup>

Manusia dalam kehidupannya tidak dapat melepaskan diri dari kaidah-kaidah hukum yang ada. Hukum sebagai salah satu kaidah yang mengatur kehidupan antar pribadi, telah menguasai kehidupan manusia sejak ia dilahirkan, bahkan waktu ia masih di dalam kandungan hingga sampai ke liang kubur

---

<sup>1</sup> Salle, 2019, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, CV.Social Politic Genius (SIGn), hlm.1

<sup>2</sup> *Ibid.*,

memberikan arah dan gambaran, akan tetapi karena bidang hukum itu luas dan mencakup banyak hal maka tidak akan dapat mencakup secara keseluruhan.<sup>3</sup>

Hukum perikatan merupakan bagian dari lapangan hukum harta kekayaan. Hukum perikatan didalam istilah hukum belanda, disebut *verbinten*. Beberapa istilah perikatan, *obligatio* (latin), *obligation* (perancis; inggris), yang berarti mengikatkan dari atau ikatan hukum. Perikatan secara etimologis didefinisikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut hal dari pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>4</sup>

Bertentangan dengan defisi diatas banyak permasalahan dikalangan masyarakat tidak mematuhi aturan tersebut sehingga salah satu pihak mengalami kerugian materil, seperti dalam hal perjanjian sewa-menyewa dimana yang menyewakan membuat aturan-aturan dalam perjanjian sewa dan penyewa yang tadinya menyanggupi aturan tersebut malah melakukan sebaliknya dia melakukan wanprestasi.

Subjek hukum adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat menjadi pendukung (dapat memiliki) hak dan kewajiban. Dalam kamus Ilmu Hukum disebut juga "orang" atau "pendukung hak dan kewajiban." Subjek hukum memiliki kewenangan bertindak menurut tata cara yang ditentukan atau dibenarkan hukum. Subjek hukum yang dikenal dalam ilmu hukum adalah manusia dan badan hukum.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Harsanto Nursadi, 2007, *Sistem Hukum Indonesia*, Jakarta: Penerbit Universitas Terbuka, hlm. 1.4

<sup>4</sup> Lukman Santoso Az, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Media Pustaka, hlm. 6

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm. 17

Dalam kitab undang-undang hukum perdata, selain istilah kontrak juga digunakan istilah persetujuan, yang pada dasarnya pengertian istilah tersebut sama dengan pengertian perjanjian, hal ini dapat kita lihat dalam Buku III Bab kedua “Tentang Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau persetujuan”. Pasal 1313 KUH Perdata, Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Adapun unsur-unsur yang ada dalam pasal 1313 KUH Perdata yakni:<sup>6</sup>

- 1) adanya suatu perbuatan;
- 2) perbuatan tersebut dilakukan oleh dua orang/lebih; dan
- 3) adanya perikatan di antara dua orang/pihak atau lebih.

Perjanjian dalam hemat kata dapat dimaknai sebagai suatu janji yang diucapkan dan dilaksanakan oleh pihak yang berjanji kepada pihak yang menerima janji. Dalam praktik sewa-menyewa terdapat Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 yang memberikan jaminan perlindungan hukum, baik bagi pemilik maupun penyewa rumah. Di dalam Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 pula disebutkan, perjanjian dan peraturan sewa-menyewa hanya sah dilakukan jika ada persetujuan atau ijin pemilik hunian.

Perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut terdapat unsur perikatan sebagaimana dalam kata “mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Perjanjian pada dasarnya merupakan dasar menciptakan suatu perikatan sebagaimana telah dinyatakan secara jelas dalam Pasal

---

<sup>6</sup> Joni Emirzon, Muhammad Sadi Is, 2021, *Hukum Kontrak Teori dan Peraktik*, Jakarta: Kencana, Hlm.11

1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.”

Saat ini kontrak telah menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan bahkan dalam kehidupan sehari-hari. Ketika seseorang akan bekerja, orang tersebut akan menandatangani kontrak terlebih dahulu dengan perusahaan. Ketika seseorang akan menyewa sebuah bangunan maka orang tersebut juga harus menandatangani kontrak sewa. Sewa-menyewa seperti halnya jual-beli, adalah suatu perjanjian yang sangat sering di jumpai dalam kehidupan sehari-hari. Sewa-menyewa maupun jual-beli adalah merupakan suatu upaya yang sudah biasa di pergunakan oleh para warga masyarakat dalam rangka memenuhi kepentingan-kepentingannya.

Perbedaan antara dua macam persetujuan ini ialah bahwa dalam hal jual beli yang di serahkan oleh pemilik barang adalah hak milik atas barang itu, sedang dalam hak sewa menyewa si pemilik barang hanya menyerahkan pemakaian dan pemungutan hasil dari barang, padahal hak milik atas barang itu berada di tangan yang menyewakan.

Dalam kenyataannya terkadang sering timbul permasalahan yakni sewa-menyewa barang atau bangunan disalah artikan oleh penyewa yakni dia 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 apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh kedua pihak atau lebih yang terikat perjanjian, jangka waktu dalam menyewa hal ini untuk memastikan kapan berakhirnya hak penyewa menempati rumah. Sehingga, jika penyewa tidak memperpanjang kontrak sewa, maka dia berkewajiban meninggalkan rumah dan menyerahkan kunci rumah kepada pemilik dalam kondisi rumah yang baik secara fisik dan non-fisik. Bila penyewa berniat memperpanjang masa sewa, pemilik dan penyewa harus membuat perjanjian kontrak yang baru. Klausul harga sewa Pemilik mesti mencantumkan besarnya harga sewa dalam perjanjian berdasarkan kesepakatan dengan pihak penyewa.

Menurut pasal 1548 KUHPerdara memberikan pengertian, sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan sesuatu harga yang oleh pihak tersebut berakhir ini di sanggupi pembayarannya.

Dalam hubungan sewa-menyewa tersebut sering terjadi dimana kesepakatan tidak dilakukan oleh salah satu pihak. Perbuatan tersebut dalam istilah hukum dikenal sebagai wanprestasi. Peraturan sewa menyewa rumah berlaku di Indonesia, peraturan ini dibuat untuk mengantisipasi tindakan kecurangan yang terjadi pada saat transaksi sewa menyewa. Dalam praktiknya dimasyarakat tak

jarang kita temui kasus-kasus seperti pemberi sewa yang membatalkan transaksi secara sepihak atau penyewa yang mengubah sesuka hati rumah sewa tanpa izin kepada pemberi sewa, kedua tindakan tersebut tentu bersifat merugikan.

Kerugian bisa dialami oleh salah satu pihak bisa penyewa atau pemberi sewa itu sendiri, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dalam hal seseorang melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum maka dia berkewajiban membayar ganti rugi akan perbuatannya tersebut, hal yang berbeda dengan Tuntutan kerugian dalam Wanprestasi, dalam tuntutan Perbuatan Melawan Hukum tidak ada pengaturan yang jelas mengenai ganti kerugian tersebut namun sebagaimana diatur dalam Pasal 1371 ayat (2) KUHPerdara tersirat pedoman yang isinya “Juga penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan”.

Dalam pembuatan kontrak bahwa kontrak yang dibuat terkandung prinsip kejujuran (*fairness*) yang pada umumnya dikaitkan dengan kewajiban. Kewajiban yang dimaksud adalah kewajiban hukum, sehingga tidak termasuk didalamnya kewajiban moral. Timbul kewajiban yang mengikat itu terjadi diantaranya diantaranya perbuatan sukarela (*voluntary act*) baik karena adanya persetujuan yang tegas maupun diam-diam.<sup>7</sup>

Kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum sebagai “*scade*” (rugi) saja, sedangkan kerugian akibat Wanprestasi oleh Pasal 1246 KUHPerdara dinamakan “*Konsten, scaden en interessen*” (biaya, kerugian dan bunga). Kerugian dalam

---

<sup>7</sup> Yahman, 2019, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan Dalam Hubungan Kontrak Komersial edisi pertama*, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm.8

Perbuatan Melawan Hukum menurut KUHPerdara, Pemohon dapat meminta kepada si pelaku untuk mengganti kerugian yang nyata telah dideritanya (Materil) maupun keuntungan yang akan diperoleh di kemudian hari (Immateril).

Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Bukan Pemilik dapat dicermati secara mendalam salah satu persoalan yang penting dalam hubungan sewa menyewa adalah Penyewa melakukan seolah olah dia adalah pemilik dari rumah itu dengan kata lain dia menguasai objek sewa tanpa mementingkan hak dan kewajiban pemilik juga.

Permasalahan yang terjadi pada perjanjian sewa-menyewa kontrakan di jln.K.Hasyem Utama Gampong Doy Banda Aceh, Rumah yang bertatas namakan Nining Rama, awal ibu nining menyewakan rumahnya kepada Ibu Yetti Syahrial pada Desember 2019 untuk ditinggali, ibu Nining meminta bantuan untuk membuat kontrak perjanjian sewa-menyewa tersebut kepada abang iparnya dikarenakan ibu Nining tidak ada di tempat pada saat itu jadi, tanda tangan kontrak dilakukan oleh abang iparnya Rizal Azwar pada tanggal 05 januari 2021 tepatnya dirumah sewa tersebut di jalan Keucik Hasyem Gampong Doy. Tanda tangan kontrak tidak disaksikan oleh pemilik rumah yaitu ibu Nining dikarenakan ibu Nining tinggal di Medan dan tidak bisa ke Banda Aceh untuk melakukan kesepakatan sewa-menyewa. Perjanjian sewa-menyewa dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis atas kesepakatan para pihak. Selama berlangsungnya masa sewa penyewa melakukan perubahan-perubahan bentuk rumah tersebut tanpa sepengetahuan pemilik, penyewa meminta dana yang sudah dikeluarkannya untuk renovasi rumah tersebut kepada pemilik rumah, sedangkan pemilik rumah tidak tahu menahu penyewa

merenovasi rumah tersebut karena penyewa tidak meminta izin terlebih dahulu kepada pemilik oleh karena itu pemilik rumah kontrakan merasa rugi dalam hal tersebut.<sup>8</sup> Persoalan dari masalah tersebut tentang hak dan kewajiban baik dari pihak penyewa maupun dari pihak yang menyewakan yaitu tentang hak kepemilikan benda yang disewa benar-benar milik pihak yang menyewakan atau bukan.

#### 1) Rumusan Masalah

Untuk menyederhanakan pemahaman terhadap pembahasan yang dikaji serta memudahkan pembahasan masalah agar lebih teratur dan intensif sesuai dengan tujuan yang tepat, perumusan masalah diharapkan dapat memberikan arah pembahasan yang jelas sehingga terbentuk hubungan dengan masalah yang dibahas. Maka berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah :

- a. Bagaimana Bentuk Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan di Banda Aceh ?
- b. Bagaimana Klausula Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Yang di Renovasi Tanpa Sepengetahuan Pemilik di Banda Aceh?
- c. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Kontrakan Yang di Renovasi Tanpa Sepegetahuan Pemilik?

---

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Nining Selaku Pemilik Rumah Kontrakan, 26 Agustus 2022

## 2) Faedah Penelitian

Hasil dari penelitian di dalam penulisan ini diharapkan mampu menyampaikan pengetahuan yang diperlukan dalam memecahkan suatu masalah dan mewujudkan pemahaman yang benar.

### 1. Manfaat Toeritis

Dari segi Teoritis penelitian ini sebagai sumbangan ilmu pengetahuan tambahan dan penjelasan tambahan terhadap peraturan hukum sewa menyewa dan ilmu hukum khususnya.

### 2. Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dari kajian penulisan ini yaitu memberikan kontribusi serta manfaat bagi masyarakat, individu maupun pihak-pihak yang berkepentingan, kepentingan negara, bangsa, dan konstelasi dalam sewa menyewa.

## **B. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan utama dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Disamping itu, penulisan ini juga bertujuan untuk menjawab permasalahan yang sudah disebutkan sebelumnya. Melalui penulisan ini yang ingin dicapai adalah sebagai berikut:

- a. Untuk Mengetahui Bentuk Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan yang di renovasi tanpa sepengetahuan pemilik di Banda Aceh

- b. Untuk Mengetahui Klausula Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Yang di Renovasi Tanpa Sepengetahuan pemilik di Banda Aceh
- c. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Kontrakan Yang Rumahnya di Renovasi tanpa sepengetahuannya.

### C. Definisi Oprasional

Definisi oprasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antar definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteiti.<sup>9</sup> Judul dalam penelitian ini yaitu “Analisis Hukum Terhadap Klausula Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Yang Direnovasi Tanpa Sepengetahuan Pemilik. Maka dapat diterangkan definisi oprasional dari variabel judul tersebut yaitu:

#### 1. Analisis Hukum

Upaya mengetahui kondisi terkini dari istilah hukum yang ada untuk memberikan penilaian untuk memperjelas manfaat dan dampak penerapan standar hukum.<sup>10</sup>

#### 2. Klausul

---

<sup>9</sup> Ida Hanifah, dkk, 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan:Pustaka Prima, hlm.17

<sup>10</sup>[https://www.bphn.go.id/data/documents/dispub\\_partisipasi publik 20160728\\_min\\_usih en.pdf](https://www.bphn.go.id/data/documents/dispub_partisipasi publik 20160728_min_usih en.pdf), diakses tgl 23 Juni Pukul 15:55

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Klausul merupakan ketentuan tersendiri dari suatu perjanjian, yang salah satu pokok atau pasalnya diperluas atau dibatasi.<sup>11</sup> yang memperluas atau membatasi Adapun Klausul yang dimaksud dari penelitian ini adalah aturan aturan perjanjian didalam sewa-menyewa.

### 3. Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu persetujuan atau suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>12</sup>

### 4. Sewa-Menyewa Rumah

Dalam Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik Pasal 1 ayat (3) sewa-menyewa Rumah adalah keadaan rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa-menyewa<sup>13</sup>

### 5. Kontrakan

Yang dikontrak atau disewa (tentang rumah dan sebagainya).<sup>14</sup>

### 6. Renovasi

---

16:00 <sup>11</sup> KBBI Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/klausul>, diakses tgl 23 Juni Pukul

<sup>12</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>13</sup> Pasal 1 ayat (3) PP No.44 Tahun 1994 Tentang Penghunian rumah oleh bukan pemilik

16:03 <sup>14</sup> KBBI Daring <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kontrakan>, diakses tgl 23 juni Pukul

Menurut Kamus Kamus Besar Bahasa Indonesia Renovasi adalah pembaharuan; peremajaan; penyempurnaan; (tentang Gedung, Bangunan dan sebagainya).<sup>15</sup>

#### 7. Pemilik

Dalam Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik Pasal 1 ayat (5) yang dimaksud dengan pemilik adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas rumah.<sup>16</sup>

### **D. Keaslian Penelitian**

Persoalan tentang sewa menyewa sudah sering terjadi tetapi untuk masalah terhadap penyewa yang merenovasi rumah secara diam diam tanpa memberitahu pemilik itu merupakan hal yang jarang terdengar bahkan hal yang baru terjadi. Oleh karenanya peneliti meyakini banyak peneliti-peneliti terdahulu membahas tentang perjanjian sewa menyewa ini sebagai topik dalam penelitiannya.

Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan secara searching melalui via internet ataupun pencarian kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, peneliti tidak menemukan adanya penelitian yang sama dengan tema maupun pokok pokok bahasan yang penulis teliti terkait “Analisis Klausula

---

<sup>15</sup>KBBI Daring <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/renovasi>, diakses tgl 23 Juni Pukul 16:05

<sup>16</sup> Pasal 1 ayat (5) Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Oleh Bukan Pemilik



## Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan yang Direnovasi Tanpa Sepengetahuan Pemilik”

Judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya terdapat dua judul yang hampir sama mendekati dengan penelitian ini, antara lain:

Skripsi Sitakara Ayu Hita, NIM : C100150207, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, tahun 2018 yang berjudul “Tanggung jawab hukum perjanjian sewa menyewa ruko (rumah toko)”, Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif hanya menekankan mengenai tanggung jawab hukum perjanjian sewa menyewa ruko.

Skripsi Riza Fadli, 160200088, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Negeri Sumatera Utara tahun 2020 yang berjudul “Penanganan Perbuatan Melawan Hukum Sewa Menyewa Yang terjadi antar perorangan di pengadilan Negeri Blora (Studi Putusan Nomor 08/PDT.G/2017/PN BLA), skripsi ini merupakan penelitian yuridis normatif mengacu pada penanganan hukum dari perbuatan melawan hukum terhadap sewa-menyewa di Pengadilan Negeri Blora.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat kedalam bentuk skripsi ini mengarah kepada bagaimana perlindungan hukum pemilik terhadap

klausul perjanjian sewa menyewa rumah yang direnovasi tanpa sepengetahuan pemilik dan juga penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris.

## **E. Metode Penelitian**

Metode atau metodeologi diartikan sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan Teknik penelitian. Penelitian pada hakikatnya, adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan karena itu menggunakan metode metode ilmiah yang menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menentukan sesuatu kebenaran dari fakta fakta yang ada. Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar didapat hasil yang maksimal.<sup>17</sup> Metode penelitian menguraikan tentang:

### 1) Jenis Dan Pendekatan Penelitian

Pada umumnya jenis penelitian hukum dapat dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan yang terdiri atas: penelitian hukum normatif dalam (yuridis normatif), dan penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris).

Penelitian hukum normatif dinamakan penelitian hukum doktrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang dituliskan peraturan perundang-undangan (*law in books*), dan penelitian terhadap sistematika tertulis. sedangkan penelitian yuridis empiris bertujuan menganalisis permasalahan yang dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum

---

<sup>17</sup> Ida Hanifah, dkk, *Op.Cit.*, Hlm.19

(yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.

Pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini yakni pendekatan Peraturan Perundang-Undangan dan Asas-asas hukum. Kajian ini mengkaji berbagai macam pengaturan hukum positif formal, seperti undang-undang, hingga peraturan perundang-undangan dan berbagai literatur yang bersifat konsep teoritis dan selanjutnya akan dikaitkan dengan permasalahan dalam pembahasan penelitian skripsi ini.

## 2) Sifat Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan berkerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut, maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwa tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.<sup>18</sup>

## 3) Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian skripsi ini meliputi:

- a) Data yang bersumber dari Hukum Islam; pada penelitian ini data yang bersumber dari hukum islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist

---

<sup>18</sup> Ida Hanifah, dkk, *Op.Cit.*, Hlm.20

(Sunnah Rasul). Data bersumber dari Hukum Islam yang pada dasarnya disebut dengan data keterbukaan

b) Data Sekunder; yaitu Bahan hukum yang memberikan interpretasi bahan hukum primer meliputi data perpustakaan termasuk dokumen resmi, publikasi hukum termasuk buku teks, kamus hukum, dan jurnal hukum.

(1) Bahan hukum primer; yaitu Undang-Undang Dasar 1945, Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Mengenai Perjanjian Sewa Menyewa, maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang disusun berdasarkan hierarki.

(2) Bahan Hukum Sekunder; yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan huku primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan masalah yang dikaji, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.<sup>19</sup>

(3) Bahan Hukum Tersier; yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum Ensiklopedia atau kamus

---

<sup>19</sup> Ida Hanifah, dkk, *Op.Cit.*, Hlm.21

hukum Bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan<sup>20</sup> seperti internet, dan lain sebagainya.

#### 4) Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu studi perpustakaan yang dapat dilakukan dengan dua acara, yaitu:

- a. Studi lapangan (*field research*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang bertalian dengan judul penelitian (Nining Rama selaku pemilik rumah kontrakan) guna menghimpun data primer yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.
- b. Studi kepustakaan (*library reaserch*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu:
  - 1) *Offline* ; yaitu menghimpun data studi perpustakaan (*library reaserch*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik didalam maupun diluar lingkungan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.<sup>21</sup>
  - 2) *Online* ; yaitu studi perpustakaan (*library reaserch*) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.<sup>22</sup>

#### 5) Analisis Data

---

<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> *Ibid.*

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis data menguraikan tentang memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian. Jenis analisis data terdiri dari analisis kuantitatif dan kualitatif. Analisis data dipergunakan dalam penelitian hukum biasanya dilakukan dengan analisis kualitatif sesuai dengan tipe dan tujuan penelitian.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Ida Hanifah, dkk, *Op.Cit.*, Hlm.22

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa**

##### **a. Perjanjian Sewa-Menyewa**

###### **1. Pengertian Perjanjian**

Di dalam sistem hukum Indonesia, perikatan ditempatkan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPperdata) tentang perikatan (*van verbinten*). Di sini diatur perikatan yang lahir dari perjanjian (kontrak) dan perikatan lahir karena undang-undang seperti perbuatan melawan hukum, perwakilan sukarela, dan pembayaran yang tidak terutang. Semua bidang hukum tersebut dicakup dalam satu generik, yakni hukum perikatan.<sup>24</sup>

Secara terminologi, kata kontrak berasal dari Bahasa Inggris “*contract*”, yang berarti perjanjian atau kontrak namun, dalam penyusunan kontrak secara tertulis ada istilah yang sering digunakan seperti *agreement* yang berarti “persetujuan”, “pemufakatan” dan ada juga yang mengikatkan kata *agreement* tersebut dengan perjanjian.<sup>25</sup>

Setelah kita memahami definisi perikatan tersebut, maka kita juga harus paham mengenai perbedaan perjanjian dan perikatan, supaya kita bisa membedakan antara perjanjian dengan perikatan. Perjanjian disini diartikan sebagai salah satu sumber perikatan. Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang

---

<sup>24</sup> Lukman Santoso Az, *Op.Cit.*, hlm.7

<sup>25</sup> Joni Emirzon, Muhammad Sadi Is, *Op.Cit.*, hlm.9

atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>26</sup>

Sumber perikatan dibagi menjadi dua, yaitu perikatan yang bersumber dari perjanjian. dan Perikatan yang bersumber dari undang-undang.

1. Perikatan yang bersumber dari perjanjian: Perikatan yang bersumber dari perjanjian ditegaskan dalam pasal 1233 KUH Perdata, bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan (perjanjian), maupun karena undang-undang". Perjanjian adalah sumber perikatan paling penting.
2. Perikatan yang bersumber dari Undang-undang.

Undang-undang sebagai sumber perikatan dibedakan menjadi dua, yaitu: undang-undang semata dan undang-undang dalam kaitannya dengan perbuatan orang. Perikatan yang lahir dari undang-undang semata adalah perikatan yang kewajiban didalamnya langsung diperintahkan oleh undang-undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang akibat perbuatan orang adalah suatu perikatan yang timbul karena adanya perbuatan yang dilakukan seseorang dan kemudian undang-undang menetapkan adanya hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan tersebut. Perbuatan itu dibedakan menjadi dua macam yaitu perbuatan sesuai hukum (*rechtmatige daad*), dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Lukman Santoso Az, *Op.Cit.*,

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm.9



Perjanjian dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri atau mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih. Bentuk kontrak biasanya bebas dalam arti dapat dibuat secara lisan atau tertulis. Buktinya, orang lebih suka membuat atau menyimpulkan perjanjian tertulis. Dalam prakteknya juga diperlukan perjanjian yang dapat dipercaya, yaitu perjanjian yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang seperti notaris.

Suatu perjanjian, pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama waktu tertentu, sedangkan pihak lain menyanggupi membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu yang ditentukan. Pihak penyewa memikul dua kewajiban pokok, yaitu:<sup>28</sup>

- 1) Membayar uang sewa pada waktunya;
- 2) Memelihara barang yang disewa itu sebaik-baiknya, seolah-olah itu barang milik sendiri.

Perjanjian sewa-menyewa bertujuan memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda. Perjanjian sewa-menyewa juga tidak memberikan suatu hak kebendaan, ia hanya memberikan suatu hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan barang.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, selain istilah kontrak yang juga dihunakan istilah persetujuan, yang dasarnya istilah tersebut sama dengan pengertian perjanjian, hal ini dapat kita lihat dalam buku III Bab

---

<sup>28</sup> Harsanto Nursadi, *Op.Cit.*, hlm.5.66

kedua “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau persetujuan”. Menurut pasal 1313 KUH Perdata, “perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Adapun unsur-unsur yang ada dalam pasal 1313 KUHP adalah:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut dilakukan oleh dua orang/pihak atau lebih;
- 3) Adanya perikatan di antara dua orang/pihak atau lebih.

## 2. Bagian-Bagian Perjanjian

Suatu perjanjian terdiri dari beberapa bagian, yaitu:<sup>29</sup>

- a. Bagian *essentialia* adalah bagian dari suatu perjanjian yang harus ada jika bagian ini tidak ada, maka perjanjian tersebut bukanlah suatu perjanjian. Adapun yang dimaksud adalah hal yang menjadi prestasi para pihak dalam melakukan suatu perjanjian.
- b. Bagian *naturalia* adalah bagian dari suatu perjanjian yang memiliki sifat dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak yang melakukan suatu perjanjian.
- c. Bagian *accidentalia* adalah bagian dari perjanjian yang merupakan ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak yang melakukan perjanjian.

---

<sup>29</sup> Lukman Santoso Az, *Op.Cit*, hlm.12

### 3. Asas-Asas Perjanjian

Dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractusverbisliteris* dan *contractusinnominat*, yang artinya bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan.

Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUHPer adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian (akad). Perjanjian harus didasarkan pada konsensus atau kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan asas konsensualisme, perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak di antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Asas konsensualisme itu, dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergenceofwills*) antara para pihak dalam bentuk ijab dan qabul, atau konsensus para pihak yang membuat kontrak. Sehubungan dengan itu, semua ulama syariah sepakat bahwa rukun akad adalah adanya dua pihak yang berakad ('aqidain) atau lebih yang melakukan kesepakatan (kontrak).

Bentuk-bentuk perjanjian Terdapat berbagai variasi bentuk perjanjian. Perjanjian yang paling sederhana adalah antara dua orang, yang hanya memperjanjikan satu prestasi saja, yang dapat dipenuhi dalam satu waktu.

Asas-asas Perjanjian adalah asas hukum yang perlu diperhatikan oleh para pihak dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian adalah sebagai berikut:

a) Asas Konsensualisme

Bahwa perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (concensus) dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas, tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil tetapi cukup melalui konsesus belaka. Pada asas konsensualisme diatur dalam Pasal 1320 butir (1) KUH Perdata yang berarti bahwa pada dasarnya perjanjian itu timbul atau sudah dianggap lahir sejak detik tercapainya konsensus atau kesepakatan.

b) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah perjanjian para pihak menurut kehendak bebas membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikat diri dengan siapapun yang ia kehendaki, para pihak juga dapat dengan bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, baik ketertiban umum maupun kesusilaan.

c) Asas Personalia

Pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri. Asas Personalia diatur pada ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, yang

berbunyi: segala kebendaan milik debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang.

d) Asas Itikad Baik

Asas itikad baik mempunyai dua pengertian yaitu itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif. Asas itikad baik dalam pengertian subyektif dapat diartikan sebagai sikap kejujuran dan keterbukaan seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Itikad baik dalam arti obyektif berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan atau perjanjian tersebut dilaksanakan dengan apa yang dirasakan sesuai dalam masyarakat dan keadilan. Mengenai asas itikad baik dalam perjanjian ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad baik.

e) Asas Pacta Sunt Servanda

Asas Pacta Sunt Servanda adalah suatu kontrak yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut, mengikat secara penuh suatu kontrak yang dibuat para pihak tersebut oleh hukum kekuatannya sama dengan kekuatan mengikat undang-undang.

Pada asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

#### 4. Syarat Sah Perjanjian

KUH Perdata menawarkan kepada setiap orang kemungkinan untuk mengadakan kontrak dalam bentuk apapun, baik yang diatur dengan undang-undang, aturan khusus atau kontrak baru tanpa ketentuan. Kecuali jika bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata. Jika, karena hukum, ketentuan Bagian Umum bertentangan dengan ketentuan khusus, ketentuan khusus yang akan berlaku. Dalam pasal 1320 KUH Perdata supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat sahnya perjanjian yakni:

##### a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak, artinya masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehendaknya.<sup>30</sup>

Mengingat kesepakatan harus diberikan secara bebas, maka KUHPerdata menyebutkan tiga sebab kesepakatan tidak di berikan secara sukarela yaitu karena adanya paksaan, kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan(*bedrog*), hal ini diatur dalam pasal 1321 yang menyebut: “tiada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan dan penipuan.

---

<sup>30</sup> I ketut Oka Setiawan, 2020, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.61

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Orang-orang atau pihak-pihak dalam membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum, hal ini ditegaskan dalam pasal 1329 KUHPerdara yakni “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”. Undang-undang yang dimaksud menyatakan tidak cakap itu adalah pasal 1330 KUHPerdara, yakni orang-orang yang belum dewasa; mereka yang ditaruh dibawah pengampuan; orang-orang atau perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

c. Suatu pokok atau persoalan tertentu

Syarat ketiga dari suatu perjanjian haruslah memenuhi “hal tertentu” maksudnya adalah suatu perjanjian haruslah memiliki objek (*bepaald onderwerp*) tertentu yang sejurang-kurangnya dapat ditentukan. Objek perjanjian itu diatur dalam pasal 1333 KUHPerdara yang menyatakan: “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tertentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

d. Suatu sebab yang tidak terlarang

Perkataan “sebab” yang dalam Bahasa Belanda disebut *oorzaak*, dan dalam Bahasa Latin disebut *causa*, merupakan syarat keempat dari suatu perjanjian disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara sebagai “sebab yang halal”. Menurut Badruzaman, *causa* dalam hal ini bukanlah hubungan sebab akibat, sehingga pengertian *causa* disini tidak mempunyai hubungan sama sekali dengan ajaran *causaliteit*, bukan juga sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian. Karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidak menjadi perhatian.

Untuk sahnya perjanjian harus ada dua kehendak yang mencapai kata sepakat atau *consensus*. Dengan kata sepakat dimaksudkan bahwa di antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu kehendak; artinya apa yang dikehendaki yang satu adalah juga dikehendaki oleh orang lain, atau bahwa kehendak mereka “sama” yaitu apa yang mereka kehendaki adalah sama dalam kebalikannya, yang satu menerima haknya yang lain melakukan kewajibannya.<sup>31</sup>

#### **b. Pengertian Sewa-Menyewa**

Sewa-menyewa ialah perjanjian di antara pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu. Berdasarkan pada rumusan pasal tersebut, dapat diidentifikasi

---

<sup>31</sup> Yahman, *Op.Cit.*, hlm.21



empat unsur utama sewa-menyewa, yaitu subjek sewa-menyewa, perbuatan sewa-menyewa, objek sewa-menyewa, dan jangka waktu sewa-menyewa. Dalam Bahasa Inggris, perjanjian sewa-menyewa disebut *hire agreement*.<sup>32</sup>

### 1. Subjek Sewa-Menyewa

Istilah sewa-menyewa menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu. Pihak pertama disebut “yang menyewakan”, yaitu pihak yang membutuhkan sejumlah uang sewa dan pihak ke dua disebut “penyewa”.<sup>33</sup>

### 2. Objek Sewa-Menyewa

Objek sewa-menyewa adalah benda dan sewa. Benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan, dan benda itu memang boleh disewakan atau diperdagangkan.<sup>34</sup>

### 3. Jangka Waktu Sewa-Menyewa

Jangka waktu dalam sewa-menyewa dalam pasal 1548 KUHPerdara dinyatakan dengan “waktu tertentu”. Yang dimaksud dengan waktu tertentu dalam praktik sewa-menyewa adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelazimannya, misalnya, jumlah jam, hari, minggu, bulan dan tahun. Jangka

---

<sup>32</sup> Nurhilmiah, 2020, Hukum Perdata, Medan: Multi Global Makmur, hlm.131

<sup>33</sup> *Ibid.*,

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm.132

waktu tersebut dapat juga digunakan dalam bentuk carter, baik carter menurut waktu maupun carter menurut perjalanan. Bentuk carter biasa digunakan pada jasa pengangkutan darat, laut, udara, dan kereta api. Waktu tertentu itu digunakan sebagai pedoman untuk menentukan lamanya sewa-menyewa berlangsung, jumlah uang sewa, saat pembayaran uang sewa, dan berakhirnya waktu sewa.<sup>35</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Klausula Perjanjian**

### **a. Pengertian Klausula Perjanjian**

Hukum perjanjian pada dasarnya mencakup hukum tentang hutang dagang, dengan kesepakatan satu pihak memiliki hak untuk menuntut janji dari pihak lain memiliki kewajiban untuk melakukan janji. Janji dapat berupa mengabaikan suatu objek, atau melakukan suatu tindakan, atau tidak melakukan suatu tindakan.

Klausul perjanjian adalah bagian atau ketentuan dalam kontrak atau perjanjian tertulis. Setiap klausul yang termasuk dalam perjanjian membahas beberapa aspek spesifik dari keseluruhan perjanjian antara kedua pihak yang menyetujui syarat dan ketentuan yang dirinci dalam teks dokumen. Sifat yang tepat dari klausul perjanjian akan bervariasi, berdasarkan hukum negara tempat perjanjian itu dibuat, dan jenis perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak. Dalam setiap perikatan akan timbul hak dan kewajiban pada dua sisi. Maksudnya, pada satu pihak ada hak untuk

---

<sup>35</sup> *Ibid.*,

menuntut sesuatu dan pihak lain menjadi kewajiban untuk memenuhinya. Karena merupakan suatu hubungan, maka suatu akad (perjanjian) dapat timbul karena perjanjian, yakni dua pihak saling mengemukakan janjinya mengenai prestasi. Misalnya jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain.

Dalam Q.S Al-Maidah Ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أَحَلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا  
مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.

Berdasarkan surah diatas pihak pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian haruslah menaati atau mematuhi klausu-klausul yang telah ditentukan. Hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan hukum perikatan tersebut sebagaimana dijabarkan bentuk-bentuk perikatan dalam Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.” Perbuatan-perbuatan dalam perikatan tersebut dikaitkan dengan perjanjian merupakan suatu kewajiban bagi salah

satu pihak serta sebagai hak bagi pihak lainnya yang menerima sesuatu tersebut sebagaimana yang didasarkan pada perjanjian para pihak.<sup>36</sup>

Sebagaimana lazimnya suatu perjanjian yang senantiasa berkaitan erat dengan pemenuhan prestasi, para pihak dalam perjanjian ini diberikan hak sekaligus dibebani sejumlah kewajiban atau prestasi. Secara lebih terperinci hak dan kewajiban para pihak.

Kata kewajiban berasal dari kata “wajib” yang diberi imbuhan ke-an. Secara bahasa wajib berarti sesuatu yang harus dilakukan, tidak boleh tidak dilaksanakan. Wajib ini juga merupakan salah satu kaidah dari hukum *taklifi* yang berarti hukum yang bersifat membebani perbuatan *mukallaf*. Penulis hanya memfokuskan pemahaman kewajiban dalam pengertian akibat hukum dari suatu akad yang biasa di istilahkan sebagai “*Iltizam*”.

Secara istilah *iltizam* adalah akibat (ikatan) hukum yang mengharuskan pihak lain berbuat memberikan suatu kebaikan atau melakukan suatu perbuatan, atau tidak berbuat sesuatu. Hak yang berupa *taklif* atau kewajiban pada pihak lain disebut *haqqul syahshi*, sedangkan hak yang berupa *al-syulthah* (kewajiban) atas suatu barang disebut *haqqul ‘aini*. Dengan demikian yang dikehendaki dengan hak dalam konteks *iltizam* adalah hak *syahshi*, bukan hak *‘aini*.

---

<sup>36</sup> I Wayan Agus Vijayantera, 2020, Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis, *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 6 No I. hlm.117

Pihak penyewa memikul dua kewajiban pokok, yaitu:

- 1) Memakai rumah yang disewa sebagai “Bapak rumah yang baik” sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada itu menurut perjanjian sewa menyewa.
- 2) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Dalam ketentuan hukum perikatan, diatur beberapa hal, yakni:

Hak dan kewajiban pihak-pihak Karena perikatan ini timbul berdasarkan ketentuan undang-undang, maka hak dan kewajiban tersebut dapat diperinci sebagai tersebut di bawah ini:

- Hak dan kewajiban yang mewakili, ia berkewajiban mengerjakan segala sesuatu yang termasuk urusan itu sampai selesai, dengan memberikan pertanggungjawaban.
- Hak dan kewajiban yang diwakili atau yang berkepentingan berkewajiban memenuhi perikatan yang dibuat oleh wakil itu atas namanya, membayar ganti rugi, atau pengeluaran yang telah dipenuhi oleh pihak yang mengurus kepentingan itu.

Perjanjian sewa-menyewa, bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda. Perjanjian sewa-menyewa juga tidak memberikan suatu hak kebendaan, ia hanya memberikan suatu hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan suatu barang. Karena hak sewa bukan suatu hak kebendaan, maka jika si

penyewa di ganggu oleh pihak ketiga dalam melakukan haknya itu, ia tidak dapat secara langsung menuntut orang yang mengganggu itu, tetapi ia dapat mengajukan tuntutan pada orang yang menyewakan.<sup>37</sup>

### C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

Didalam Al-Qur'an Surah An-Nisa ayat 135 dijelaskan tentang pentingnya penegakan keadilan:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ أَنفُسِكُمْ أَوِ  
الْوَالِدِينَ وَالْأَقْرَبِينَ إِن يَكُنْ غَنِيًّا أَوْ فَقِيرًا فَاللَّهُ أَوْلَىٰ بِهِمَا فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ  
أَن تَغْدُوا وَإِن تَلُؤُوا أَوْ تُغْرِضُوا فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرًا

Artinya: *Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu para penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah, walaupun terhadap dirimu sendiri atau terhadap kedua orangtua dan kaum kerabatmu. Jika dia (yang terdakwa) kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatan (untuk kebaikannya). Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutarbalikkan (kata-kata) atau enggan untuk menjadi saksi, maka ketahuilah bahwa Allah Mahateliti terhadap segala sesuatu yang kamu kerjakan.*

---

<sup>37</sup> Dhoni Yusra dan Sri Lestari Noviyanti, 2010, Tinjauan Hukum Atas Perlindungan Pemilik Rumah Kontrakan, *Lex Journalica*, Volume 7 Nomor 3, hlm. 210

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Istilah “hukum” dalam bahasa Inggris dapat disebut sebagai law atau legal. Dalam subbab ini akan dibahas pengertian hukum ditinjau dari sisi terminologi kebahasaan yang merujuk pada pengertian dalam beberapa kamus serta pengertian hukum yang merujuk pada beberapa pendapat ataupun teori yang disampaikan oleh pakar. Pembahasan mengenai hukum disini tidak bermaksud untuk membuat suatu batasan yang pasti mengenai arti hukum adalah hal yang masih sulit dicari karena luasnya ruang lingkup dan berbagai macam bidang yang dijadikan sumber ditemukannya hukum”.

Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah “peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis”.

perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.

Perlindungan hukum merupakan segala upaya hukum harus diberikan oleh aparat penegak hukum demi memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat,serta pengakuan terhadap hak – hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasakarkan ketentuan umum dari kesewangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya.

Perlindungan hukum diciptakan sebagai sarana atau instrumen untuk mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban subyek hukum. Di samping itu, hukum juga berfungsi sebagai instrumen perlindungan bagi subyek hukum.

Perlindungan hukum dapat disebutkan perlindungan terhadap hak dan kewajiban dari subyek hukum atau upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada subyek hukum. Perlindungan hukum yang diberikan dapat bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum itu sendiri yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>38</sup>

Hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia berbeda dengan norma-norma yang lain. Karena hukum itu berisi perintah dan/atau larangan , serta membagi hak dan kewajiban. Perlindungan hukum bertujuan

---

<sup>38</sup> Ida Nadirah, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Pelaksanaan Pelaksanaan Perdamaian Kepailitan*, *Disertasi*, (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2018), hlm.46



mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.<sup>39</sup>

Sudikno Mertokusumo mengemukakan tidak hanya tentang tujuan hukum, tetapi juga tentang fungsi hukum dan perlindungan hukum. Ia berpendapat bahwa:<sup>40</sup> “Dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan manusia hukum mempunyai tujuan. Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.”

Perlindungan hukum memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang telah dilanggar oleh orang lain, dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh undang-undang.

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik

---

<sup>39</sup> Deby Putri Ayu, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Kost Atas Peralihan Sewa Kepada Pihak Ketiga (Studi Kecamatan Medan Timur)*, *Skripsi*, (Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2019), hlm.16

<sup>40</sup> *Ibid.*, hlm.17

Indonesia tahun 1945, untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga negara.<sup>41</sup>

Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm.18

<sup>42</sup> *Ibid.*,

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Bentuk Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Yang di Renovasi Tanpa Sepengetahuan Pemilik**

Pelaksanaan perjanjian adalah perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai.<sup>43</sup>

Pelaksanaan suatu perjanjian pada dasarnya selalu berupa pemenuhan 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 penjabar terhadap kewajiban pokok. Dengan perkataan lain kewajiban pokok bersifat *fundamental essential*, sedangkan kewajiban pelengkap bersifat *formal procedura*. pada kewajiban umum (pokok), jika terjadi pelanggaran atau wanprestasi, dapat memutuskan membatalkan (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.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Nurhilmayah, *Op.Cit*, hlm.122

<sup>44</sup> *Ibid.*,

Peraturan tentang sewa menyewa yang terdapat dalam Buku Ketiga KUH Perdata, Bab ketujuh berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak. (untuk waktu tertentu, bukanlah menjadi syarat mutlak dalam perjanjian, namun demikian kiranya penting ada dalam suatu perjanjian, untuk menghindari kesewenag-wenangan pihak yang menyewakan, terutama untuk menghentikan waktu sewa dalam sewaktu-waktu).<sup>45</sup>

Unsur-unsur yang terkandung dalam hukum kontrak, sebagaimana dikemukakan berikut ini:<sup>46</sup>

a) Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam hukum kontrak dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum kontrak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat didalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum kontrak tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul dan hidup dalam masyarakat. Contoh jual beli lepas, jual beli tahunan, dan lain-lain. Konsep-konsep hukum ini berasal dari hukum adat.<sup>47</sup>

b) Subjek hukum

---

<sup>45</sup> Nanda Amalia, 2012, *Hukum Perikatan*, Lhokseumawe: Unimal Press, hlm.60

<sup>46</sup> Salim HS, 2021, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 4

<sup>47</sup> *Ibid.*,

Istilah lain dari subjek hukum adalah *rechsperson*. *Rechsperson* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Yang menjadi subjek hukum dalam hukum kontrak adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang berpiutang, sedangkan orang yang berutang.<sup>48</sup>

c) Adanya prestasi

Prestasi adalah yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur.

Prestasi terdiri dari:

- Memberikan sesuatu;
- Berbuat sesuatu; dan
- Tidak berbuat sesuatu.

d) Kata sepakat

Didalam pasal 1320 KUH Perdata ditentukan empat syarat sahnya perjanjian. Salah satunya kata sepakat (konsensus). Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.<sup>49</sup>

e) Akibat hukum

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum. Kenikmatan dan kewajiban suatu beban.

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, hlm. 5

<sup>49</sup> *Ibid.*,

Masyarakat memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian sesuai dengan kehendak atau kepentingan pihak-pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian. Dikatakan kebebasan yang dimaksud yakni:

- 1) Kebebasan tiap orang untuk memutuskan apakah ia akan membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan tiap orang untuk memilih dengan siapa ia akan membuat suatu perjanjian;
- 3) Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian;
- 4) Kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian;
- 5) Kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya kata “semua” didalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara mengindikasikan setiap orang bebas untuk membuat perjanjian. Kebebasan dalam membuat suatu perjanjian memiliki batasan-batasan tertentu, yakni untuk tetap memperhatikan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kontrak, pada dasarnya adalah suatu dokumen tertulis yang memuat keinginan para pihak untuk mencapai tujuan komersial, dan bagaimana pihaknya diuntungkan, dilindungi atau dibatasi tanggung jawabnya dalam mencapai tujuan tersebut. Artinya, kontrak adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih tidak hanya memberikan kepercayaan, tetapi secara Bersama-sama saling pengertian untuk melakukan sesuatu pada masa mendatang oleh seseorang atau keduanya dari mereka. Melalui kontrak terciptalah perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan

hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat kontrak. Di mana, para pihak terikat untuk mematuhi kontrak yang telah mereka buat tersebut. Dalam hal ini fungsi kontrak sama dengan undang-undang. Tetapi hanya berlaku khusus terhadap para pembuatnya saja. Menurut KUHPer kontrak adalah peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, dimana kedua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Menurut Setiawan, perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi perjanjian tersebut yaitu :

- a) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 BW;
- c) Sehingga perumusannya menjadi, “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Perjanjian selanjutnya jika dilihat dari segi bentuknya dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).

Pada prinsipnya perjanjian mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dalam perjanjian tersebut ketika pada saat perjanjian

tersebut dibuat secara sah, kemudian diatur dalam ketentuan pasal 1338 KUHPerdara yakni “Semua persetujuan yang dibuat dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik Kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik ”. terkait isi perjanjian tidak ada yang mengatur secara spesifik artinya tidak ada aturan baku terkait yang harus ada dalam perjanjian tersebut. Beberapa kalangan menyebutkan perjanjian tidak sah jika tidak ada materai, sebenarnya itu keliru artinya perjanjian dianggap sah apapun perjanjiannya Ketika empat syarat sah perjanjian yang sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara itu terpenuhi maka perjanjian itu telah dianggap sah. Materai itu hanya sebagai bentuk adanya bea pajak yang diberikan kepada negara atas dokumen yang dibuat artinya materai itu hanya sebagai ibaratnya pajak ke negara, kemudian apa yang diperjanjikan itu menjadi dokumen negara itu bukan terkait sah atau tidak sahnya perjanjian, bahkan perjanjian yang tidak bermaterai pun bisa dianggap sah. Ada dua jenis perjanjian yang sering dilakukan oleh pihak pihak dalam melakukan perjanjian yakni perjanjian dibawah tangan dan perjanjian otentik, beberapa pihak beranggapan perjanjian yang menggunakan materai itu sudah menjadi akta otentik, nyatanya mau menggunakan materai atau tidak perjanjian itu tetap dikatakan dibawah tangan karena Ketika suatu perjanjian itu tidak dilakukan dihadapan pejabat umum atau pejabat yang berwenang berarti perjanjian dalam ini ke notaris, Ketika tidak



dihadapan profesi tersebut maka perjanjian tetap berada dibawah tangan karena bukan menjadi sebuah dokumen otentik.<sup>50</sup>

Dalam hal ini perjanjian berbentuk tertulis tidak juga bisa dikatakan mengikat karena dalam faktanya bisa para pihak dalam perjanjian lalai dalam memenuhi klausula perjanjian yang telah disepakati, seperti perjanjian sewa-menyewa yang sedang penulis teliti dalam hal ini perjanjian ini dibuat untuk perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan dijalan Keucik Hasyem Gampong Doy Banda Aceh perjanjian sewa ini dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis yang perjanjian tersebut dibuat oleh pihak ketiga atas kuasa pemilik rumah kontrakan tersebut.<sup>51</sup> Dalam hal ini apakah kontrak perjanjian sewa-menyewa ini sah apa tidak. Ada beberapa aturan dalam kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum:

- 1) Anak yang dibawah umur (*minderjarigheid*),
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan

---

<sup>50</sup> Tribunnews, Kacamata Hukum, Pentingnya perjanjian sewa kontrak saat sewa rumah dan kantor, <https://www.youtube.com/watch?v=QBtCrKKXF74&t=1723s> diakses pada 9 November Pukul 10:12

<sup>51</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Nining Rama selaku pemilik rumah kontrakan, pada 26 Agustus 2022

3) Istri (Pasal 1330 KUHPerdara). Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam UU No 1 Tahun 1974 jo. SEMA No.3 Tahun 1963 Pasal 31 ayat (1) hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup Bersama dalam masyarakat; dan ayat (2) Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Berdasarkan kecakapan dalam membuat suatu perjanjian jelas disini pemilik masih sangat mampu dalam membuat perjanjian karena pemilik dapat dikategorikan cakap dalam membuat suatu kontrak seperti penjelasan di atas, tetapi disini pemilik menjatuhkan kuasa kepada pihak ketiga dikarenakan pemilik berada jauh dari objek sewa tersebut sehingga masih dikatakan wajar pemilik menjatuhkan kuasa kepada pihak ketiga dengan catatan seharusnya isi dari perjanjian tersebut juga harus dicantumkan bahwasannya pihak ketiga adalah perwakilan dari pemilik dikarenakan pemilik tidak bisa membuat perjanjian tersebut dikarenakan alasan yang jelas.

Berdasarkan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus pihak-pihak yang mengikatkan diri pada suatu perjanjian yang harus pihaknya langsung tidak bisa diwakilkan, tetapi ada beberapa keadaan tertentu yang itu bisa diwakilkan seperti sipenyewa atau pemilik usianya sudah terlalu tua dan dia sudah tidak cakap dalam membuat suatu perjanjian dan dia bisa menunjuk kuasa tertentu baik itu ahli waris atau kuasa hukum yang dia percaya dan jika

ada surat kuasa maka boleh perjanjian itu diwakilkan, namun jika surat kuasa tidak ada maka perjanjian itu tidak boleh diwakilkan. Dalam kasus peristiwa yang penulis teliti perjanjian sewa-menyewa yang diwakilkan oleh pihak ke tiga dalam hal ini abang ipar dari pemilik kontrakan, pemilik tidak membuat surat kuasa bahwasannya pemilik menunjuk pihak ketiga untuk membuat perjanjian dikarenakan pemilik berada jauh dari objek yang ingin disewa, dalam hal ini seharusnya tidak boleh terjadi karena suatu perjanjian haruslah bersifat personal, artinya kesepakatan tersebut harus mengikat pihak-pihak yang membuat perjanjian secara langsung, tidak boleh diwakilkan atau menyeret orang lain, Agar permasalahan dikemudian hari bisa diatasi secara musyawarah dan pihak dari pemilik pun jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan berhak memutus suatu perjanjian secara sepihak berdasarkan alasan-alasan yang kuat perjanjian tersebut harus diberhentikan.

Perjanjian pemberian kuasa atau disebut juga dengan *lastgeving*. *Lastgeving* diatur dalam pasal 1792 sampai dengan pasal 1818 KUHPerdota. Perjanjian pemberian kuasa adalah suatu perjanjian berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa.<sup>52</sup> Dan menurut Algra “pemberian kuasa yaitu suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kuasa kepada pihak yang lain (penerima kuasa/*lasthebber*) yang menerimanya untuk atas nama sendiri atau tidak menyelenggarakan satu perbuatan hukum atau lebih

---

<sup>52</sup> Salim HS, *Op.Cit.*, hlm.84

untuk memberikan kuasa itu”. Selanjutnya algra menerangkan ciri-ciri dari perjanjian pemberian kuasa adalah:<sup>53</sup>

- 1) Bebas bentuk, artinya dapat dibuat dalam bentuk lisan atau tertulis; dan
- 2) Persetujuan timbal balik para pihak telah mencukupi.

Dalam hal ini berdasarkan keterangan dari algra perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh abang ipar pemilik yang disebut pihak ketiga untuk mewakili pemilik sah karena algra menyebutkan perjanjian pemberian kuasa itu bebas berbentuk apa saja mau tertulis dan tentunya secara lisan.

Apabila bentuk kontrak sewa-menyewa dilakukan dengan tertulis, maka sewa berakhir dengan demi hukum (secara otomatis), apabila waktu yang ditentukan telah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian. Namun apabila pihak penyewa tetap menguasai barang yang disewa setelah habisnya masa sewa dan pihak yang menyewakan membiarkannya tanpa ada perlawanan, maka secara otomatis terjadi sewa baru yang mana akibat-akibatnya diatur dalam pasal-pasal persewaan lisan. Sedangkan untuk kontrak sewa-menyewa tidak tertulis (lisan), maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, kecuali pihak yang menyewakan hendak menghentikan sewanya dengan cara pemberitahuan sebelumnya dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> *Ibid.*,

<sup>54</sup> Lukman Santoso Az, 2017, *Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*, Yogyakarta: Trussmedia Grafika, hlm.54

Apabila tidak ada pemberitahuan seperti itu sebelumnya dari pihak yang menyewakan, maka persewaan tersebut dianggap telah diperpanjang untuk waktu yang sama. Namun apabila pihak penyewa tetap menikmati barang persewaan meski sudah ada pemberitahuan sebelumnya dari pihak yang menyewakan untuk menghentikan sewanya maka pihak penyewa tidak bisa memajukan penyewaan ulang secara diam-diam.<sup>55</sup>

Bentuk kontrak dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu tertulis dan lisan. Kontrak tertulis dibedakan menjadi 3 bentuk, antara lain:

- a) Kontrak dibawah tangan yang di tandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja;
- b) Kontrak dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak,;
- c) Kontrak yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris.

Menurut pangabean, mengkaji asas-asas perjanjian sangatlah penting guna memahami secara mudah berbagai ketentuan undang undang mengenai sahnya suatu perjanjian. Perkembangan yang terjadi terhadap suatu undang undang akan lebih mudah dipahami setelah mengetahui asas-asas perjanjian yang berkenaan. Keberadaan asas hukum menurut soedjadji, adalah *condition sine quanon* bagi norma hukum karena mengandung nilai-nilai etis, yang mengarah pembentukan hukum yang memenuhi nilai-nilai filosofis berintikan rasa keadilan dan kebenaran, nilai-nilai sosiologis yang sesuai dengan nilai

---

<sup>55</sup> *Ibid.*, hlm.55

budaya yang berlaku di masyarakat, serta nilai-nilai yuridis sesuai hukum berlaku.<sup>56</sup>

## **B. Klausula Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Yang di Renovasi Tanpa Sepengetahuan Pemilik**

Persetujuan dan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa inilah timbul hubungan antara dua orang itu yang disebut dengan perikatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu diterbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Mengenai bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dituliskan. Berdasarkan hal itu, maka hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Dengan kata lain, perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber lain.<sup>57</sup>

Klausul perjanjian adalah bagian atau ketentuan dalam kontrak atau perjanjian tertulis. Setiap klausul yang termasuk dalam perjanjian membahas beberapa aspek spesifik dari keseluruhan perjanjian antara kedua pihak yang menyetujui syarat dan ketentuan yang dirinci dalam teks dokumen. Sifat yang tepat dari klausul kontrak akan bervariasi, berdasarkan hukum negara tempat perjanjian itu dibuat, dan jenis perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak.

---

<sup>56</sup> Rendy Saputra, 2019, *Kedudukan Penyalahgunaan Kekuasaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. Hlm.14

<sup>57</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.*, hlm.5

Dalam setiap perikatan akan timbul hak dan kewajiban pada dua sisi. Maksudnya, pada satu pihak ada hak untuk menuntut sesuatu dan pihak lain menjadi kewajiban untuk memenuhinya. Karena merupakan suatu hubungan, maka suatu akad (perjanjian) dapat timbul karena perjanjian, yakni dua pihak saling mengemukakan janjinya mengenai perstasi. Misalnya jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain.

Kontrak baku yaitu suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan seringkali kontrak tersebut sudah tercetak dalam bentuk formular tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini Ketika kontrak tersebut ditanda tanganni umumnya para pihak hanya mengisi data data formular tertentu saja sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-kalusulanya, di mana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausula-klausulanya yang dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku tersebut sangat berat sebelah.<sup>58</sup>

Perjanjian berfungsi mengatur berbagai kepentingan manusia dalam rangka pergaulan hidup di masyarakat. Hukum perikatan yang terdapat dalam buku III KUH Perdata merupakan hukum yang bersifat khusus dalam melakukan perjanjian dan perbuatan hukum yang bersifat ekonomis atau perbuatan hukum yang dapat dinilai dari harta kekayaan seseorang atau badan

---

<sup>58</sup> Ida Nadirah, 2019, *Buku Ajar Hukum Dagang dan Bisnis Indonesia*, Medan: Pustaka Prima, hlm.276

hukum. Dengan adanya hubungan hukum maka terjadi pertalian hubungan subjek hukum dengan objek hukum (hubungan hak kebendaan).<sup>59</sup>

Pada umumnya perjanjian sewa-menyewa, terdapat adanya dua pihak yang saling berhubungan yaitu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik rumah kontrakan. Dalam hubungan hukum tersebut terdapat adanya hak dan kewajiban bagi para pihak. Di samping adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak seperti yang dimaksud dalam hal ini perlu juga diperhatikan mengenai pemenuhan prestasi oleh para pihak sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa Rumah Kontrakan. Dalam setiap perjanjian masing-masing pihak diwajibkan untuk memenuhi apa yang menjadi isi dari perjanjian atau para pihak wajib untuk memenuhi prestasinya.

Peraturan pemerintah No.44 Tahun 1994 Tentang penghunian Bukan Pemilik menetapkan peraturan di BAB II “Penghunian Rumah Dengan Cara Sewa-Menyewa” Pasal 4 ayat (2) yakni “perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa”.<sup>60</sup>

Jangka Waktu Sewa-Menyewa Jangka waktu berdasarkan rumusan dari Pasal 1548 KUHPer dikatakan bahwa sewa menyewa itu berlangsung selama waktu tertentu, yang berarti bahwa dalam perjanjian sewa menyewa harus selalu ditentukan jangka waktu tertentu, tetapi dalam kontrak sewa menyewa itu dapat

---

<sup>59</sup> Lukman Santoso Az, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, Hlm.30

<sup>60</sup> Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, Pasal 4 ayat (2)



juga tidak ditetapkan suatu jangka waktu tertentu asalkan sudah disetujui harga sewa satu bulan dan lain-lain. Penentuan jangka waktu ini dimaksudkan untuk membatasi pemberian kenikmatan kepada penyewa ketentuan sewa menyewa. Menurut ketentuan Pasal 1579 KUHPer, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa-menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya. Pasal ini ditujukan dan hanya dapat diberlakukan pada sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Contohnya, orang yang sudah menyewakan barang miliknya untuk jangka waktu tiga tahun tidak dapat memutuskan sewa-menyewa jika jangka waktu tersebut belum berakhir walaupun dengan alasan hendak memakai sendiri benda yang disewakan itu. Dari ketentuan Pasal 1578 dan Pasal 1579 KUHPer tersebut, jelas bahwa dalam kontrak sewa menyewa yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dibenarkan untuk memaksa si penyewa untuk mengosongkan barang yang disewa dengan alasan barang tersebut akan dijual atau akan dipergunakan sendiri oleh pemilik barang yang disewa tersebut. Akan tetapi, apabila pihak yang menyewakan benda itu tidak menentukan jangka waktu sewa, dia berhak menghentikan sewa-menyewa setiap saat dengan memperhatikan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan penghentian sewa-menyewa menurut kebiasaan setempat. Namun, ketentuan sewa-menyewa yang diatur dalam Buku III Bab VII KUHPer berlaku untuk semua sewa-menyewa benda bergerak dan tidak bergerak, baik dengan waktu

tertentu maupun tidak tertentu karena waktu tertentu “bukan syarat mutlak” untuk kontrak sewa-menyewa.<sup>61</sup>

Untuk mengetahui jangka waktu tertentu berlakunya sewa-menyewa, ada beberapa cara yang dapat ditempuh, yaitu:<sup>62</sup>

- a) Kepastian jangka waktu yang ditetapkan dalam kontrak;
- b) Tarif sewa untuk setiap unit waktu;
- c) Penafsiran pasal-pasal tertentu dalam peraturan sewa-menyewa.

Dalam perjanjian sewa-menyewa yang penulis teliti tertulis kalusul-klausul yang menjadi kesepakatan antara kedua belah pihak diantaranya:

- a) Tidak disewakan kepada pihak lain;
- b) Pihak kedua wajib memelihara dan memperbaiki kerusakan kerusakan ringan rumah tersebut selama masa kontrak;
- c) Rumah tersebut dipergunakan untuk rumah tinggal bukan hal-hal lain yang melanggar hukum, jika dikemudian hari penyewa mempergunakan rumah tersebut untuk hal-hal yang melanggar hukum pihak pertama tidak bertanggung jawab;
- d) Retribusi listrik dibebankan kepada pihak kedua, apabila perjanjian sewa-menyewa itu berakhir pihak kedua harus mengembalikan rumah tersebut

---

<sup>61</sup> Lukman Santoso Az, *Op.Cit.*, hlm.56

<sup>62</sup> *Ibid.*,.

dengan terpelihara dengan baik, tagihan listrik sudah dilunasi dan mengembalikannya dengan tepat waktu.<sup>63</sup>

Menurut penulis klausul perjanjian sewa-menyewa itu masih jauh dari sempurna masih banyak hal hal terkait hak dan kewajiban harus tercantum didalam perjanjian sewa-menyewa. Dan juga ada beberapa klausul yang dicoret didalam perjanjian tersebut dimana dalam pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara menyatakan “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kemali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Para pihak mempunyai hak dan kewajiban selama Perjanjian sewa-menyewa berlangsung, dan kedua belak pihak wajib menyanggupi hak dan kewajiban yang tertulis dalam perjanjian sewa menyewa, disini penulis akan menjabarkan tentang hak dan kewajiban yang harus disanggupi para pihak dalam perjanjian.

#### 1. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

##### a) Penyerahan benda sewaan

Kewajiban pertama yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah penyerahan benda sewaan. Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (*beizit*), bukan hak milik. Penyeraha benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Menurut ketentuan pasal 1551 KUH Perdata, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik.<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> Hasil wawancara kepada Ibu Nining Rama selaku pemilik rumah kontrakan, 26 agustus 2022

<sup>64</sup> Lukman Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 56

b) Pemeliharaan benda sewaan

Kewajiban kedua yang wajib dipatuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, pasal 1551 ayat (2) KUH Perdata menentukan, selama berlakunya sewa-menyewa, pihak yang menyewakan wajib melakukan perbaikan-perbaikan yang penuh terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakannya sewa-menyewa sampai berakhirnya sewa-menyewa tersebut. Tujuan utama pemeliharaan adalah keselamatan, keamanan, dan kenikmatan penyewa.<sup>65</sup>

c) Penjaminan benda sewaan

Kewajiban ketiga pihak yang menyewakan adalah wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui. Ketika sewa-menyewa itu dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian (Pasal 1552 KUHP). Akan tetapi, pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin pihak penyewa terhadap gangguan pemakaiannya oleh pihak ketiga tanpa mengajukan suatu ha

---

<sup>65</sup>*Ibid.*, hlm.57

katas benda yang disewa. Dengan tidak mengurangi hak pihak penyewa untuk menuntut sendiri pihak ketiga tersebut (Pasal 1556 KUHPer).<sup>66</sup>

## 2. Kewajiban pihak penyewa

### a) Pemakaian benda sewaan dengan baik

Kewajiban pertama pihak penyewa adalah memakai benda sewaan sebagai bapak rumah tangga yang baik. Maksudnya sesuai dengan tujuan yang diberikan pada bend aitu menurut kontrak sewa-menyewa atau jika ada kontrak tentang hal itu , menurut tujuan yang dianggap sesuai dengan keadaan. Kewajiban untuk memakai benda sewaan sebagai seseorang bapak rumah tangga yang baik, maksudnya kewajiban untuk memakainya seolah-olah bend aitu milik sendiri, dipergunakan dengan sebaik-baiknya. Apabila pihak penyewa memakai benda yang disewa untuk keperluan lain dari yang menjadi tujuannya atau untuk keperluan sedemikian rupa sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pihak yang menyewakan, menurut keadaan pihak yang menyewakan dapat menuntut pembatalan sewa-menyewa (Pasal 1561 KUHPer).<sup>67</sup>

### b) Pembayaran uang sewa

Kewajiban kedua pihak penyewa adalah membayar uang sewa. Dalam pasal 1560 ayat (2) KUHPerdata ditentukan, pihak penyewa wajib membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan, pihak penyewa wajib membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan secara

---

<sup>66</sup> *Ibid.*,

<sup>67</sup> *Ibid.*, hlm.58

periodic atau sekaligus bergantung pada sifat sewa-menyewa. Secara periodic, misalnya sewa harian bulanan atau tahunan. Jika ternyata pembayaran uang sewa tidak dilakukan harian, bulanan, tahunan, sewa-menyewa tersebut dianggap telah dibuat menurut kebiasaan setempat.<sup>68</sup>

c) Pengembalian benda sewaan

Kewajiban ketiga pihak penyewa adalah mengembalikan benda sewaan, kewajiban ini muncul setelah perjanjian sewa-menyewa berakhir. Jika pihak penyewa menerima benda sewaan dalam keadaan baik, setidak-tidaknya sesuai dengan isi kesepakatan. Jika kedua belah pihak telah membuat rincian mengenai benda sewaan, pihak penyewa wajib mengembalikan benda dengan pengecualian apa yang telah musnah atau berkurang nilainya karena ketuaan atau karena peristiwa yang tidak disengaja yang tidak dapat dihindari(Pasal 1562 KUHPer)<sup>69</sup>

d) Larangan mengulang sewa

Kewajiban keempat pihak penyewa adalah tidak mengulang sewakan benda sewaan kepada pihak lain. Kewajiban ini dapat dicantumkan dalam kontrak sewa-menyewa yang wajib dipenuhi oleh pihak penyewa. Jika dalam kontrak tidak ada izin mengulang sewakan benda sewaan kepada pihak lain, berlakulah ketentuan pasal 1559 KUHPer. Menurut ketentuan pasal ini, penyewa tidak boleh mengulang sewakan atau mengalihsewakan benda sewaan kepada orang lain, dengan ancaman pembatalan sewa-menyewa dan pembayaran ganti kerugian, sedangkan pihak yang

---

<sup>68</sup> *Ibid.*,

<sup>69</sup> *Ibid.*, hlm.59

menyewakan setelah pembatalan itu tidak wajib menaati perjanjian ulang sewa itu.<sup>70</sup>

### **C. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Kontrakan yang di Renovasi Tanpa Sepengetahuan Pemilik**

Kontrak pada dasarnya dibuat untuk saling menguntungkan dan bukan untuk saling merugikan atau untuk merugikan pihak lain. Oleh karena itu, walaupun undang-undang memungkinkan pihak yang dirugikan untuk membatalkan kontrak, selayaknya wanprestasi-wanprestasi kecil atau tidak esensial tidak dijadikan alasan untuk pembatalan kontrak, melainkan hanya pemenuhan kontrak baik yang disertai tuntutan ganti rugi maupun tidak. Hal ini penting untuk dipertimbangkan karena dalam kasus-kasus tertentu pihak yang wan prestasi dapat mengalami kerugian jika kontrak dibatalkan.<sup>71</sup>

Perlindungan hak dalam ajaran islam merupakan penjabaran dari ajaran dan prinsip keadilan. Demi keadilan diperlukan kekuatan atau kekuasaan untuk melindungi dan menjamin terpenuhinya hak. Tanpa jaminan seperti ini, pelanggaran dan pelecehan hak orang lain berkembang pesat. Namun, atas dasar keadilan dan kemuliaan budi pekerti, islam menganjurkan pemilik hak berlapang hati dan bermurah hati dalam menuntut haknya, khususnya terhadap orang-orang yang dalam kondisi kesulitan.

---

<sup>70</sup> *Ibid.*,

<sup>71</sup> Ahmadi Miru, 2020, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Depok: Rajawali Press, hlm.76

Penulis menyampaikan perlindungan hukum sebelumnya, perlindungan hukum bertujuan untuk menciptakan rasa nyaman dan keadilan manfaat dari norma dan aturan yang berlaku disuatu wilayah tertentu. Bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang memberi sewa dalam perjanjian sewa-menyewa.

Upaya perlindungan hukum terhadap Tindakan penataan ulang atau merenovasi rumah telah diatur sedemikian rupa dalam sistem hukum. Sebagaimana diatur dalam Peraturan pemerintah No.44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah oleh Bukuan Pemilik. Dan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Permasalahan perjanjian sewa-menyewa rumah yang penulis teliti adalah adanya dugaan wanprestasi oleh penyewa yaitu penyewa melanggar aturan yang telah disepakati didalam perjanjian sewa-menyewa disebutkan “pihak kedua wajib memelihara dan memperbaiki kerusakan-kerusakan ringan rumah tersebut selama masa kontrak”. Didalam kalimat tersebut penyewa hanya dibolehkan untuk memelihara dan memperbaiki bukan untuk mengubah bentuk penataan rumah tersebut.

Sedangkan yang dilakukan oleh penyewa adalah:<sup>72</sup>

- a) Pertama penyewa melakukan perubahan lagi dirumah itu yaitu mengganti closet duduk di toilet kamar utama menjadi toilet duduk tabung yang dimana pergantian itu belum ada izin tertulis sebelumnya oleh pemilik kontrakan

---

<sup>72</sup> Hasil wawancara dengan Narasumber yakni ibu Nining Rama selaku pemilik kontrakan, 26 agustus 2022



dan penyewa juga tidak minta izin terlebih dahulu kepada pemilik kontrakan;

- b) Ketiga penyewa membangun jendela di kamar utama;
- c) Keempat penyewa menjebol dinding antara dapur dan ruang keluarga juga tanpa izin dari pemilik terlebih dahulu.
- d) Membangun tangga diteras rumah kontrakan.

Sehingga dapat penulis simpulkan Tindakan dari penyewa itu tidak bisa dikatakan benar karena tertuang dalam pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.44 tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yakni Penyewa dilarang merubah bentuk bangunan rumah tanpa izin tertulis oleh pemilik.

Tujuan diadakannya perlindungan hukum adalah untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat yang diberikan oleh undang-undang mengenai hubungan yang timbul dari pembentukan perjanjian sewa-menyewa, perlu untuk melindungi hak-hak dari pihak-pihak yang bersangkutan, jika dikaitkan dengan topik pembahasan dari penelitian hubungan yang terjadi akibat lahirnya perjanjian sewa-menyewa antara pemilik rumah kontrakan dan penyewa, maka hak-hak para pihak mestilah terlindungi.

Upaya perlindungan yang bisa dilakukan oleh pemilik kontrakan jika terjadi permasalahan dalam perjanjian sewa-menyewa dalam menanggulangi masalah tersebut seperti dengan melakukan musyawarah kepada penyewa, Musyawarah adalah salah satu alternatif yang bisa dilakukan oleh pihak pemilik rumah kontrakan dalam mencegah kerugian akibat wanprestasi. Hal ini di dasari 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 dapat membuat kesepakatan mengenai perjanjian yang telah mereka sepakati atau lakukan.

Melakukan teguran secara lisan maupun tulisan kepada pihak penyewa, pihak pertama selaku pemilik rumah kontrakan jika penyewa melakukan wanprestasi maka pihak pemilik rumah dapat melakukan teguran secara lisan maupun tulisan merupakan cara yang sederhana yang bisa dilakukan secara kekeluargaan. dimana teguran secara lisan maupun tulisan ini bisa membuka jalan keluar bagi kedua belah pihak antara pemilik rumah dengan penyewa untuk menyepakati perjanjian yang telah dilaksanakan. Jika tidak bisa dilakukan secara kekeluargaan pemilik bisa melaporkan pihak penyewa kepada aparat kepolisian, penyewa yang tidak ada itikad baik dengan tidak menjalankan prestasinya dalam perjanjian sewa-menyewa dapat dilakukan upaya hukum dengan melaporkan kepada pihak kepolisian Penyewa dapat dituntut secara pidana atas dasar penipuan. Penipuan diatur dalam pasal 378 KUH Pidana. Hal ini didasarkan pada penyewa melakukan rangkaian kebohongan atau tipu Muslihat atau rangkaian kebohongan berupa janji kepada pihak pemilik rumah. Adanya laporan kepada pihak kepolisian ini maka secara langsung pihak pemilik rumah dapat terlindungi dari segala bentuk perjanjian yang telah disepakati antara pemilik rumah sebagai yang menyewakan rumah dengan penyewa sebagai orang yang menyewa rumah.

Upaya yang bisa dilakukan sebagai perlindungan juga bisa dilakukan pemutusan kontrak secara sepihak, pada dasarnya kontrak harus dilaksanakan oleh

para pihak berdasarkan itikad baik, namun dalam kenyataannya sering kali salah satu pihak tidak melaksanakan substansi kontrak, walaupun mereka telah diberikan somasi tiga kali secara berturut-turut. 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. Artinya pihak pemilik menghentikan berlakunya kontrak yang dibuat dengan penyewa. Ini sebabkan debitur tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya.<sup>73</sup> Alasan-alasan 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 kontrakannya tersebut.

Melakukan upaya hukum melalui gugatan di pengadilan secara Perdata. Didalam Hukum Perdata Jika salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi isi perjanjian, maka pihak yang ingkar (dalam hal ini penyewa), dapat digugat secara perdata atas dasar wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUH Perdata) yakni “ Penggantian biaya, kerugian, bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu atau jika Sesutu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan

---

<sup>73</sup> Salim HS, *Op.Cit.*, hlm.178

atau dilakukannya dalam waktu yang telah dipatutinya”. Dilihat dari Pasal 1239 KUH Perdata diterangkan bahwa tiap-tiap perkataan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga.

Perlindungan hukum diwujudkan dalam kehadiran berbagai undang-undang dan peraturan. Bentuk perlindungan atau kategorinya beragam, contoh perlindungan hukum, antara lain perlindungan hukum perdata, perlindungan hukum konsumen, perlindungan anak, dan lain sebagainya. Secara tersirat, perlindungan hukum di Indonesia secara perdata tergambar dalam KUH Perdata. Dalam KUH Perdata, diatur perlindungan untuk korban atau pihak yang mengalami kerugian, yakni berupa ganti rugi. Hal tersebut sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa orang yang melanggar hukum dan membawa kerugian wajib mengganti kerugian yang timbul karenanya.

1) Ganti rugi.

Mengenai masalah ganti rugi, hal ini diatur dalam pasal 1246 KUHPperdata. Ganti rugi dapat berupa:

- a) Kerugian yang nyata-nyata diderita. Dalam hal ini, kerugian pemilik adalah sebesar sisa biaya sewa sebagaimana telah diperjanjikan.
- b) Keuntungan yang seharusnya diperoleh. Dalam hal ini, pemilik dapat menggugat ganti rugi atas keuntungan yang seharusnya terima apabila tetap mempergunakan bangunan tersebut.

c) Biaya-biaya.

Aturan mengenai perubahan fisik terhadap barang yang disewakan tidak diatur dengan jelas dalam KUHPerdara. Akan tetapi, dalam pasal 1567 KUHPerdara, diatur bahwa pada saat mengosongkan barang yang disewanya, seorang penyewa berhak untuk membongkar dan membawa segala barang apa yang telah dibuatnya pada barang sewaan atas biayanya sendiri. Dengan demikian, KUHPerdara memungkinkan penyewa suatu rumah untuk melakukan perubahan atas fisik bangunan yang disewanya. Tetapi, perlu melihat kembali perjanjian sewa menyewa rumah tersebut. Apabila sebelumnya telah diperjanjikan bahwa Anda sebagai penyewa tidak boleh merubah fisik bangunan, maka perubahan yang Anda lakukan tersebut adalah salah. Namun jika hal ini tidak diperjanjikan sebelumnya, maka perubahan fisik bangunan yang Anda lakukan bukan perbuatan yang melanggar hukum.

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. Sedangkan wanprestasi adalah kenyataan sebaliknya dari prestasi. Dalam hal ini jika dalam prestasi, isi dari perjanjian dijalankan/dipenuhi oleh para pihak, maka dalam wanprestasi tidak menjalankan/memenuhi isi dari perjanjian yang bersangkutan. Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah

mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Perlindungan hukum terhadap wanprestasi terhadap perjanjian yang mengikat kedua belah pihak antara pemilik kontrakan dan penyewa. Sebelum membahas wanprestasi yang dimaksud, penulis ingin menyoroti tentang peristiwa suatu perjanjian, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Menurut subekti dan syarat objektif. Syarat subyektif meliputi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat sesuatu perikatan sementara syarat objektif meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.<sup>74</sup>

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 pihak yang melanggar perjanjian itu untuk melahirkan suatu perikatan hukum telah gagal. Salah satu pihak telah melakukan pengingkaran janji, kealpaan atau kelalaiannya dalam menyelenggarakan suatu perjanjian yang dibuatnya sendiri dan ditandatanganni sendiri.<sup>75</sup>

Pengertian wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk, sedangkan istilah lain dari wanprestasi antara lain tidal terpenuhinya

---

<sup>74</sup> Agoes Parera, 2022, *Perlindungan Hukum Bagi pemegang Polis Akibat Wanprestasi terkait perjanjian baku dalam polis asuransi jiwa*, Yogyakarta: Penerbit Andi, hlm.56

<sup>75</sup> *Ibid.*,

kewajiban, ingkar janji, cedera janji. Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan yang timbul karena undang-undang. Wanprestasi yang dimaksud dalam tulisan ini adalah kewajiban pihak penanggung yang tidak menjalankan apa yang ada tercantum di kontrak perjanjian sewa-menyewa.<sup>76</sup>

Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Maksud dari wanprestasi adalah suatu pengertian di mana seseorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana: “tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi.”<sup>77</sup>

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Rumah Kontrakan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa menimbulkan hal yang mengakibatkan tidak terlaksananya perjanjian sesuai dengan yang di perjanjikan, 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,

---

<sup>76</sup> *Ibid.*, Hlm.57

<sup>77</sup> *Ibid.*, hlm.60

sehingga menyebabkan perjanjian tersebut tidak dipenuhi, dan tujuan dari perjanjian tersebut tidak terwujud.

Berdasarkan penelitian penyewa telah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan dalam hal ini penyewa penyewa merubah bentuk tatanan rumah kontrakan ini tanpa izin dari pemilik. Di sini tampak bahwa penyewa telah melakukan perbuatan yaitu wanprestasi. Maka pemenuhan prestasi berupa ganti rugi merupakan upaya yang dapat dilakukan demi melindungi hak-hak pemilik rumah kost 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 upayanya melindungi kepentingan-kepentingan para pihak, khususnya pemilik rumah kontrakan.

Tanggung jawab penyewa rumah kontrakan adalah menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa-menyewa berlangsung, kecuali jika ia dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesalahannya tetapi diluar kekuasaannya (Pasal 1564 KUHPerdara) selain itu juga meliputi perbuatan dan kesalahan seisi rumah serta orang lain mengambil oper penyewaan dari si pemilik rumah. Selanjutnya pihak penyewa rumah harus mengembalikan rumah yang disewa sesuai dengan keadaan waktu diserahkan kepada sipenyewa. Menurut analisis penulis, terhadap bagaimana tanggung jawab atas pemeliharaan rumah kontrakan yang disewa oleh penyewa dari pemilik rumah kontrakan, adalah sebatas



besaran harga perbulan atau tahunan. Karena lagi-lagi pemilik menjadi dilemalis menyikapi persoalan yang ada, umumnya penyewa banyak menuntut dan meminta perbaikan fasilitas dan kerusakan. Karena apabila hal ini dibebankan kepada penyewa dikhawatirkan penyewa akan hengkang dan pergi untuk mencari kontrakan yang lebih baik tentunya hal ini akan merugikan pemilik. Jadi pemeliharaan rumah kontrakan bagi penyewa hanya sebatas bersih-bersih lingkungan agar lebih keliatannyaman dan mengenai kerusakan dan sebagainya dipikul oleh pemilik, buakn sebaliknya penyewa dengan sesuka hati memperaiki kerusakan kerusakan besar tanpa meminta izin kepada pemilik, tentunya hal ini dapat menyebabkan kerugian bagi pemilik rumah kontrakan.

## **BAB IV PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Bentuk Perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan di Banda Aceh berbentuk perjanjian tertulis yang ditanda tangani dibawah tangan sesuai kesepakatan pihak-pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang, dalam pasal 1874 KUHPer, yang mana sesuatu yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditanda tangani di bawah tangan surat, daftar, surat urusan rumah tangga, dan tulisan tulisan lainnya yang dapat dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Dan menjatuhkan kuasa untuk membuat perjanjian kepada pihak ketiga tidak dibenarkan karena pemilik sendiri memenuhi kriteria syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdata ditentukan empat syarat sahnya perjanjian. Salah satunya pemilik cakap untuk membuat perjanjian sewa-menyewa.
2. Klausul-Klausul dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan yang di renovasi tanpa sepengetahuan pemilik sesuai dalam pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.44 Tahun1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, diantaranya:
  - a) Tidak disewakan kepada pihak lain;
  - b) Pihak kedua wajib memelihara dan memperbaiki kerusakan kerusakan ringan rumah tersebut selama masa kontrak;
  - c) Rumah tersebut dipergunakan untuk rumah tinggal bukan hal-hal lain yang melanggar hukum, jika dikemudian hari penyewa mempergunakan

rumah tersebut untuk hal-hal yang melanggar hukum pihak pertama tidak bertanggung jawab;

- d) Retribusi listrik dibebankan kepada pihak kedua, apabila perjanjian sewa-menyewa itu berakhir pihak kedua harus mengembalikan rumah tersebut dengan terpelihara dengan baik, tagihan listrik sudah dilunasi dan mengembalikannya dengan tepat waktu.
3. Perlindungan hukum bagi pemilik rumah kontrakan yang direnovasi tanpa sepengetahuan pemilik dalam perjanjian sewa-menyewa antara lain dengan melakukan perlindungan hukum melalui pembentukan perjanjian sesuai aturan pada pasal 1564 KUHPerdara yakni penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkan pada barang yang disewakan selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya dan Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Oleh Bukan Pemilik dan juga perlindungan hukum melalui pemenuhan penggantian kerugian yang timbul akibat perjanjian sewa

## **B. Saran**

1. Suatu perjanjian harus bersifat personal, dalam artian kesepakatan tersebut harus mengikat pihak-pihak yang membuat perjanjian secara langsung, tidak boleh diwakilkan dan menyeret orang lain.
2. Untuk mendapatkan kepastian hukum dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak, maka perjanjian rumah kontrakan di Banda Aceh seharusnya dibuat secara jelas dalam aturan Rumah Kontrakan bahwa tidak diperbolehkan mengubah tatanan bentuk dari rumah kontrakan tanpa sepengetahuan

pemilik rumah kontrakan dan sebaiknya aturan tersebut juga terlebih dahulu diberikan saat kepada pihak penyewa sebelum menikmati Rumah Kontrakan dan ditandatangani oleh para pihak.

3. Permasalahan dimasyarakat beragam bentuknya seperti kasus yang terjadi di Kontrakan di Banda Aceh tentang rumah kontrakan yang renovasi sesuka hati oleh penyewa itu tentu hal yang jarang terjadi oleh karenanya perlindungan hukum dalam upaya melindungi pihak yang mengalami kerugian dalam perjanjian sewa menyewa yang sudah disepakati kedua belah pihak tidak tercantum lengkap di dalam KUHPerdara tentang permasalahan permasalahan yang dimaksud jadi sebaiknya para pihak yang akan membuat perjanjian haruslah tegas dalam menyampaikan klausula-klausula yang dibuat dan cantumkan juga sanksi-sanksi jika melanggar agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan kedua belah pihak yang sepakat dalam perjanjian tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Agoes Parera, 2022, *Perlindungan Hukum Bagi pemegang Polis Akibat Wanprestasi terkait perjanjian baku dalam polis asuransi jiwa*, Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Ahmadi Miru, 2020, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Depok: Rajawali Pers.
- Harsanto Nursadi, 2007, *Sistem Hukum Indonesia*, Jakarta: Penerbit Indonesia Terbuka.
- I Ketut Oka Setiawan, 2020, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ida Hanifah, dkk, 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Pustaka Prima
- Ida Nadirah, 2019, *Buku Ajar Hukum Dagang dan Bisnis Indonesia*, Medan: Pustaka Prima.
- Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*, Yogyakarta: Kepel Press.
- Joni Emirzon dan Muhamad Sadi, 2021, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, Jakarta: Kencana.
- Lukman Santoso Az, 2017, *Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*, Yogyakarta: Trussmedia Grafika
- 2019, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Media Pustaka
- Nanda Amalia, 2012, *Hukum Perikatan*, Lhokseumawe: unimal Press
- Nurhilmiyah, 2020, *Hukum Perdata*, Medan: Multi Global Makmur
- Rahmat Ramadhani, 2019, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: CV.Pustaka Prima

- Rendy Saputra, 2019, *Kedudukan Penyalahgunaan Kekuasaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Salim HS, 2021, *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Salle, 2019, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, CV.Social Politic Genius (SIGn)
- Sudikno Mertokusumo, 2019, *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Genta Publishing
- Yahman, 2019, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontrak Komersial edisi pertama*, Jakarta: Prenadamedia Group.

#### **B. Artikel, Makalah, Jurnal, dan Karya Ilmiah**

- Deby Putri Ayu, 2019, Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Kost Atas Peralihan Sewa Kepada Pihak Ketiga (Studi Kecamatan Medan Timur), *Skripsi*, (Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara).
- Dhoni Yusra dan Sri Lestari Noviyanti, 2010, Tinjauan Hukum Atas Perlindungan Pemilik Rumah Kontrakan, *Lex Jurnalica*, Volume 7 Nomor 3
- I Wayan Agus Vijayantera, 2020, Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis, *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 6 No I
- Ida Nadirah, 2018, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Pelaksanaan Pelaksanaan Perdamaian Kepailitan, *Disertasi*, (Medan: Universitas Sumatera Utara).

#### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

#### **D. Internet**

KBBI Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/klausul>, diakses tgl 23 Juni Pukul 16:00

KBBI Daring <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kontrakan>, diakses tgl 23 juni Pukul 16:03

KBBI Daring <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/renovasi>, diakses tgl 23 Juni Pukul 16:05

Tribunnews, Kacamata Hukum, Pentingnya perjanjian sewa kontrak saat sewa rumah dan kantor, <https://www.youtube.com/watch?v=QBtCrKKXF74&t=1723s> diakses pada 9 November Pukul 10:12

[https://www.bphn.go.id/data/documents/dispub\\_partisipasi\\_publik\\_20160728\\_min\\_usihen.pdf](https://www.bphn.go.id/data/documents/dispub_partisipasi_publik_20160728_min_usihen.pdf), diakses tgl 23 Juni Pukul 15:55

### LAMPIRAN

Daftar Pertanyaan Kontrakan di Jl. Keucik Hasyem Utama Gampong Doy, Banda Aceh

1. Kapan penyewa mengontrak di kontrakan saudara?
  - 05 januari 2021 sampai 05 januari 2022
2. Bagaimana awal perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan ini dilakukan?
  - Awalnya pada bulan desember 2019 ada yang menelepon saya menanyakan rumah kontrakan itu, lalu saya sepakat untuk menyewakan rumah tersebut kepada Yetti Syahrial selaku penyewa, dikarenakan saya tinggal dimedan saya tidak bisa ke banda saya meminta tolong kepada abang ipar saya untuk menemani si penyewa untuk melihat rumah kontrakan tersebut, suami saya sudah membuat perjanjian sewa-menyewanya rencana akan dikirim melalui whatsapp filenya tetapi kata abang ipar saya biar abang ipar saya saja yang buat dan suami saya berkata okelah bang. Perjanjian dilakukan pada tanggal 05 Januari 2020 oleh penyewa dan abang ipar saya tanpa memberitahu saya.
3. Bagaimana pembayaran sewa kontrakan itu dilakukan?
  - Abang ipar saya mentrasfer uang sewa tersebut melalui rekening bank.
4. Apakah penyewa mengetahui saudara adalah pemilik rumah kontrakan ini?
  - Penyewa tahu bahwa saya pemiliknya.
5. Apakah saudara yang menentukan klausula-klausula perjanjian sewa-menyewa?



- Tidak isi dari perjanjian sewa-menyewa tersebut dibuat sepenuhnya oleh abang ipar saya
6. Apakah saudara diberitahu oleh pihak ketiga isi dari perjanjian sewa-menyewa?
- Saya tidak diberi tahu
7. Apakah saudara mengetahui ada beberapa klausula dalam perjanjian sewa-menyewa ada yang di coret?
- Saya tidak tahu
8. Apakah saudara mengetahui penyewa merenovasi rumah kontrakan ini?
- Saya tidak tahu awalnya. sampai abang ipar saya melepon suami saya bahwasannya rumah tersebut direnovasi.
9. Apakah penyewa memberitahu atau meminta izin terlebih dahulu untuk melakukan renovasi rumah kontrakan?
- Saya tidak diberi tahu, dan penyewa tidak meminta izin terlebih dahulu kepada saya.
10. Bagaimana saudara mengetahui bahwa penyewa melakukan renovasi rumah kontrakan ini?
- Suami saya ditelepon oleh abang ipar saya menyampaikan bahwa rumah itu mau dirombak sama yang menyewa
11. Apakah ada perjanjian tertulis bahwasannya saudara mengizinkan penyewa untuk merenovasi kontrakan, dan?

- Tidak ada perjanjian tertulis bahwasannya saya mengizinkan penyewa merenovasi rumah kontrakan itu, karena penyewa pun bilang kepada saya sesudah rumah itu sudah mau selesai di renovasi

12. Apa saja yang di renovasi penyewa terhadap rumah kontrakan ini?

- Pertama menjebol dinding dapur, Memasang Jendela Kamar utama, Mengganti Closet kamar mandi yang berada di kamar utama, membangun tangga di teras, memasang pintu kamar belakang, mengganti plafon bocor yang ada di kamar mandi belakang, memperbaiki pipa saluran kamar mandi

13. Apakah yang saudara lakukan Ketika mengetahui rumah kontrakan ini direnovasi tanpa sepengetahuan saudara?

- Saya awalnya tidak memberi izin kepada penyewa untuk merenovasi kontrakan itu, dan saya juga tidak ada memberikan biaya untuk penyewa merenovasi kontrakan itu, tetapi tidak didengar oleh penyewa, saya juga meminta bantuan abang ipar saya tetapi katanya sudah terlanjur dan juga karena terkendala jarak saya tidak bisa berbuat apa apa untuk menghentikan kegiatan itu.

14. Bagaimana tanggapan penyewa terhadap hal yang saudara sampaikan?

- Penyewa meminta ganti biaya yang sudah dia keluarkan untuk merenovasi rumah tersebut dia beralasan bahwa merenovasi rumah tersebut agar nyaman ditempatinya, dan karena saya tidak mau mengganti karena saya juga tidak diberitahu jadi sesuai perjanjian berakhir masa sewa bulan januari dan dia meminta tinggal disitu

selama 3 bulan tanpa membayar uang sewa, awalnya saya tidak mengizinkan tetapi penyewa berkeras tidak mau keluar dari kontrakan saya, akhirnya karena penyewa tidak mau keluar saya juga tidak bisa melakukan apa-apa karena saya juga berada di medan jadi saya biarkan saja.

15. Apa kerugian yang saudara alami atas kejadian ini?

- Kerugian materill saya cuman mendapat setengah harga dari yang diperjanjikan dalam kontrak sewa, dan seharusnya dalam 3 bulan dia menumpang dirumah saya saya bisa menyewakan rumah saya kepada orang lain karena perjanjian seharusnya berakhir pada 05 januari 2022, lalu dengan penyewa menjebol dinding dapur rumah saya denga asal-asalan jadi jelek dan tampak aneh tidak rapi.

Narasumber



Nining Rama

Pewawancara



Tania Agustina