

**Analisis Hukum Terhadap Klausula Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan  
Yang Di Renovasi Tanpa Sepengetahuan**

**Tania Agustina, Ida Nadirah**

Fakultas Hukum, Universitas Muhamamdiyah Suamtera Utara

Email: tinagustina@gmail.com

**Abstrak**

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.**

**Abstract**

*A leasing agreement is an agreement by which one party binds itself to provide the enjoyment of an item to another party for a certain time, by paying a price that has been agreed by the other party. Which aims to provide rights and obligations for use only, not property rights over an object. The research carried out is empirical juridical law research by conducting interviews and direct research on spaciousness as primary data as well as secondary data and tertiary data. Based on the results of the research, it can be understood that the form of the rental agreement for rented houses that was renovated without the knowledge of the owner is in the form of a written agreement made underhand with the owner who gives power to a third party to make the rental agreement, the clauses in the rental agreement - renting a rented house is also contained in Government Regulation no. 44 of 1994 concerning Occupation of Houses by Non-Owners Article 4 paragraph (2) The agreement contains at least provisions regarding rights and obligations, time period and amount of price. Legal protection for the owner of a rented house that was renovated without the owner's knowledge is contained in Article 9 paragraph (2) PP No. 44 of 1994 Tenants are prohibited from changing the shape of the house building without written permission from the owner. Therefore, according to Article 11 paragraph (1) letter b, if the owner loses, the lessee is obliged to return the house to its original state, and cannot ask for the rent that has been paid back.*

**Keywords: Lease Agreement, Renovation, Legal Protection.**

## A. Pendahuluan

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 (Miru, 2020).

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.

Di 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 (Emirzon, 2021).

Menurut pasal 1548 KUHPerduta 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.

Di 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 (Ida Nadirah, 2019).

Kerugian bisa dialami oleh salah satu pihak bisa penyewa atau pemberi sewa itu sendiri, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1365 KUHPerduta, 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) KUHPerduta 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

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 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.

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 (Hanifah, 2018). Tulisan ini menggunakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Sifat dari penelitian dalam tulisan ini adalah deskriptif atau menggambarkan keberadaan norma hukum.

## **B. Pembahasan**

### **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 baiksesuai dengan persetujuan yang telah dicapai. 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 penjelas terhadap kewajiban pokok. Dengan perkataan lainkewajiban pokok bersifat *fundamental essencial*, 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.

Di 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.

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.

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

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*".

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) KUHPerduta 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 belah 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. Penyerahaan 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.

##### **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) KUHPerdata 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.

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 KUHPer). Akan tetapi, pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin pihak penyewa terhadap gangguan pemakaiannya oleh pihak ketiga tanpa mengajukan suatu hak atas benda yang disewa. Dengan tidak mengurangi hak pihak penyewa untuk menuntut sendiri pihak ketiga tersebut (Pasal 1556 KUHPer).

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 benda itu 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 benda itu 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 KUHPerdata).

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 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.

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, sedikit-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.

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 menyewakan setelah pembatalan itu tidak wajib menaati perjanjian ulang sewa itu.

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

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:

1. 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 dan penyewa juga tidak minta izin terlebih dahulu kepada pemilik kontrakan;
2. Ketiga penyewa membangun jendela di kamar utama;
3. Keempat penyewa menjebol dinding antara dapur dan ruang keluarga juga tanpa izin dari pemilik terlebih dahulu.
4. 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 (Arrisman, 2010).

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. Alasan-alasan pemutusan kontrak secara sepihak yang dilakukan oleh pemilik, bukanlah komulatif, 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 Sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang telah dipatutinya*". Dilihat dari Pasal 1239 KUH Perdata diterangkan bahwa tiap-tiap perkiatan 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 diterima apabila tetap mempergunakan bangunan tersebut.
- c. Biaya-biaya.

Aturan mengenai perubahan fisik terhadap barang yang disewakan tidak diatur dengan jelas dalam KUHPperdata. Akan tetapi, dalam pasal 1567 KUHPperdata, 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, KUHPerdota 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 dtulis 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 (Parera, 2022).

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 ditandatangani..

Pengertian wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk, sedangkan istilah lain dari wanprestasi antara lain tidal terpenuhinya 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 Agoes Parera, 2022).

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.

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, 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 menyewa 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, bukn sebaliknya penyewa dengan sesuka hati memperaiki kerusakan kerusakan besar tanpa meminta izin kepada pemilik, tentunya hal ini dapat menyebabkan kerugian bagi pemilik rumah kontrakan.

## **C. Penutup**

### **1. Kesimpulan**

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 KUHPerdara ditentukan empat syarat sahnya perjanjian. Salah satunya pemilik cakap untuk membuat perjanjian sewa-menyewa. 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:

1. Tidak disewakan kepada pihak lain;
2. Pihak kedua wajib memelihara dan memperbaiki kerusakan kerusakan ringan rumah tersebut selama masa kontrak;
3. 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
4. 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.

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

## **2. Saran**

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. 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. 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**

- Arrisman, I. K. O. S. dan. (2010). *Hukum Perdata Tentang Orang Dan Benda*. Jakarta: FH Utama.
- Emirzon, J. (2021). *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Jakarta\): Kencana.
- Hanifah, I. (2018). *Pedoman Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.
- Ida Nadirah. (2019). *Buku Ajar Hukum Dagang dan Bisnis Indonesia*. Medan: Pustaka Prima.
- Miru, A. (2020). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Parera, A. (2022). *Wanprestasi terkait perjanjian baku dalam polis asuransi jiwa*. Yogyakarta: Penerbit Andi.