

PENYELESAIAN SENGKETA HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH MENURUT HUKUM PERDATA DI INDONESIA¹

Oleh :

Alfarisi Mokodompit²

Firdja Baftim³

Yumi Simbala⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pengaturan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah menurut hukum perdata Indonesia dan untuk mengidentifikasi mekanisme penyelesaian sengketa yang timbul dari perjanjian sewa menyewa rumah sesuai hukum perdata Indonesia. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Perjanjian sewa menyewa rumah di Indonesia diatur dalam KUH Perdata, khususnya Pasal 1548, serta peraturan lain seperti UUPA dan peraturan daerah. Pemilik rumah berkewajiban menyerahkan rumah dalam kondisi layak, sementara penyewa harus membayar sewa tepat waktu dan menjaga properti. Perjanjian ini dapat dibuat secara lisan atau tertulis, namun bentuk tertulis (terutama yang dibuat di hadapan notaris) lebih disarankan karena memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. 2. Dalam perjanjian sewa menyewa rumah, sengketa dapat timbul akibat berbagai faktor, seperti wanprestasi, perbedaan penafsiran kontrak, atau perubahan kondisi yang tidak terduga. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, hukum positif di Indonesia telah menyediakan berbagai mekanisme penyelesaian sengketa, mulai dari negosiasi kekeluargaan, mediasi, arbitrase, hingga jalur litigasi di pengadilan.

Kata Kunci : *sengketa, sewa menyewa, rumah*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan akan tempat yang dapat dipergunakan untuk berteduh bagi manusia merupakan suatu kebutuhan yang primer di samping kebutuhan sandang dan pangan. Pertambahan penduduk yang sangat cepat terutama di kota-kota besar yang ada di Indonesia. Kota Manado, merupakan salah satu kota menengah di Indonesia yang memiliki kepadatan

penduduk yang cukup besar terutama di pusat kota dan pusat-pusat kegiatan perekonomian. Kepadatan penduduk sangat berpengaruh pada pola perumahan dan pemukiman di Indonesia. Selain itu juga mempengaruhi ketersediaan sarana dan prasarana dari pemukiman dan perumahan tersebut.

Masalah kekurangan perumahan menjadi lebih parah lagi, sedangkan untuk membangun dengan cepat rumah-rumah baru adalah merupakan satu-satunya jalan yang paling efektif, sebagaimana hal ini belum secara merata dapat dibangun oleh pemerintah karena melihat kebutuhan lainnya yang masih sangat perlu untuk diprioritaskan, belum lagi harga rumah dan tanah yang semakin tinggi, sehingga tidak semua orang dapat menjangkau untuk membeli rumah.⁵

Fenomena tersebut disikapi oleh para pemilik modal yang mempunyai lebih dari satu rumah untuk melakukan investasi dengan cara menyewakan kepada pihak lain yang membutuhkan rumah, sehingga terjadilah sewa menyewa tanah dan rumah dimana para pihak masing-masing mendapatkan manfaat. Di satu sisi pemilik tanah dan rumah mempunyai keuntungan atas investasi tanah dan rumah dengan cara disewakan sedangkan pihak yang menyewa juga memperoleh manfaat atas tanah rumah yang mereka sewa tentu saja dengan harga yang lebih murah dari pada mereka harus membeli tanah dan rumah yang semakin hari harganya semakin tinggi.⁶

Perjanjian sewa menyewa rumah merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang sering dijumpai dalam kehidupan masyarakat. Hubungan ini terjadi antara pihak pemilik rumah (*lessor*) dan penyewa (*lessee*), di mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian. Dalam konteks hukum positif di Indonesia, perjanjian sewa menyewa diatur secara umum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya Pasal 1548 hingga Pasal 1600. Namun, meskipun telah diatur dalam hukum positif, perjanjian sewa menyewa kerap kali menimbulkan sengketa akibat ketidakseimbangan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Peningkatan kebutuhan akan tempat tinggal di Indonesia, khususnya di daerah perkotaan, menjadikan perjanjian sewa menyewa rumah sebagai solusi bagi masyarakat yang belum mampu memiliki rumah secara permanen. Di sisi

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Pascasarjana Unsrat, NIM 210711010504

³ Dosen Pascasarjana Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Dosen Pascasarjana Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia, 2007, hal. 1

⁶ *Ibid*, hal. 5

lain, pemilik rumah memanfaatkan properti mereka sebagai sumber penghasilan tambahan. Namun, dinamika ini tidak selalu berjalan mulus. Dalam praktiknya, sering ditemukan masalah-masalah seperti penyewa yang tidak membayar sewa tepat waktu, kerusakan properti akibat kelalaian penyewa, atau pemilik rumah yang secara sepihak mengakhiri perjanjian tanpa memberikan kompensasi yang layak.

Persoalan ini semakin kompleks ketika perjanjian sewa menyewa tidak dibuat secara tertulis atau tidak melibatkan pihak notaris. Banyak masyarakat yang masih menggunakan perjanjian secara lisan atau perjanjian di bawah tangan, yang sering kali sulit untuk dijadikan alat bukti yang kuat apabila terjadi perselisihan. Ketika sengketa muncul, pihak-pihak yang terlibat sering kali tidak memiliki pemahaman yang memadai mengenai hak dan kewajiban mereka, sehingga memperburuk situasi.

Sebagai contoh, sebuah kasus yang terjadi di Jakarta melibatkan seorang pemilik rumah yang menggugat penyewa atas kerusakan properti. Penyewa telah menempati rumah selama dua tahun tanpa perjanjian tertulis. Pemilik rumah mengklaim bahwa penyewa merusak beberapa fasilitas di rumah tersebut, seperti sistem pipa air dan pintu utama, namun penyewa menyangkal tuduhan tersebut. Karena tidak adanya perjanjian tertulis yang mendetail, kedua belah pihak kesulitan membuktikan klaim masing-masing di pengadilan. Akhirnya, kasus ini berlarut-larut dan membutuhkan waktu yang lama untuk diselesaikan melalui mediasi.

Selain itu, dalam kasus lain di Surabaya, seorang penyewa menghadapi masalah dengan pemilik rumah yang secara sepihak memutuskan perjanjian sewa sebelum masa berlaku berakhir. Pemilik rumah beralasan bahwa rumah tersebut akan dijual, tetapi tidak memberikan waktu yang cukup bagi penyewa untuk mencari tempat tinggal baru. Penyewa merasa dirugikan karena harus segera pindah dan kehilangan uang sewa yang telah dibayarkan untuk bulan berikutnya. Sengketa ini juga berakhir di pengadilan, di mana penyewa menuntut ganti rugi atas tindakan pemilik rumah yang dianggap tidak sesuai dengan kesepakatan.

Hal yang sama terjadi juga di Kelurahan Sario Tumpaan Kota Manado. Dalam studi kasus yang diteliti oleh Nurhikmah Djufri, ditemukan praktik wanprestasi dalam akad sewa menyewa rumah di Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan

Sario, Kota Manado.⁷ Permasalahan yang timbul biasanya terkait dengan:

- Penyewa yang tidak membayar sewa tepat waktu atau menunggak pembayaran.
- Pemilik rumah yang secara sepihak membatalkan perjanjian atau menjual rumah yang sedang disewa tanpa pemberitahuan kepada penyewa.
- Perselisihan mengenai fasilitas atau kondisi rumah yang tidak sesuai dengan perjanjian awal.

Kasus-kasus seperti di atas menunjukkan betapa pentingnya pemahaman yang baik mengenai perjanjian sewa menyewa rumah, baik dari sudut pandang hukum maupun praktik. Dalam konteks hukum positif di Indonesia, peraturan mengenai sewa menyewa rumah tidak hanya bersumber dari KUH Perdata, tetapi juga dapat melibatkan peraturan daerah dan kebijakan lain yang relevan. Misalnya, di beberapa daerah, terdapat peraturan khusus mengenai harga sewa atau pengelolaan hunian bersama yang dapat mempengaruhi pelaksanaan perjanjian sewa menyewa.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah menurut hukum perdata Indonesia?
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa yang timbul dari perjanjian sewa menyewa rumah sesuai hukum perdata Indonesia?

C. Metode Penelitian

Didalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan tipe penulisan hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Menurut Hukum Perdata di Indonesia

Perjanjian sewa menyewa rumah di Indonesia diatur dalam berbagai ketentuan hukum yang memberikan landasan bagi para pihak dalam menjalankan hak dan kewajibannya. Salah satu aturan utama yang mengatur perjanjian ini terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya dalam Pasal 1548 hingga Pasal 1600. Pasal 1548 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian sewa menyewa sebagai suatu perjanjian di mana salah satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan

⁷ Nurhikmah Djufri, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Studi Kasus Kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan V Kecamatan Sario Kota Manado*, Jurnal Al'a, 2013.

atas suatu barang kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disepakati. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa rumah, aturan ini menetapkan bahwa pemilik rumah wajib menyerahkan rumah dalam kondisi baik, sementara penyewa berkewajiban membayar sewa sesuai dengan kesepakatan. Selain itu, KUH Perdata juga mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, termasuk tanggung jawab atas perbaikan rumah serta ketentuan berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

Selain KUH Perdata, pengaturan mengenai sewa menyewa rumah juga berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini mengatur hak-hak atas tanah dan bangunan, termasuk hak guna bangunan yang menjadi dasar kepemilikan rumah yang dapat disewakan. Dalam Pasal 44 UUPA disebutkan bahwa seseorang yang memiliki hak atas tanah dapat mengalihkan haknya melalui berbagai bentuk perjanjian, termasuk sewa menyewa. Ketentuan ini menjadi dasar hukum bagi pemilik rumah dalam menyewakan properti mereka kepada pihak lain dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku. Selain itu, UUPA juga menekankan pentingnya perlindungan hukum bagi penyewa, terutama dalam kasus di mana tanah yang menjadi objek sewa mengalami perubahan status kepemilikan atau peruntukan penggunaan tanah.

Selain peraturan perundang-undangan di tingkat nasional, terdapat pula berbagai Peraturan Menteri yang mengatur aspek lebih spesifik mengenai perjanjian sewa menyewa rumah. Misalnya, dalam konteks penyewaan rumah susun, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mengatur mekanisme sewa menyewa rumah susun yang bertujuan untuk melindungi hak-hak penyewa dan memastikan kepastian hukum dalam transaksi tersebut. Regulasi ini biasanya mencakup ketentuan mengenai standar perjanjian sewa menyewa, kewajiban pemilik dalam menyediakan fasilitas dasar, serta mekanisme penyelesaian sengketa jika terjadi perselisihan antara pemilik dan penyewa. Dengan adanya peraturan ini, hubungan hukum antara pemilik dan penyewa dalam konteks rumah susun menjadi lebih jelas dan terstruktur.

Beberapa daerah di Indonesia juga menerapkan peraturan daerah (Perda) yang mengatur ketentuan sewa menyewa rumah, terutama di wilayah dengan tingkat urbanisasi tinggi. Misalnya, di kota-kota besar seperti Jakarta dan Surabaya, terdapat peraturan daerah yang mengatur batasan harga sewa untuk mengendalikan lonjakan harga yang tidak wajar

serta memberikan perlindungan bagi penyewa dari praktik sewa yang tidak adil. Beberapa daerah juga memiliki regulasi terkait pajak sewa properti yang harus dibayarkan oleh pemilik rumah atas pendapatan yang diperoleh dari penyewaan. Dengan adanya regulasi ini, pemerintah daerah berusaha menciptakan keseimbangan antara kepentingan pemilik rumah dan penyewa, serta menjaga stabilitas pasar properti di daerahnya.⁸ Oleh karena itu, pemahaman mengenai dasar hukum yang mengatur perjanjian sewa menyewa rumah sangat penting bagi kedua belah pihak agar dapat menjalankan hak dan kewajibannya secara adil dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁹

Perjanjian sewa menyewa rumah dalam hukum positif Indonesia diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata, yang mendefinisikan sewa menyewa sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disepakati. Dalam konteks sewa menyewa rumah, pihak yang menyewakan (*lessor*) berkewajiban menyerahkan rumah dalam kondisi layak huni, sementara pihak penyewa (*lessee*) memiliki hak untuk menempati rumah tersebut sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Perjanjian ini juga mencakup berbagai aspek penting seperti jangka waktu sewa, kewajiban perawatan rumah, serta konsekuensi hukum apabila salah satu pihak melanggar ketentuan yang telah disepakati.

Secara hukum, perjanjian sewa menyewa rumah memiliki beberapa karakteristik utama yang harus dipahami oleh kedua belah pihak. Pertama, perjanjian ini bersifat konsensual, yang berarti sah dan mengikat sejak terjadi kesepakatan antara pemilik dan penyewa, tanpa memerlukan formalitas tambahan seperti akta notaris, kecuali disyaratkan oleh peraturan tertentu. Kedua, perjanjian ini bersifat timbal balik, yang berarti masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi, seperti kewajiban pemilik untuk menyerahkan rumah dalam kondisi baik dan kewajiban penyewa untuk membayar sewa tepat waktu. Ketiga, perjanjian ini bersifat mengikat, yang berarti setelah disepakati, para pihak tidak dapat secara sepihak membatalkan atau mengubah isi perjanjian tanpa persetujuan bersama. Dengan karakteristik tersebut, perjanjian sewa menyewa rumah memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak dalam

⁸ Yahya Harahap, *Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hal. 102.

⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 2015, hal. 88.

menjalankan hak dan kewajibannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹⁰

Pada perjanjian sewa menyewa rumah, pemilik rumah (lessor) memiliki hak-hak tertentu yang harus dihormati oleh penyewa. Salah satu hak utama pemilik rumah adalah menerima pembayaran sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Selain itu, pemilik rumah berhak memastikan bahwa rumah yang disewakan digunakan sesuai dengan peruntukannya dan tidak disalahgunakan untuk kegiatan yang melanggar hukum atau merusak properti. Jika penyewa melakukan tindakan yang merugikan, seperti tidak membayar sewa tepat waktu atau menyebabkan kerusakan pada rumah, pemilik rumah berhak menuntut ganti rugi atau bahkan mengakhiri perjanjian lebih awal sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian. Di samping itu, setelah masa sewa berakhir, pemilik rumah berhak mendapatkan kembali properti dalam kondisi yang tidak mengalami kerusakan melebihi batas kewajaran akibat penggunaan normal.

Pada sisi lain, pemilik rumah juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhi terhadap penyewa. Salah satu kewajiban utama adalah menyerahkan rumah dalam kondisi baik dan layak huni sesuai dengan yang diperjanjikan. Jika terjadi kerusakan yang bukan disebabkan oleh kelalaian penyewa, pemilik rumah bertanggung jawab untuk melakukan perbaikan agar penyewa tetap dapat menggunakan rumah dengan nyaman. Selain itu, pemilik rumah wajib memberikan kepastian hukum kepada penyewa, termasuk tidak melakukan pengusiran sepihak sebelum masa sewa berakhir, kecuali ada alasan yang sah sesuai dengan perjanjian. Pemilik rumah juga tidak boleh mengganggu ketenangan penyewa selama masa sewa berlangsung, misalnya dengan melakukan inspeksi tanpa pemberitahuan atau membatasi akses penyewa ke rumah yang disewakan. Dengan memahami hak dan kewajiban ini, hubungan hukum antara pemilik rumah dan penyewa dapat berlangsung secara harmonis dan sesuai dengan hukum yang berlaku.¹¹

Sebagai pihak yang menyewa rumah, penyewa (*lessee*) memiliki sejumlah hak yang harus dihormati oleh pemilik rumah. Salah satu hak utama penyewa adalah menggunakan dan menempati rumah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati tanpa gangguan dari pihak lain, termasuk pemilik rumah sendiri. Selain itu, penyewa berhak mendapatkan kondisi rumah

yang layak huni dan sesuai dengan spesifikasi yang dijanjikan dalam perjanjian sewa. Jika rumah mengalami kerusakan yang bukan disebabkan oleh penyewa, maka penyewa berhak meminta pemilik rumah untuk melakukan perbaikan. Penyewa juga memiliki hak untuk menuntut ganti rugi apabila pemilik rumah melakukan tindakan yang merugikan, seperti mengakhiri perjanjian secara sepihak sebelum masa sewa berakhir atau menaikkan harga sewa secara tidak wajar tanpa adanya kesepakatan terlebih dahulu.

Selain samping hak-haknya, penyewa juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhi selama masa sewa berlangsung. Penyewa berkewajiban membayar uang sewa tepat waktu sesuai dengan perjanjian, serta menjaga rumah dalam kondisi baik dan tidak melakukan kerusakan yang disengaja. Selain itu, penyewa wajib menggunakan rumah sesuai dengan peruntukannya dan tidak boleh mengalihsewakan kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik rumah. Penyewa juga memiliki kewajiban untuk mengembalikan rumah dalam kondisi layak saat masa sewa berakhir, kecuali terdapat kondisi tertentu yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian. Dengan memenuhi kewajiban ini, penyewa dapat menjaga hubungan hukum yang baik dengan pemilik rumah dan menghindari potensi sengketa yang dapat muncul akibat pelanggaran terhadap perjanjian.¹²

Pada praktiknya, perjanjian sewa menyewa rumah dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan, masing-masing memiliki konsekuensi hukum yang berbeda. Perjanjian tertulis lebih dianjurkan karena memberikan kepastian hukum dan dapat dijadikan alat bukti jika terjadi sengketa di kemudian hari. Dalam perjanjian tertulis, hak dan kewajiban masing-masing pihak lebih jelas, termasuk jangka waktu sewa, besaran biaya sewa, serta ketentuan mengenai perbaikan dan pemeliharaan rumah. Sebaliknya, perjanjian lisan tetap sah secara hukum selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, perjanjian lisan memiliki kelemahan dalam hal pembuktian, karena tidak memiliki dokumen resmi yang dapat digunakan sebagai acuan apabila terjadi perselisihan antara pemilik rumah dan penyewa. Oleh karena itu, perjanjian tertulis lebih disarankan untuk memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi kedua belah pihak.

Selain perjanjian tertulis dan lisan, dalam hukum perdata dikenal pula perbedaan antara

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2017, hal. 45.

¹¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2018, hal. 112.

¹² Siti Rahmawati, *Hukum Perikatan dan Perjanjian di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020, hal. 134.

perjanjian notariil dan perjanjian di bawah tangan. Perjanjian notariil adalah perjanjian yang dibuat di hadapan notaris dan memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat, karena dokumen tersebut dianggap sebagai akta autentik sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Keberadaan akta notariil dalam perjanjian sewa menyewa memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih tinggi bagi para pihak. Sementara itu, perjanjian di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat antara para pihak tanpa melibatkan notaris. Meskipun tetap sah secara hukum, perjanjian di bawah tangan memiliki kelemahan dalam aspek pembuktian, karena memerlukan pengakuan dari pihak-pihak yang terlibat atau bukti tambahan lain jika terjadi sengketa. Oleh karena itu, dalam perjanjian sewa menyewa rumah dengan nilai ekonomi yang besar atau jangka waktu yang panjang, penggunaan akta notariil lebih disarankan untuk menghindari potensi sengketa di kemudian hari.¹³

Suatu perjanjian sewa menyewa rumah, sering kali terdapat klausul tambahan yang mengatur aspek-aspek tertentu guna memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Salah satu klausul penting adalah klausul mengenai perpanjangan sewa, yang mengatur apakah penyewa memiliki hak untuk memperpanjang masa sewa setelah periode awal berakhir. Klausul ini biasanya mencantumkan syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi jika penyewa ingin melanjutkan sewa, seperti pemberitahuan dalam jangka waktu tertentu sebelum kontrak berakhir serta kemungkinan perubahan harga sewa. Tanpa adanya klausul ini, pemilik rumah berhak menyewakan rumah kepada pihak lain setelah masa sewa habis, yang dapat menimbulkan ketidakpastian bagi penyewa yang ingin tetap menempati rumah tersebut. Oleh karena itu, klausul perpanjangan sewa menjadi elemen penting dalam perjanjian untuk menghindari potensi sengketa di masa mendatang.¹⁴

Selain klausul perpanjangan, perjanjian sewa menyewa juga umumnya mencantumkan klausul penalti atau denda jika terjadi wanprestasi. Klausul ini menetapkan konsekuensi hukum bagi pihak yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Misalnya, jika penyewa terlambat membayar sewa, maka dapat dikenakan denda keterlambatan sesuai dengan persentase tertentu dari nilai sewa bulanan. Sebaliknya, jika pemilik rumah secara sepihak mengakhiri

perjanjian sebelum masa sewa berakhir tanpa alasan yang sah, ia dapat diwajibkan untuk mengembalikan sisa uang sewa atau memberikan kompensasi kepada penyewa. Keberadaan klausul ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi kedua belah pihak dan memastikan bahwa perjanjian dijalankan dengan penuh tanggung jawab⁽²⁾.

Ketentuan tambahan lainnya yang tidak kalah penting adalah klausul mengenai penyelesaian sengketa, yang mengatur mekanisme penyelesaian perselisihan jika terjadi konflik antara pemilik rumah dan penyewa. Klausul ini dapat mencantumkan pilihan jalur penyelesaian, baik melalui pengadilan (litigasi) maupun alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi atau arbitrase. Dalam praktiknya, banyak perjanjian sewa menyewa yang menyarankan penyelesaian sengketa melalui mediasi terlebih dahulu untuk menghindari biaya dan waktu yang diperlukan dalam proses pengadilan. Namun, jika mediasi tidak mencapai kesepakatan, maka para pihak dapat membawa perkara ke arbitrase atau pengadilan sesuai dengan hukum yang berlaku. Dengan adanya klausul penyelesaian sengketa, diharapkan perselisihan dapat diselesaikan dengan cara yang lebih efektif dan tidak berlarut-larut.¹⁵

Pada perjanjian sewa menyewa rumah, wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian. Salah satu bentuk wanprestasi yang sering terjadi adalah keterlambatan atau kegagalan penyewa dalam membayar sewa tepat waktu. Berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata, penyewa yang tidak membayar sewa sesuai dengan kesepakatan dapat dinyatakan lalai tanpa memerlukan pemberitahuan terlebih dahulu apabila perjanjiannya telah menentukan batas waktu pembayaran. Akibat dari wanprestasi ini, pemilik rumah berhak menuntut penyewa untuk segera melunasi tunggakan sewa atau memberikan ganti rugi. Jika penyewa tetap tidak memenuhi kewajibannya, pemilik rumah dapat mengambil langkah hukum, seperti mengajukan gugatan ke pengadilan atau menempuh mekanisme penyelesaian sengketa lainnya yang disepakati dalam perjanjian.¹⁶

Selain itu, pemilik rumah memiliki hak untuk menggugat atau mengakhiri perjanjian sewa menyewa apabila penyewa melakukan wanprestasi yang merugikan, seperti menggunakan rumah untuk kepentingan yang

¹³ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Citra Umbara, Jakarta, 2019, hal. 67.

¹⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2017, hal. 89.

¹⁵ Maria Farida Indrati, *Aspek Hukum dalam Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2019, hal. 104.

¹⁶ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2019, hal. 156.

tidak sesuai dengan perjanjian atau merusak properti secara sengaja. Sesuai dengan Pasal 1243 KUH Perdata, jika wanprestasi penyewa menyebabkan kerugian bagi pemilik rumah, maka pemilik dapat menuntut ganti rugi yang meliputi biaya perbaikan rumah atau kerugian finansial lainnya. Dalam kondisi tertentu, pemilik rumah juga dapat meminta pengadilan untuk melakukan eksekusi pengosongan rumah apabila penyewa menolak untuk meninggalkan rumah setelah perjanjian berakhir atau diakhiri secara sah. Namun, dalam melaksanakan haknya, pemilik rumah tetap harus mengikuti prosedur hukum yang berlaku dan tidak boleh melakukan tindakan sepihak yang bertentangan dengan hukum, seperti mengusir penyewa secara paksa tanpa putusan pengadilan.

Sebaliknya, pemilik rumah juga dapat dikategorikan melakukan wanprestasi jika ia mengusir penyewa sebelum masa sewa berakhir tanpa alasan yang sah atau jika ia gagal memenuhi kewajibannya dalam menyediakan rumah dalam kondisi yang layak. Dalam kasus seperti ini, penyewa berhak meminta kompensasi atas kerugian yang dideritanya, seperti pengembalian uang sewa yang telah dibayarkan atau biaya tambahan akibat harus mencari tempat tinggal baru dalam waktu singkat. Penyewa juga dapat menuntut pemilik rumah di pengadilan atas dasar perbuatan melawan hukum jika pengusiran dilakukan secara sepihak tanpa perjanjian yang sah. Oleh karena itu, baik penyewa maupun pemilik rumah harus memahami kewajiban masing-masing dan mengikuti prosedur hukum yang berlaku agar terhindar dari sengketa yang berlarut-larut.¹⁷

Perubahan kepemilikan rumah yang sedang disewakan dapat menimbulkan konsekuensi hukum bagi penyewa dan pemilik baru. Berdasarkan Pasal 1576 KUH Perdata, apabila rumah yang disewakan dijual kepada pihak lain, perjanjian sewa yang telah ada tetap berlaku dan tidak secara otomatis berakhir akibat perubahan pemilik. Artinya, penyewa tetap memiliki hak untuk menempati rumah tersebut hingga masa sewanya habis, kecuali terdapat klausul dalam perjanjian yang menyatakan sebaliknya. Dalam praktiknya, pemilik baru harus menghormati kesepakatan yang telah dibuat oleh pemilik sebelumnya dengan penyewa, termasuk harga sewa, jangka waktu sewa, serta ketentuan lain yang telah disepakati. Hal ini bertujuan untuk

memberikan kepastian hukum bagi penyewa agar tidak kehilangan haknya secara sepihak.¹⁸

Namun, dalam beberapa kasus, pemilik baru mungkin ingin mengakhiri perjanjian sewa sebelum masa sewa berakhir, misalnya karena ingin menggunakan rumah tersebut untuk kepentingan pribadi. Dalam situasi seperti ini, hukum memberikan perlindungan bagi penyewa agar tidak dirugikan. Pemilik baru hanya dapat mengakhiri perjanjian jika ada ketentuan dalam kontrak yang memungkinkan hal tersebut, atau jika penyewa secara sukarela setuju untuk mengakhiri perjanjian lebih awal. Jika tidak ada kesepakatan antara kedua belah pihak, penyewa berhak tetap tinggal di rumah tersebut sampai masa sewanya selesai. Jika pemilik baru tetap memaksa penyewa untuk keluar sebelum waktunya tanpa dasar hukum yang sah, penyewa dapat mengajukan gugatan perdata atas dasar wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.¹⁹

Pada praktik hukum, penyewa yang merasa haknya terancam akibat perubahan kepemilikan rumah dapat menempuh beberapa langkah perlindungan hukum. Salah satunya adalah dengan meminta pencatatan perjanjian sewa menyewa di hadapan notaris agar memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dalam menghadapi pemilik baru. Selain itu, penyewa juga dapat memasukkan klausul perlindungan dalam perjanjian, seperti ketentuan bahwa perubahan kepemilikan tidak dapat mengakhiri sewa secara otomatis. Dengan adanya regulasi yang melindungi hak penyewa dalam situasi seperti ini, diharapkan tidak terjadi ketidakpastian hukum yang merugikan salah satu pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah.²⁰

Pemerintah memiliki peran penting dalam mengawasi dan mengatur praktik sewa menyewa rumah guna memastikan keseimbangan antara hak pemilik rumah dan hak penyewa. Di tingkat pusat, regulasi mengenai sewa menyewa rumah sebagian besar diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) serta beberapa undang-undang terkait, seperti Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mengatur sewa unit hunian vertikal. Selain itu, peraturan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) juga mengatur standar hunian yang layak dan mekanisme penyewaan rumah susun yang bertujuan untuk melindungi hak penyewa. Sementara itu, di tingkat daerah, pemerintah memiliki wewenang untuk

¹⁷ Zainuddin Ali, *Hukum Kontrak Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hal. 98.

¹⁸ Munir Fuady, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, hal. 132.

¹⁹ Bambang Sutiyoso, *Hukum Perdata dalam Perspektif Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2021, hal. 87.

²⁰ *Ibid.*

menerbitkan peraturan daerah (Perda) yang menyesuaikan regulasi sewa menyewa dengan kondisi sosial dan ekonomi diwilayahnya. Misalnya, beberapa kota besar seperti Jakarta dan Surabaya memiliki kebijakan khusus terkait rumah sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah.²¹

Salah satu bentuk intervensi pemerintah dalam regulasi sewa menyewa rumah adalah pengendalian harga sewa, yang bertujuan untuk melindungi penyewa dari lonjakan harga yang tidak wajar. Dalam beberapa negara, mekanisme ini dikenal sebagai *rent control*, yaitu kebijakan yang membatasi kenaikan harga sewa dalam periode tertentu. Meskipun di Indonesia belum ada kebijakan nasional yang secara eksplisit membatasi harga sewa rumah, beberapa pemerintah daerah telah menerapkan pengawasan terhadap harga sewa untuk memastikan bahwa harga yang ditetapkan oleh pemilik rumah tidak memberatkan masyarakat. Di beberapa wilayah perkotaan, pemerintah juga menerapkan regulasi mengenai standar kontrak sewa guna mencegah praktik sewa menyewa yang merugikan penyewa, seperti penarikan deposit yang tidak wajar atau pemutusan kontrak secara sepihak oleh pemilik rumah.²²

B. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Yang Timbul Dari Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Menurut Hukum Perdata di Indonesia

Pada praktiknya, perjanjian sewa menyewa rumah tidak selalu berjalan dengan lancar, karena berbagai faktor dapat menyebabkan terjadinya sengketa antara pemilik rumah dan penyewa. Sengketa ini dapat timbul akibat ketidaksepakatan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian, baik karena wanprestasi, perubahan kondisi hukum, maupun perbedaan penafsiran terhadap isi kontrak. Oleh karena itu, diperlukan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif dan sesuai dengan hukum positif di Indonesia agar kedua belah pihak dapat memperoleh keadilan tanpa menimbulkan kerugian yang lebih besar. Penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa menyewa rumah dapat dilakukan melalui berbagai cara, mulai dari negosiasi secara kekeluargaan hingga melalui jalur pengadilan. Dengan adanya mekanisme penyelesaian yang jelas, diharapkan sengketa yang terjadi dapat diselesaikan secara adil dan tidak berlarut-larut.

Sengketa dalam perjanjian sewa menyewa rumah dapat muncul dalam berbagai bentuk, tergantung pada permasalahan yang dihadapi oleh pemilik rumah maupun penyewa. Salah satu bentuk sengketa yang paling umum terjadi adalah sengketa pembayaran sewa, di mana penyewa gagal membayar sewa tepat waktu atau menunggak pembayaran dalam jangka waktu yang lama. Selain itu, terdapat sengketa mengenai penggunaan properti, seperti penyewa yang menggunakan rumah tidak sesuai dengan perjanjian, misalnya mengalihsewakan rumah kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik. Sengketa juga sering terjadi akibat kerusakan properti, di mana pemilik rumah menuntut ganti rugi atas kerusakan yang disebabkan oleh penyewa, sementara penyewa merasa tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut. Selain itu, terdapat sengketa mengenai pengakhiran kontrak sewa, di mana pemilik rumah secara sepihak meminta penyewa untuk mengosongkan rumah sebelum masa sewa berakhir tanpa alasan yang sah.²³

Pada penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa rumah, terdapat beberapa prinsip hukum yang harus diperhatikan agar proses penyelesaian berjalan dengan adil dan memberikan kepastian bagi kedua belah pihak. Salah satu prinsip utama adalah prinsip keadilan, di mana penyelesaian sengketa harus dilakukan dengan mempertimbangkan hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian, tanpa menguntungkan salah satu pihak secara tidak proporsional. Prinsip ini mengacu pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sehingga hak pemilik rumah dan penyewa harus dilindungi secara seimbang. Misalnya, jika penyewa mengalami kesulitan keuangan dan tidak mampu membayar sewa tepat waktu, maka solusi yang adil bukanlah pengusiran mendadak, melainkan pemberian tenggat waktu tambahan sesuai dengan kondisi yang wajar.²⁴

Selain prinsip keadilan, prinsip kepastian hukum juga menjadi dasar dalam penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa. Prinsip ini menuntut agar setiap perjanjian yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang jelas dan dapat ditegakkan jika terjadi pelanggaran. Kepastian hukum ini dapat diperoleh melalui pembuatan perjanjian tertulis yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak secara rinci,

²¹ Yuliandri, *Hukum Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2020, hal. 78.

²² Rina Martawijaya, *Kebijakan Publik dalam Sektor Perumahan*, Refika Aditama, Bandung, 2019, hal. 112.

²³ Evi Hartanti, *Hukum Perjanjian dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Airlangga University Press, Surabaya, 2021, hal. 75.

²⁴ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Kencana, Jakarta, 2019, hal. 124.

sehingga tidak ada perbedaan penafsiran yang berpotensi menimbulkan sengketa. Jika suatu sengketa harus dibawa ke ranah hukum, pengadilan akan menggunakan perjanjian tertulis sebagai alat bukti utama dalam menentukan keputusan. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa yang didasarkan pada prinsip kepastian hukum dapat memberikan kejelasan terhadap hak dan kewajiban para pihak serta mengurangi ketidakpastian dalam penyelesaian sengketa.²⁵

Prinsip lain yang tidak kalah penting adalah prinsip kemanfaatan, yang menekankan bahwa penyelesaian sengketa harus memberikan hasil yang efektif dan efisien bagi kedua belah pihak. Dalam praktiknya, penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi sering kali memakan waktu lama dan biaya yang tidak sedikit, sehingga prinsip kemanfaatan lebih mengarah pada penyelesaian melalui mekanisme non-litigasi, seperti mediasi atau arbitrase. Dengan cara ini, para pihak dapat mencapai kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak tanpa harus melalui proses peradilan yang panjang. Misalnya, jika terjadi sengketa mengenai kenaikan harga sewa, pemilik rumah dan penyewa dapat bernegosiasi untuk menemukan solusi yang tidak merugikan satu pihak secara berlebihan, seperti perpanjangan masa sewa dengan kenaikan harga bertahap.²⁶

Selain ketiga prinsip di atas, penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa menyewa rumah juga harus didasarkan pada prinsip itikad baik. Prinsip ini mengharuskan kedua belah pihak untuk mencari solusi dengan sikap yang jujur dan tidak saling merugikan. Itikad baik menjadi dasar dalam berbagai bentuk penyelesaian sengketa, baik melalui negosiasi langsung, mediasi, maupun jalur hukum. Misalnya, dalam kasus keterlambatan pembayaran sewa, pemilik rumah yang bertindak dengan itikad baik akan memberikan kesempatan bagi penyewa untuk melunasi tunggakan dalam batas waktu yang wajar, alih-alih langsung mengajukan gugatan pengosongan rumah. Dengan menerapkan prinsip itikad baik, sengketa dapat diselesaikan secara lebih humanis dan tidak selalu berakhir dengan perselisihan yang berkepanjangan.²⁷

Salah satu cara paling efektif dalam menyelesaikan sengketa perjanjian sewa menyewa rumah adalah melalui negosiasi, yaitu upaya penyelesaian sengketa secara langsung antara pemilik rumah dan penyewa tanpa

melibatkan pihak ketiga. Metode ini sering digunakan karena lebih sederhana dan cepat dibandingkan jalur hukum. Dalam negosiasi, kedua belah pihak berusaha mencapai kesepakatan dengan mengedepankan musyawarah untuk mufakat, sehingga dapat menemukan solusi yang saling menguntungkan. Misalnya, jika penyewa mengalami keterlambatan dalam pembayaran sewa, pemilik rumah dapat memberikan perpanjangan waktu dengan persyaratan tertentu, seperti pembayaran bertahap atau tambahan jaminan. Penyelesaian melalui negosiasi juga mencerminkan prinsip itikad baik yang menjadi dasar dalam setiap perjanjian, sehingga diharapkan dapat menghindari konflik yang lebih besar di kemudian hari.²⁸

Jika negosiasi tidak menghasilkan kesepakatan, maka sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi, yaitu proses penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang bersifat netral dan bertindak sebagai mediator. Mediasi menjadi alternatif yang lebih cepat dan hemat biaya dibandingkan jalur litigasi di pengadilan, karena tidak memerlukan prosedur hukum yang panjang dan dapat diselesaikan dalam waktu yang lebih singkat. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa rumah, mediator dapat membantu pemilik rumah dan penyewa untuk menemukan titik temu dengan memberikan pandangan hukum yang objektif dan mengarahkan mereka ke solusi yang adil bagi kedua belah pihak. Selain itu, mediasi juga bersifat fleksibel, karena hasil akhirnya tergantung pada kesepakatan para pihak, bukan keputusan sepihak dari pengadilan. Oleh karena itu, mediasi menjadi salah satu metode penyelesaian sengketa yang paling dianjurkan sebelum menempuh jalur hukum formal.

Arbitrase merupakan salah satu metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang memberikan keputusan bersifat final dan mengikat bagi para pihak yang bersengketa. Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, arbitrase didefinisikan sebagai cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak sebelum atau setelah timbulnya sengketa. Mekanisme ini memberikan kepastian hukum yang lebih cepat dibandingkan jalur litigasi, karena putusan arbitrase bersifat final dan tidak dapat diajukan banding atau kasasi di pengadilan. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa rumah,

²⁵ Muchsin, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen*, Liberty, Yogyakarta, 2020, hal. 87.

²⁶ Marwan Mas, *Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, hal. 113.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Suhardi, *Mediasi dalam Sistem Peradilan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hal. 76.

arbitrase dapat digunakan apabila dalam perjanjian tertulis terdapat klausul arbitrase yang menyatakan bahwa sengketa yang timbul akan diselesaikan melalui lembaga arbitrase, seperti Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).²⁹

Penggunaan arbitrase dalam sengketa sewa menyewa rumah biasanya dipilih jika perjanjian melibatkan nilai ekonomi yang besar atau jika para pihak menginginkan penyelesaian yang lebih cepat dan rahasia dibandingkan proses pengadilan. Dalam praktiknya, arbitrase dapat digunakan untuk menyelesaikan berbagai sengketa sewa menyewa, seperti perselisihan mengenai harga sewa, pelanggaran kontrak, atau pengakhiran sewa secara sepihak. Proses arbitrase dimulai dengan pengajuan gugatan oleh salah satu pihak, diikuti dengan penunjukan arbiter yang akan memeriksa perkara dan memberikan putusan yang bersifat mengikat. Meskipun arbitrase memerlukan biaya yang lebih tinggi dibandingkan negosiasi atau mediasi, metode ini tetap menjadi pilihan yang menarik karena prosedurnya yang lebih sederhana dan tidak terikat dengan sistem peradilan umum. Dengan demikian, arbitrase dapat menjadi solusi yang efektif bagi pemilik rumah dan penyewa dalam menyelesaikan sengketa secara cepat dan adil.

Jika upaya penyelesaian sengketa melalui negosiasi, mediasi, atau arbitrase tidak membuahkan hasil, maka jalur litigasi di pengadilan menjadi pilihan terakhir yang dapat ditempuh oleh pemilik rumah atau penyewa. Proses litigasi dimulai dengan pengajuan gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan ke pengadilan negeri sesuai dengan domisili tergugat atau objek sengketa. Dalam gugatan ini, penggugat harus menyertakan bukti yang mendukung klaimnya, seperti perjanjian sewa menyewa, bukti pembayaran, atau dokumen lain yang menunjukkan adanya pelanggaran perjanjian. Setelah gugatan diajukan, proses persidangan akan dimulai dengan pemeriksaan pendahuluan, pembacaan gugatan, pembelaan tergugat, hingga akhirnya majelis hakim memberikan putusan berdasarkan fakta dan ketentuan hukum yang berlaku. Jika salah satu pihak tidak puas dengan putusan tersebut, maka masih ada upaya hukum lanjutan, seperti banding ke pengadilan tinggi atau kasasi ke Mahkamah Agung.

Sistem hukum Indonesia, yurisdiksi pengadilan dalam menangani sengketa sewa menyewa rumah berada di Pengadilan Negeri, karena kasus ini termasuk dalam ranah perdata. Pengadilan negeri berwenang menangani perkara

yang berkaitan dengan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa, pemutusan kontrak sepihak, atau perselisihan terkait pembayaran sewa. Selain itu, dalam kasus tertentu seperti pengosongan rumah secara paksa oleh pemilik sebelum masa sewa berakhir, penyewa dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) untuk meminta ganti rugi atau pemulihan haknya. Putusan pengadilan dalam kasus sengketa sewa menyewa bersifat mengikat dan dapat dieksekusi melalui juru sita pengadilan jika salah satu pihak tidak mematuhi keputusan yang telah ditetapkan. Meskipun proses litigasi memberikan kepastian hukum yang kuat, metode ini sering kali dianggap sebagai pilihan terakhir karena prosedurnya yang panjang dan biaya yang relatif tinggi.³⁰

Setelah pengadilan mengeluarkan putusan dalam sengketa sewa menyewa rumah, pihak yang kalah diwajibkan untuk melaksanakan isi putusan tersebut. Namun, dalam beberapa kasus, penyewa yang diperintahkan untuk mengosongkan rumah tetap bertahan dan menolak meninggalkan properti. Jika hal ini terjadi, pemilik rumah sebagai pihak yang menang dapat mengajukan permohonan eksekusi putusan ke pengadilan negeri setempat. Berdasarkan Pasal 196 HIR (Herziene Indonesisch Reglement), eksekusi dilakukan jika pihak yang kalah tidak secara sukarela melaksanakan putusan dalam waktu yang telah ditentukan. Sebelum eksekusi dilakukan, pengadilan akan mengeluarkan aanmaning, yaitu peringatan resmi kepada penyewa untuk segera meninggalkan rumah dalam jangka waktu tertentu. Jika penyewa tetap tidak mematuhi perintah tersebut, maka pengadilan dapat memerintahkan eksekusi paksa dengan bantuan aparat keamanan guna memastikan pelaksanaan putusan berjalan lancar dan sesuai hukum.

Pada proses penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa rumah, baik penyewa maupun pemilik rumah memiliki hak-hak yang dilindungi oleh hukum guna memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan secara sewenang-wenang. Penyewa memiliki hak untuk tetap menempati rumah hingga masa sewa berakhir, kecuali terdapat pelanggaran kontrak yang sah. Selain itu, penyewa berhak untuk mendapatkan rumah dalam kondisi layak huni dan menuntut ganti rugi apabila pemilik rumah melakukan tindakan yang merugikan, seperti pemutusan kontrak sepihak atau pengusiran tanpa dasar hukum yang jelas. Sebaliknya, pemilik rumah berhak menerima pembayaran sewa tepat waktu, menjaga properti

²⁹ Bambang Sugeng, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2019, hal. 102.

³⁰ Ridwan Syahrani, *Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 2020, hal. 145.

agar tidak dirusak oleh penyewa, serta menempuh jalur hukum jika penyewa melakukan wanprestasi, seperti tidak membayar sewa atau menolak mengosongkan rumah setelah masa sewa berakhir. Hak-hak ini harus dihormati oleh kedua belah pihak untuk menghindari konflik yang dapat menimbulkan sengketa hukum lebih lanjut.

Demi melindungi hak-hak tersebut, hukum di Indonesia telah menetapkan berbagai ketentuan yang mengatur hubungan antara pemilik rumah dan penyewa guna mencegah tindakan sewenang-wenang dari salah satu pihak. KUH Perdata Pasal 1548 hingga 1600 mengatur secara umum mengenai sewa menyewa, termasuk hak dan kewajiban masing-masing pihak. Selain itu, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga memberikan perlindungan kepada penyewa sebagai konsumen dalam perjanjian sewa menyewa, terutama dalam hal pemenuhan standar hunian yang layak dan penghindaran praktik penyewaan yang merugikan. Di beberapa daerah, peraturan daerah (Perda) juga mengatur batasan harga sewa dan ketentuan terkait rumah susun sewa guna melindungi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya regulasi ini, diharapkan baik penyewa maupun pemilik rumah dapat menjalankan hak dan kewajibannya secara seimbang tanpa ada tindakan yang merugikan satu pihak secara tidak adil.³¹

Salah satu kasus sengketa sewa menyewa rumah terjadi di Desa Panggoi, Kecamatan Muara Dua, Kota Lhokseumawe, Aceh.³² Dalam kasus ini, terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah antara pemilik dan penyewa. Meskipun perjanjian telah dibuat secara sah dan memenuhi syarat hukum, pemilik rumah tidak menyerahkan objek sewa kepada penyewa dan malah menjualnya kepada pihak lain. Hal ini menyebabkan kerugian bagi penyewa yang telah memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian. Untuk menyelesaikan sengketa tersebut, kedua belah pihak sepakat menempuh jalur kekeluargaan dengan mengadakan pertemuan. Penyewa memilih tidak membawa kasus ini ke ranah litigasi meskipun memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Pemilik rumah kemudian mengembalikan seluruh pembayaran

yang telah diterima dari penyewa sebagai bentuk penyelesaian. Penyewa menerima pengembalian tersebut dan menganggap masalah selesai tanpa perlu memperpanjang konflik.

Berdasarkan kasus ini, dapat diambil pelajaran bahwa penting bagi kedua belah pihak untuk memahami dan menjalankan prinsip itikad baik serta kehati-hatian dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa. Meskipun perjanjian telah dibuat secara sah, pelanggaran terhadap isi perjanjian dapat menimbulkan kerugian dan sengketa. Penyelesaian melalui jalur kekeluargaan dapat menjadi alternatif yang efektif untuk menghindari proses hukum yang panjang dan biaya yang tinggi, asalkan kedua pihak sepakat dan solusi yang dicapai adil bagi keduanya. Namun, penting juga untuk mempertimbangkan bahwa tidak semua sengketa dapat diselesaikan secara kekeluargaan. Dalam beberapa kasus, penyelesaian melalui mediasi, arbitrase, atau litigasi mungkin diperlukan untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum. Oleh karena itu, pemahaman mendalam tentang hak dan kewajiban serta mekanisme penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa menyewa sangat penting bagi pemilik dan penyewa untuk menghindari dan mengatasi konflik yang mungkin timbul.

Pada perjanjian sewa menyewa rumah, sengketa dapat terjadi akibat berbagai faktor, seperti wanprestasi, perbedaan penafsiran kontrak, atau perubahan kondisi yang tidak terduga. Oleh karena itu, mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif sangat diperlukan untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban para pihak dapat terlaksana dengan adil dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Berbagai metode penyelesaian sengketa, mulai dari negosiasi, mediasi, arbitrase, hingga litigasi di pengadilan, memberikan alternatif bagi pemilik rumah dan penyewa untuk menyelesaikan permasalahan mereka sesuai dengan tingkat kompleksitas kasus yang dihadapi. Selain itu, perlindungan hukum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan juga memastikan bahwa tidak ada pihak yang bertindak sewenang-wenang atau dirugikan dalam proses penyelesaian sengketa. Dengan memahami hak dan kewajiban masing-masing serta memilih jalur penyelesaian yang tepat, diharapkan hubungan hukum antara pemilik rumah dan penyewa dapat berjalan secara harmonis, transparan, dan adil sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku di Indonesia.

Arbitrase menjadi pilihan menarik dalam sengketa sewa menyewa rumah karena beberapa alasan, terutama terkait efisiensi, kerahasiaan, dan keahlian arbiter. Prosesnya cenderung lebih cepat,

³¹ Gunawan Widjaja, *Aspek Hukum Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Sewa Menyewa*, Kencana, Jakarta, 2022, hal. 134.

³² Yuliani, Nanda Amalia, Tri Widya Kurniasari, *Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)*, Vol. 8 No. 1, Jurnal Ilmu Hukum Reusam, Mei 2020, hal. 45.

lebih murah dibandingkan pengadilan, dan menjaga kerahasiaan informasi para pihak.

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah, tanggung jawab terkait sengketa biasanya dibagi antara penyewa dan pemilik, tergantung pada penyebab sengketa tersebut. Penyewa umumnya bertanggung jawab atas kerusakan yang disebabkan oleh kelalaian atau penggunaan yang tidak wajar, sedangkan pemilik bertanggung jawab atas kerusakan yang disebabkan oleh cacat tersembunyi atau kejadian di luar kendali penyewa.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perjanjian sewa menyewa rumah di Indonesia diatur dalam KUH Perdata, khususnya Pasal 1548, serta peraturan lain seperti UUPA dan peraturan daerah. Pemilik rumah berkewajiban menyerahkan rumah dalam kondisi layak, sementara penyewa harus membayar sewa tepat waktu dan menjaga properti. Perjanjian ini dapat dibuat secara lisan atau tertulis, namun bentuk tertulis (terutama yang dibuat di hadapan notaris) lebih disarankan karena memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Selain itu, klausul tambahan seperti perpanjangan sewa, penalti wanprestasi, dan mekanisme penyelesaian sengketa sering dimasukkan untuk menghindari konflik.
2. Dalam perjanjian sewa menyewa rumah, sengketa dapat timbul akibat berbagai faktor, seperti wanprestasi, perbedaan penafsiran kontrak, atau perubahan kondisi yang tidak terduga. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, hukum positif di Indonesia telah menyediakan berbagai mekanisme penyelesaian sengketa, mulai dari negosiasi kekeluargaan, mediasi, arbitrase, hingga jalur litigasi di pengadilan. Setiap metode memiliki kelebihan dan kekurangan, tergantung pada kompleksitas dan tingkat perselisihan yang terjadi. Namun, dalam kasus-kasus yang tidak dapat diselesaikan secara damai, maka penyelesaian pengadilan menjadi alternatif terakhir untuk mendapatkan keadilan.

B. Saran

1. Untuk menciptakan hubungan sewa menyewa rumah yang adil dan mengurangi potensi sengketa, disarankan agar pemilik rumah dan penyewa selalu membuat perjanjian tertulis yang jelas, rinci, serta sesuai dengan hukum yang berlaku.

2. Pemilik rumah sebaiknya memastikan bahwa properti yang disewakan dalam kondisi layak huni, melakukan perawatan yang diperlukan, serta tidak mengambil tindakan sepihak yang dapat merugikan penyewa. Di sisi lain, penyewa harus memahami serta mematuhi kewajibannya, termasuk membayar sewa tepat waktu, menjaga kondisi rumah, dan menggunakan properti sesuai peruntukannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakdi, Bandung, 2004.
- Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence)*, Kencana, Jakarta, 2018.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2019).
- Bambang Sugeng, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa* Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2019.
- Bambang Sutyoso, *Hukum Perdata dalam Perspektif Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2021.
- C.S.T. Cansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Evi Hartanti, *Hukum Perjanjian dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Airlangga University Press, Surabaya, 2021).
- Fans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Gunawan Widjaja, *Aspek Hukum Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Sewa Menyewa*, Kencana, Jakarta, 2022.
- Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Citra Umbara, Jakarta, 2019.
- Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, 2014.
- Maria Farida Indrati, *Aspek Hukum dalam Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2019.
- Marwan Mas, *Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018.
- Muchsin, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen*, Liberty, Yogyakarta, 2020.

- Munir Fuady, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018.
- Nurnianingsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Peter Mahmud Mardzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009.
- Rachmadi Usman, *Mediasi di Pengadilan: Dalam Teori Dan Praktik*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Rina Martawijaya, *Kebijakan Publik dalam Sektor Perumahan*, Refika Aditama, Bandung, 2019.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2018.
- Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Kencana, Jakarta, 2019.
- Siti Rahmawati, *Hukum Perikatan dan Perjanjian di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020.
- Ridwan Syahrani, *Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 2020.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2008.
- _____, *Aneka Perjanjian*, Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2017.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2007.
- _____, *Hukum dan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 2015.
- Suhardi, *Mediasi dalam Sistem Peradilan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020.
- Syahrul Ramadhan, *Aspek Hukum dalam Transaksi Sewa Menyewa*, Pustaka Setia, Bandung, 2021.
- Yahya Harahap, *Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- _____, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- Yuliandri, *Hukum Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2020.
- Zainuddin Ali, *Hukum Kontrak Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020.

Sumber Lain:

- Andika Surya, *Wanprestasi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Dengan*

Pemilik Rental CV. Tritama Kota Pontianak, Jurnal Gloria Yuris, Vol. 5 No. 2, 2017.

<https://www.hukumonline.com/berita/a/mengenal-arbitrase-sebagai-alternatif-penyelesaian-sengketa-bisnis-lt65ddc50848e68/>

Rika Lestari, *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan diluar Pengadilan di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum Vol. 3 No. 20.

Rinny Agustina, *Pengertian Hak Dan Kewajiban*, <http://rinny-agustina.blogspot.com/2011/02/pengertian-hak-dan-kewajiban.html>. Diakses pada 27 Desember 2024, pukul 19.16 Wita.

Yuliani, Nanda Amalia, Tri Widya Kurniasari, *Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)*, Vol. 8 No. 1, Jurnal Ilmu Hukum Reusam, Mei 2020.