

Wanprestasi Penyewa dalam Perjanjian Sewa Rumah Tinggal: Studi di Desa Klidon Sleman

Zafira Azzahrah^{1*}, Siti Malikhatun Badriyah²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

*zafiraazzahrah11@gmail.com

ABSTRACT

A house rental agreement is a legal contract binding the parties based on mutual consent, where the owner grants the tenant the right to use the house for a specified period in exchange for rental payments. However, breaches of contract (wanprestasi) often occur, requiring legal resolution in accordance with the agreement and applicable regulations. This study aims to analyze the dispute resolution mechanisms for contract breaches in house rental agreements in Desa Klidon, Sleman. The research employs an empirical juridical approach with qualitative analysis. The findings indicate that the tenant's liability for breach of contract in house rentals in Desa Klidon, Sleman, is based on a legally valid agreement under Article 1320 of the Indonesian Civil Code, with legal implications for unauthorized modifications. Dispute resolution can be pursued through deliberation, mediation, or litigation, depending on the agreement and available evidence.

Keywords: Breach of Contract; Tenant; House Rental Agreement

ABSTRAK

Perjanjian sewa-menyewa rumah merupakan perjanjian hukum yang mengikat para pihak berdasarkan kesepakatan, di mana pemilik memberikan hak penggunaan rumah kepada penyewa dalam jangka waktu tertentu dengan kewajiban pembayaran sewa, namun sering kali timbul wanprestasi yang memerlukan penyelesaian hukum sesuai dengan perjanjian dan peraturan yang berlaku. Tujuan penelitian untuk menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa akibat wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal di Desa Klidon, Sleman. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan analisis kualitatif. Hasil penelitian diketahui bahwa pertanggungjawaban penyewa yang wanprestasi dalam sewa rumah di Desa Klidon, Sleman, didasarkan pada perjanjian sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata, dengan implikasi hukum atas perubahan tanpa izin. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui musyawarah, mediasi, atau gugatan ke pengadilan, sesuai kesepakatan dan bukti yang ada.

Kata Kunci: Wanprestasi; Penyewa; Perjanjian Sewa Rumah

A. PENDAHULUAN

Istilah "perjanjian" dan "kontrak" sering kali digunakan secara bergantian, seolah-olah memiliki arti yang sama. Beberapa pakar hukum memang membedakan kedua istilah tersebut, namun peraturan perundang-undangan tidak memberikan batasan yang tegas. Salah satu contohnya terdapat pada Bab II Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berjudul "Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian," yang menunjukkan bahwa hukum memandang keduanya setara. Oleh karena itu, ketika membahas wanprestasi, penggunaan istilah "perjanjian" lebih tepat dibandingkan "perikatan", karena wanprestasi timbul dari tidak dipenuhinya kewajiban dalam perjanjian.

Perjanjian merupakan suatu tindakan hukum yang lahir dari kesepakatan bebas antara dua pihak atau lebih. Kesepakatan ini bergantung pada kehendak para pihak dan menimbulkan akibat hukum yang dapat menguntungkan satu pihak dengan beban pada pihak lain, atau bersifat timbal balik, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Secara singkat, perjanjian adalah perbuatan hukum yang menciptakan, mengubah, atau menghapus hak, serta membentuk hubungan hukum di antara para pihak. Dengan demikian, perjanjian tidak hanya menjadi landasan bagi hubungan hukum, tetapi juga mewujudkan akibat hukum yang diharapkan oleh para pihak yang terlibat (Budiono, 2019).

Perjanjian sebagai suatu kontrak yang memiliki konsekuensi hukum dan mengikat para pihak yang terlibat. Pelaksanaannya berkaitan erat dengan aspek hukum kekayaan masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian sering digunakan sebagai instrumen hukum untuk memenuhi kebutuhan ekonomi atau menambah pemasukan. Salah satu contohnya adalah pemanfaatan tempat tinggal sebagai objek sewa-menyewa, di mana masyarakat menyewakan rumah yang mereka miliki. Bahkan, ada pula yang secara sengaja membangun rumah-rumah kecil sederhana untuk disewakan sebagai tempat tinggal bagi orang lain.

Sewa-menyewa terhadap benda tidak bergerak, seperti rumah, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik (PP No. 4 Tahun 1994). Peraturan ini menegaskan bahwa perjanjian sewa-menyewa rumah harus dibuat dengan batas waktu tertentu. Setiap perjanjian sewa-menyewa rumah yang tidak mencantumkan jangka waktu secara jelas dianggap batal demi hukum (Anugrah, 2019). Menurut PP No. 44 Tahun 1994, sewa-menyewa rumah adalah kondisi di mana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan suatu perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian ini harus dibuat secara tertulis antara pemilik dan penyewa serta memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak, jangka waktu sewa, serta besaran harga sewa. Seperti halnya perjanjian pada umumnya, perjanjian sewa-menyewa bersifat konsensual, yang berarti perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu objek sewa (rumah) dan harga sewa. Dalam hal ini, pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan rumah kepada penyewa untuk dimanfaatkan, sementara penyewa wajib membayar harga sewa sebagaimana telah disepakati.

Perjanjian sewa-menyewa dilakukan dengan kesepakatan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa dalam jangka waktu serta harga tertentu. Dalam perjanjian ini, pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak penyewa selama periode yang telah ditentukan, dengan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Akibat dari perjanjian ini, terbentuklah suatu hubungan hukum antara kedua belah

pihak yang disebut perikatan. Perikatan ini menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan isi perjanjian. Dalam bentuknya, perjanjian sewa-menyewa merupakan serangkaian perikatan yang berisi janji-janji atau kesanggupan yang dinyatakan baik secara lisan maupun tertulis (Avelyn, & Bianca, 2024).

Subjek dalam perjanjian sewa-menyewa terdiri atas orang (pribadi) dan badan hukum yang memiliki hak dan kewajiban dalam perikatan hukum. Dalam perjanjian ini, harus ada dua pihak, yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pemilik adalah orang atau badan hukum yang memiliki hak atas rumah, sedangkan penyewa adalah setiap orang atau badan hukum yang membayar harga sewa kepada pemilik berdasarkan perjanjian yang telah disepakati. Dalam hubungan ini, pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan berupa pembayaran, sementara pihak penyewa berhak menikmati barang yang disewakan selama periode yang ditentukan dengan kewajiban membayar uang sewa sesuai kesepakatan.

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah sebagai tempat tinggal, tidak jarang terjadi kelalaian atau pelanggaran kontrak oleh salah satu pihak. Kelalaian tersebut dapat menimbulkan permasalahan baru karena ada pihak yang merasa dirugikan dan menuntut haknya. Pihak yang telah memenuhi kewajibannya berhak memperoleh haknya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati (Vatriska & Purwanto, 2014). Secara umum, perjanjian sewa-menyewa rumah sebagai tempat tinggal memiliki prinsip yang sama dengan perjanjian sewa-menyewa lainnya. Perjanjian ini harus dibuat oleh para pihak yang cakap hukum, memiliki objek yang diperjanjikan, serta didasarkan pada kesepakatan dan itikad baik. Cakap hukum berarti dianggap mampu melakukan perbuatan hukum, termasuk dalam hal ini membuat perjanjian sewa-menyewa rumah (Anugrah, 2019). Pentingnya perjanjian dalam sewa-menyewa adalah untuk melindungi hak dan kewajiban masing-masing pihak, baik penyewa maupun pemilik rumah. Dengan adanya perjanjian yang jelas, risiko perselisihan dapat diminimalisir, serta hubungan hukum antara kedua belah pihak memiliki dasar yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan.

Berbagai bentuk kelalaian atau wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tempat usaha umumnya meliputi keterlambatan pembayaran sewa dan kerusakan pada properti yang disewakan. Dalam hal ini, penyewa bertanggung jawab atas wanprestasi yang terjadi sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati bersama pemilik tempat usaha. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, biasanya penyewa dan pemilik telah memiliki mekanisme penyelesaian yang tertuang dalam perjanjian. Penyewa diharapkan dapat mengambil langkah antisipatif, seperti memastikan kepatuhan terhadap kewajiban kontrak serta mencari solusi yang disepakati bersama pemilik dalam hal terjadi kendala. Dengan demikian, penyelesaian masalah dapat dilakukan secara adil dan

sesuai dengan hukum yang berlaku.

Di Kabupaten Sleman, Yogyakarta, terdapat desa yang strategis karena dekat dengan berbagai kampus, universitas, serta pusat keramaian. Kondisi ini menarik banyak pendatang yang datang untuk bekerja maupun menuntut ilmu. Melihat peluang tersebut, banyak pelaku usaha properti memanfaatkannya dengan membangun rumah-rumah yang disewakan sebagai tempat tinggal. Namun, dalam praktiknya, sering kali muncul permasalahan dalam perjanjian sewa-menyewa. Salah satu contoh kasus terjadi pada usaha properti bernama "Kembar Properti", yang menghadapi perselisihan dengan penyewa rumahnya. Penyewa tersebut melakukan penambahan bangunan tanpa izin, padahal dalam perjanjian telah secara tegas disebutkan bahwa penyewa dilarang menambah atau mengurangi bangunan. Tindakan ini merupakan bentuk wanprestasi, karena penyewa melanggar ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian sewa-menyewa.

Untuk menganalisis permasalahan dalam artikel jurnal ini, digunakan dua teori yang relevan, yaitu Teori Kepastian Hukum dan Teori Perlindungan Hukum. Kedua teori ini menjadi dasar dalam memahami hak dan kewajiban pemilik rumah serta penyewa dalam suatu perjanjian sewa-menyewa, terutama dalam menghadapi risiko wanprestasi yang mungkin terjadi. Pertama, teori Kepastian Hukum. Teori Kepastian Hukum merupakan teori yang menekankan pentingnya hukum yang jelas, tegas, konsisten, dan dapat diprediksi agar memberikan rasa aman bagi masyarakat. Teori ini berpijak pada pemikiran Gustav Radbruch, yang menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa rumah, kepastian hukum menjadi aspek fundamental karena perjanjian tersebut mengikat secara hukum kedua belah pihak, yaitu pemilik rumah dan penyewa. Kepastian hukum dalam perjanjian sewa-menyewa. Dengan adanya kepastian hukum, baik pemilik rumah maupun penyewa memiliki pegangan yang jelas dalam menjalankan hak dan kewajiban mereka. Kedua, Teori Perlindungan Hukum. Teori Perlindungan Hukum bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak seseorang agar tidak dirugikan oleh tindakan pihak lain, baik oleh individu, kelompok, maupun pemerintah. Teori ini dikembangkan oleh Philipus M. Hadjon, yang membagi perlindungan hukum ke dalam dua jenis, yaitu: 1. Perlindungan Hukum Preventif. Perlindungan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum dengan adanya regulasi yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak sebelum terjadi sengketa. Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa, perlindungan hukum preventif dapat berupa kewajiban untuk mencantumkan syarat dan ketentuan secara jelas dalam perjanjian tertulis guna menghindari perselisihan di kemudian hari; 2. Perlindungan Hukum Represif. Perlindungan yang diberikan setelah terjadi pelanggaran atau sengketa dengan tujuan memulihkan hak-hak pihak yang dirugikan melalui jalur hukum. Jika penyewa melakukan wanprestasi, misalnya dengan tidak

membayar sewa, maka pemilik rumah dapat mengajukan tuntutan hukum berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa wanprestasi dapat berakibat pada kewajiban mengganti kerugian. Sebaliknya, jika pemilik rumah bertindak sewenang-wenang, seperti mengusir penyewa tanpa prosedur yang benar, penyewa berhak untuk mengajukan gugatan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik. Dalam praktiknya, teori perlindungan hukum menjadi dasar dalam menilai sejauh mana hak-hak pemilik rumah dan penyewa dapat terlindungi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Beberapa penelitian sebelumnya telah meneliti mengenai pertanggungjawaban penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa tempat usaha (ruko) dan lahan bangunan. Berikut adalah beberapa penelitian yang menjadi rujukan dalam penelitian ini antara lain: penelitian yang ditulis oleh Mohammad Sahrir Syarif, Yusuf M. Said, dan Gunawan Nachrawi yang berjudul “Akibat Wanprestasi yang Dilakukan Penyewa dalam Perjanjian Sewa-menyewa Lahan Bangunan”, yang meneliti mengenai akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa lahan bangunan serta upaya hukum yang dapat dilakukan ketika terjadi wanprestasi. Terdapat perbedaan dari apa yang dikaji penulis yaitu penelitian tersebut lebih memfokuskan penelitiannya dengan objek lahan Bangunan, dengan penelitian perjanjian sewa dan akibat hukumnya serta upaya yang dilakukan apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa lahan bangunan (Syarif, Said & Nachrawi, 2023). Selanjutnya penelitian I Made Sukayasa, I Nyoman Putu Budiarta, dan Luh Putu Suryani dengan penelitiannya yang berjudul “Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam perjanjian Sewa-menyewa Rumah Toko (RUKO)” dengan penelitian yang terfokus pada Tanggung Jawab Hukum Melakukan Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Toko serta Kepastian dari Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Toko (Sukayasa, Budiarta & Suryani, 2021). Penelitian ini memiliki perbedaan dengan dua penelitian sebelumnya karena lebih spesifik mengkaji pertanggungjawaban penyewa yang wanprestasi dalam perjanjian sewa rumah tinggal. Selain itu, penelitian ini juga berfokus pada penyelesaian sengketa yang timbul akibat wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal di Desa Klidon, Sleman, Yogyakarta. Dengan demikian, penelitian ini memberikan perspektif yang lebih mendalam terkait aspek hukum dalam perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal, yang belum dikaji secara spesifik dalam penelitian sebelumnya.

Penelitian mengenai perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal telah banyak dilakukan, namun masih terdapat keterbatasan dalam mengkaji aspek pertanggungjawaban penyewa yang melakukan wanprestasi serta mekanisme penyelesaian sengketa, khususnya di Desa Klidon, Sleman. Sebagian besar penelitian sebelumnya lebih menitikberatkan pada aspek hukum perjanjian

secara umum tanpa memberikan analisis yang mendalam terhadap perlindungan hukum bagi pemilik rumah dan penyewa dalam kasus wanprestasi. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus pada dua permasalahan utama, yaitu: (1) Bagaimana pertanggungjawaban penyewa yang wanprestasi dalam perjanjian sewa rumah tinggal di Desa Klidon, Sleman? dan (2) Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa dalam hal terjadi wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal di Desa Klidon, Sleman? Tujuan penelitian ini untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa dalam hal terjadi wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal di Desa Klidon, Sleman dan mekanisme penyelesaian sengketa dalam hal terjadi wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal di Desa Klidon, Sleman.

B. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris merupakan suatu metode yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan menelaah data sekunder terlebih dahulu, yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan (Soekanto, 2009). Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan secara sistematis fakta-fakta yang ditemukan di lapangan serta menganalisisnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari lapangan melalui wawancara dengan pihak pengelola persewaan rumah tinggal di Desa Klidon, Sleman, Yogyakarta. Sementara itu, data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta literatur yang relevan dengan permasalahan penelitian.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan studi dokumen. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yaitu dengan mengorganisir, menginterpretasikan, dan menarik kesimpulan berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, sehingga dapat memberikan pemahaman yang mendalam mengenai perlindungan hukum bagi penyewa rumah tinggal.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pertanggungjawaban Penyewa yang Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Rumah Tinggal di Desa Klidon, Sleman.

Pesatnya perkembangan masyarakat, terutama dalam bidang perekonomian, berdampak pada meningkatnya kebutuhan masyarakat, salah satunya adalah kebutuhan akan hunian atau tempat tinggal. Para pelaku usaha properti terus mengembangkan berbagai metode dalam menyediakan

perumahan bagi konsumen, baik melalui pembangunan rumah untuk dijual maupun untuk disewakan (Badriyah, Suharto & Kashadi, 2019). Setiap individu memiliki kepentingan untuk memperoleh hunian yang layak, karena rumah merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal, rumah juga menjadi sarana perlindungan bagi penghuninya (Anantyo, Badriyah & Prabandari, 2021).

Penyediaan rumah tinggal, baik yang disewakan maupun dijual, diperlukan adanya suatu perjanjian. Jika rumah tinggal disewakan, maka digunakan perjanjian sewa, sedangkan jika rumah dijual, maka dilakukan perjanjian jual beli. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), perjanjian didefinisikan sebagai persetujuan tertulis atau lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, di mana masing-masing pihak bersepakat untuk menaati ketentuan yang tercantum dalam persetujuan tersebut. Dalam perspektif hukum, perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada pihak lain, atau dua pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbul hubungan hukum antara kedua belah pihak yang disebut sebagai perikatan. Perjanjian sendiri melahirkan perikatan antara para pihak yang terlibat, yang diwujudkan dalam bentuk rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan, baik yang diucapkan maupun yang dituangkan dalam bentuk tertulis (Wisnama & Purwanto, 2019).

Sistem dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) merupakan sistem terbuka. Hal ini berarti diakuinya asas kebebasan berkontrak, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Berdasarkan asas tersebut, para pihak memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian, termasuk perjanjian yang belum diatur secara khusus dalam KUH Perdata maupun peraturan perundang-undangan lainnya. Selain itu, hukum perjanjian bersifat pelengkap, sebagaimana dapat disimpulkan dari Pasal 1339 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: "Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang." Dengan demikian, suatu perjanjian tidak hanya mengikat berdasarkan ketentuan yang secara eksplisit dicantumkan dalam kontrak, tetapi juga mencakup hal-hal yang dianggap wajar dan lazim menurut hukum, kebiasaan, serta kepatutan dalam praktik perjanjian.

Pasal 1339 KUH Perdata ini menyatakan bahwa para pihak dalam perjanjian terikat oleh: a. Apa yang diperjanjikan; b. Kepatutan/keadilan; c. Kebiasaan; dan d. Undang-Undang (Rusli, 2015). Perjanjian sewa-menyewa merupakan kesepakatan antara dua pihak mengenai pemanfaatan suatu benda dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak penyewa hanya berhak memperoleh manfaat dari benda yang disewa selama periode yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sewa-menyewa properti tidak hanya dipandang sebagai transaksi bisnis semata, tetapi juga memiliki implikasi hukum yang sering kali

belum dipahami oleh pemilik maupun penyewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa, terdapat beberapa aspek penting yang harus dicantumkan, di antaranya: pembayaran sewa, perawatan properti, hak dan tanggung jawab masing-masing pihak, serta mekanisme penyelesaian sengketa (Hasanah, 2024).

Pada umumnya, perjanjian sewa-menyewa bersifat baku, yaitu perjanjian standar yang telah disusun dan dicetak oleh pemilik tempat sewa untuk mempermudah proses kesepakatan. Pihak penyewa diberikan kesempatan untuk membaca perjanjian tersebut sebelum menandatangani. Setelah penyewa menyetujui ketentuan serta hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian, kedua belah pihak dapat langsung menandatangani. Penggunaan perjanjian baku telah lama diterapkan dalam berbagai jenis kontrak. Hal ini berkaitan erat dengan kemajuan di bidang ekonomi yang menuntut efisiensi dalam pengeluaran biaya, waktu, dan tenaga (Prasnowo & Badriyah, 2019).

Namun, untuk menyusun perjanjian yang baik dan fungsional, diperlukan persiapan dan perencanaan yang matang, serta melalui diskusi awal yang mengikat. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian, baik pemilik maupun penyewa rumah atau toko, harus menyediakan waktu yang cukup untuk membahas maksud dan tujuan perjanjian. Selain itu, bahasa dan terminologi yang digunakan dalam perjanjian harus mudah dipahami oleh kedua belah pihak, guna menghindari kesalahpahaman di kemudian hari (Kondo, 2013).

Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik menyatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa rumah, ruko, dan kos harus dilakukan secara tertulis. Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, baik pemilik maupun penyewa, serta menjadi dasar hukum dalam penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi.

Pasal 4

- (1) Penghunian rumah dengan cara sewa-menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa.

Perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal di Desa Klidon, Sleman, menggunakan perjanjian standar atau baku yang telah disusun oleh pemilik rumah. Dalam perjanjian ini, terdapat sejumlah ketentuan yang harus dipatuhi oleh penyewa dan bersifat mutlak serta tidak dapat diubah. Salah satu ketentuan utama adalah jangka waktu sewa, di mana perjanjian berlaku untuk minimal satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Perjanjian ini mulai berlaku sejak ditandatangani dan berakhir sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Selain itu, pembayaran uang sewa dilakukan berdasarkan jumlah yang telah disepakati, baik secara langsung

maupun melalui transfer. Penyewa juga diwajibkan untuk menggunakan rumah sesuai peruntukannya, yaitu sebagai tempat tinggal pribadi atau bersama keluarga dengan jumlah anggota yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Selain itu, penyewa memiliki kewajiban untuk memelihara fasilitas yang terdapat dalam rumah sewa, termasuk sumur dan tanaman yang berada di pekarangan rumah. Kerusakan atau kelalaian dalam perawatan dapat menjadi tanggung jawab penyewa, tergantung pada ketentuan yang diatur dalam perjanjian. Lebih lanjut, dalam perjanjian ini juga terdapat larangan bagi penyewa untuk melakukan renovasi, menambah, atau mengurangi bagian rumah tanpa izin dari pemilik. Hal ini bertujuan untuk menjaga kondisi bangunan tetap sesuai dengan yang disewakan. Dengan adanya ketentuan ini, diharapkan perjanjian sewa-menyewa dapat berjalan dengan tertib dan memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi kedua belah pihak.

Berdasarkan asas dalam hukum perjanjian, suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, salah satunya adalah adanya sebab yang halal. Dalam hal ini, perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal di Desa Klidon, Sleman, telah memenuhi syarat tersebut karena dilakukan oleh kedua belah pihak yang cakap hukum, yaitu pemilik rumah dan penyewa. Cakap hukum dalam konteks ini merujuk pada individu yang telah dewasa dan berakal sehat, sehingga mampu memahami serta menjalankan hak dan kewajibannya dalam perjanjian.

Perjanjian sewa-menyewa ini dilakukan secara tertulis antara pelaku usaha properti Kembar sebagai pihak pemberi sewa dan penyewa sebagai pihak yang menerima hak sewa. Perjanjian ini bersifat mengikat dan menetapkan tanggung jawab masing-masing pihak. Pihak pemberi sewa bertanggung jawab untuk menyerahkan hak penggunaan rumah kepada penyewa sebagai tempat tinggal bagi satu keluarga. Perjanjian ini ditandatangani sebelum masa sewa dimulai, dan setelah penandatanganan, kunci rumah diserahkan kepada penyewa sebagai tanda dimulainya hak penggunaan atas rumah tersebut. Adapun jangka waktu sewa yang disepakati dalam perjanjian ini adalah dua tahun, dengan harga sewa sebesar Rp. 20 juta per tahun. Pembayaran dilakukan setiap tahun, sehingga dalam dua tahun masa sewa, pembayaran dilakukan sebanyak dua kali. Dengan adanya perjanjian tertulis ini, kedua belah pihak memiliki kepastian hukum mengenai hak dan kewajibannya, sehingga dapat meminimalisir potensi perselisihan di kemudian hari.

Selama masa sewa, pada awalnya pihak penyewa mematuhi seluruh ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian. Penyewa membayar sewa untuk tahun pertama sesuai kesepakatan serta tidak melakukan perubahan atau pengurangan pada bangunan yang disewa. Namun, seiring berjalannya waktu, penyewa melakukan wanprestasi dengan mengubah bentuk rumah sewa tanpa izin, yakni menambah tembok sebagai sekat di bagian dapur. Selain itu, pada saat pembayaran

sewa untuk tahun kedua, penyewa mengalami keterlambatan dalam melakukan pembayaran.

Wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa memiliki konsekuensi hukum, yaitu munculnya hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi atau pemulihan haknya. Dalam hukum perjanjian, pihak yang melakukan wanprestasi wajib bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya, termasuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa tidak ada satu pihak pun yang mengalami kerugian akibat kelalaian atau ketidakpatuhan terhadap perjanjian yang telah dibuat. Penyewa yang melakukan wanprestasi, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, penyewa harus bertanggung jawab atas pelanggaran tersebut. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila pihak penyewa, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

Berdasarkan ketentuan tersebut, penyewa yang telah melakukan wanprestasi, baik berupa perubahan bentuk rumah sewa tanpa izin maupun keterlambatan pembayaran sewa, dapat diminta pertanggungjawaban untuk memberikan ganti rugi kepada pihak pemberi sewa. Hal ini bertujuan untuk memastikan keseimbangan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak serta memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam perjanjian sewa-menyewa.

Prestasi yang dituntut dari para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal umumnya meliputi tiga hal, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata. Tanggung jawab hukum dalam perjanjian ini timbul akibat adanya kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak, yang dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Ketentuan mengenai wanprestasi ini ditegaskan dalam Pasal 1237 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: "Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan pihak penyewa sejak perikatan lahir. Jika pemilik tempat lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa-menyewa melakukan kesalahan atau kelalaian, maka pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut ganti rugi. Wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa, seperti tidak memenuhi kewajiban pembayaran atau mengubah kondisi rumah sewa tanpa izin, dapat mengakibatkan konsekuensi hukum, termasuk kewajiban mengganti kerugian sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hal ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara penyewa dan pemilik rumah serta memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam perjanjian sewa-menyewa.

Wanprestasi dalam konteks perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal, dapat dianalisis menggunakan Teori Kepastian Hukum dan Teori Perlindungan Hukum. Teori kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus jelas, tetap, dan dapat diprediksi dalam penerapannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dalam kasus ini, penyewa telah melakukan wanprestasi dengan mengubah bentuk bangunan tanpa izin serta terlambat membayar sewa, sehingga pemilik rumah memiliki hak untuk menuntut penyewa agar memenuhi kewajibannya atau memberikan ganti rugi sesuai Pasal 1243 KUH Perdata. Sementara itu, teori perlindungan hukum bertujuan untuk melindungi pihak yang dirugikan, dalam hal ini pemilik rumah, baik secara preventif melalui klausul perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban secara jelas maupun secara represif melalui upaya hukum jika terjadi pelanggaran. Dengan demikian, penerapan kedua teori ini memberikan kejelasan hukum bagi para pihak, menjamin kepastian dalam pelaksanaan perjanjian, serta memastikan adanya perlindungan hukum bagi pemilik rumah dalam menyelesaikan sengketa akibat wanprestasi penyewa.

2. Penyelesaian Sengketa dalam Hal Terjadi Adanya Wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Tinggal di Desa Klidon, Sleman.

Suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: (a) adanya kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri; (b) kecakapan hukum untuk membuat perikatan; (c) suatu objek tertentu yang diperjanjikan; dan (d) adanya sebab yang halal. Secara bentuk, perjanjian merupakan rangkaian pernyataan yang mengandung janji atau kesanggupan dari para pihak. Perjanjian juga disebut sebagai persetujuan, karena kedua belah pihak sepakat untuk melaksanakan suatu hal tertentu. Dengan demikian, istilah "perjanjian" dan "persetujuan" memiliki makna yang sama (Samudra & Hibar, 2021). Secara yuridis, perjanjian adalah suatu peristiwa hukum di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Akibat dari perjanjian tersebut, para pihak terikat oleh kesepakatan yang telah dibuat, sehingga mereka wajib menaati dan melaksanakan isi perjanjian tersebut. Dalam hukum perdata, suatu perjanjian yang sah memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga harus dihormati dan dilaksanakan sebagaimana yang telah disepakati.

Seiring berjalannya waktu, tidak semua debitur dapat selalu memenuhi kewajibannya, yang dalam hukum perdata dikenal sebagai wanprestasi. Terdapat berbagai alasan yang dapat menjadi kendala bagi debitur dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Dalam konteks ini, debitur merujuk pada pihak penyewa. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa

Belanda *wanprestatie*, yang berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam suatu perikatan (Wiranto, 2021). Wanprestasi terjadi ketika pihak yang berutang (*debitur*) tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan atau melakukan sesuatu yang seharusnya tidak boleh dilakukan. Menurut Pasal 1238 KUH Perdata, wanprestasi terjadi apabila debitur dinyatakan lalai melalui surat perintah atau akta sejenisnya, atau berdasarkan ketentuan dalam perikatan yang secara otomatis menganggap debitur lalai setelah melewati batas waktu yang telah ditentukan.

Bentuk wanprestasi dapat dikategorikan ke dalam tiga jenis, yaitu: a). debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali; b) debitur terlambat dalam memenuhi prestasi; dan c). debitur melaksanakan prestasi, tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Ketidakmampuan dalam melaksanakan perjanjian atau keterlambatan dalam pelaksanaannya tidak selalu disebabkan oleh kelalaian debitur. Dalam kondisi tertentu, debitur tidak dapat dikatakan bersalah atau lalai, dan karenanya tidak dapat dijatuhi sanksi atas wanprestasi tersebut. Suatu keadaan dapat dikategorikan sebagai *force majeure* atau keadaan memaksa (*overmacht*) apabila keadaan tersebut terjadi di luar kendali debitur, bersifat memaksa, dan tidak dapat diprediksi pada saat perjanjian dibuat. Selain itu, keadaan tersebut juga tidak boleh menjadi risiko yang wajib ditanggung oleh debitur sebagaimana diatur dalam perjanjian (Aifan & Lakunna, 2024).

Prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam suatu perjanjian pada umumnya telah ditentukan secara tegas dalam kontrak atau perjanjian yang disepakati. Selain itu, prestasi juga dapat timbul berdasarkan kebiasaan, kepatutan, atau ketentuan perundang-undangan. Kegagalan dalam melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan dapat dikategorikan sebagai wanprestasi atau ingkar janji. Dalam perjanjian sewa-menyewa rumah yang dilakukan oleh para pihak, penyewa berkewajiban menggunakan rumah tersebut sesuai dengan peruntukannya, yakni sebagai tempat tinggal bersama keluarganya.

Perjanjian sewa-menyewa dalam pelaksanaannya ditemukan hambatan yaitu penyewa tidak dapat memenuhi prestasi berupa pembayaran sewa untuk tahun kedua. Padahal, perjanjian sewa disepakati untuk jangka waktu dua tahun dengan mekanisme pembayaran setiap tahun sekali. Ketidakmampuan penyewa untuk membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan, yakni pada akhir tahun pertama untuk sewa tahun berikutnya, menimbulkan permasalahan bagi kedua belah pihak dan menyebabkan penyewa dianggap melakukan wanprestasi. Selain itu, penyewa juga melakukan perubahan terhadap bangunan dengan menambahkan tembok sebagai batas di area dapur rumah yang disewanya, yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian.

Penyelesaian yang ditempuh dalam permasalahan di atas adalah melalui musyawarah kekeluargaan. Pihak penyewa mendatangi pemberi sewa untuk menjelaskan permasalahan yang terjadi, yakni ketidakmampuannya membayar sewa untuk tahun kedua yang seharusnya

dibayarkan satu bulan sebelum masa sewa tahun pertama berakhir. Selain itu, penyewa juga meminta izin atas perubahan yang telah dilakukan, yaitu penambahan sekat pada dapur rumah yang disewanya. Pihak pemberi sewa, dalam hal ini pelaku usaha properti Kembar, merasa kecewa dengan tindakan penyewa yang menambahkan sekat pada dapur rumah sewa, karena dalam perjanjian yang telah disepakati terdapat klausula yang secara tegas melarang penyewa untuk menambah, mengurangi, atau melakukan renovasi terhadap bangunan rumah sewa tersebut.

Berdasarkan klausula dalam perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal, pihak penyewa telah melakukan wanprestasi. Bentuk wanprestasi yang dilakukan meliputi keterlambatan pembayaran sewa serta pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian terkait perubahan bangunan rumah sewa. Dalam perjanjian, wanprestasi memiliki empat unsur, yaitu: a). tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dijanjikan; b). melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan; c). melakukan apa yang dijanjikan tetapi dengan keterlambatan; dan d). melakukan sesuatu yang menurut perjanjian dilarang untuk dilakukan (Yudhistira & Wiryawan, 2023).

Wanprestasi tidak dapat dipisahkan dari konsep kelalaian. Wanprestasi terjadi ketika debitur, karena kesalahannya, tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, sehingga debitur dianggap wanprestasi atau cidera janji. Frasa "karena kesalahannya" menjadi sangat penting, sebab jika debitur tidak dapat melaksanakan prestasi yang diperjanjikan bukan karena kesalahannya, maka tidak dapat dikatakan wanprestasi. Ketidakmampuan memenuhi janji dapat terjadi baik secara disengaja maupun tidak disengaja. Dalam kondisi tertentu, wanprestasi yang tidak disengaja dapat disebabkan oleh ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya atau karena keadaan memaksa yang membuatnya tidak dapat melaksanakan prestasi (Syarky & Djajaputra, 2024).

Suatu perjanjian, terdapat klausul atau pasal-pasal yang mengatur hak dan kewajiban para pihak. Jika salah satu pihak melanggar ketentuan yang telah disepakati, maka kondisi tersebut disebut sebagai cedera janji atau wanprestasi. Perikatan yang dibuat antara dua pihak menciptakan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak sesuai dengan kesepakatan. Debitur berkewajiban untuk melaksanakan prestasi kepada kreditur, yang dapat berupa menyerahkan sesuatu, melakukan suatu tindakan, atau tidak melakukan sesuatu, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata.

Tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa merupakan hal yang tidak diinginkan oleh pihak pemberi sewa. Namun, dalam bisnis sewa-menyewa properti, risiko terjadinya wanprestasi tetap ada dan menjadi tantangan tersendiri bagi pelaku usaha di bidang ini. Pihak pemberi sewa tentu menghindari adanya sengketa atau permasalahan yang timbul akibat perjanjian sewa yang telah dibuat dengan penyewa. Penyelesaian wanprestasi dapat dilakukan melalui jalur litigasi (hukum) maupun jalur non-litigasi, yaitu penyelesaian sengketa di luar

pengadilan (Fajar, 2024).

Perjanjian ini, penyewa tempat bermusyawarah dengan pihak pemberi sewa secara kekeluargaan. Hasil musyawarah menghasilkan kesepakatan bahwa sewa tetap dilanjutkan dengan pembayaran dilakukan dua kali dalam setahun pada tahun kedua masa sewa. Kesepakatan ini tetap mengacu pada perjanjian lama tanpa perlu membuat surat perjanjian baru, namun tetap dilaksanakan dengan itikad baik. Penyelesaian permasalahan dalam persewaan rumah tinggal ini dilakukan sesuai dengan perjanjian, yaitu melalui musyawarah. Dalam kasus persewaan rumah tinggal di Desa Klidon, pembayaran sewa tahun kedua disepakati untuk dilakukan secara angsuran dalam dua kali pembayaran. Sementara itu, terkait sengketa akibat penambahan sekat tembok pada area dapur rumah sewa, pihak pemberi sewa, yaitu pelaku usaha Properti Kembar, menyepakati bahwa penyewa harus membongkar sekat tersebut dan mengembalikan kondisi dapur seperti semula. Seluruh biaya pembongkaran menjadi tanggung jawab penyewa, dan pekerjaan tersebut harus diselesaikan sebelum masa sewa berakhir.

Banyak kasus dalam perjanjian sewa-menyewa yang serupa dengan ini, namun jarang diselesaikan melalui pengadilan. Para pihak umumnya memilih penyelesaian secara kekeluargaan melalui musyawarah antara penyewa dan pemberi sewa. Pertimbangan utama dalam memilih jalur ini adalah untuk menghindari proses hukum yang dapat memakan waktu, tenaga, dan biaya. Selain itu, pihak pemberi sewa juga mengutamakan menjaga hubungan baik dengan penyewa sebagai bentuk pendekatan yang lebih harmonis dalam penyelesaian sengketa.

Kasus perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal di Desa Klidon, teori kepastian hukum menegaskan bahwa hukum harus memberikan ketegasan dan dapat ditegakkan secara konsisten, yang dalam hal ini diwujudkan melalui perjanjian tertulis yang telah disepakati kedua belah pihak. Namun, pelanggaran yang dilakukan penyewa, seperti keterlambatan pembayaran dan penambahan sekat di dapur, menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak sepenuhnya berjalan karena penyelesaiannya dilakukan secara musyawarah tanpa perubahan kontrak tertulis, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian di kemudian hari. Dari perspektif teori perlindungan hukum, perjanjian tersebut telah memberikan perlindungan hukum preventif melalui klausula yang mengatur kewajiban penyewa, tetapi dalam praktiknya perlindungan hukum represif tidak ditegakkan secara ketat karena pemberi sewa lebih memilih jalur kekeluargaan dibandingkan langkah hukum yang lebih formal. Penyelesaian sengketa dengan cara ini mencerminkan pendekatan keadilan restoratif, di mana hubungan baik antara para pihak lebih diutamakan dibandingkan dengan penegakan hukum yang kaku, meskipun hal ini dapat mengurangi kepastian hukum dalam perjanjian yang telah dibuat.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Pertanggungjawaban penyewa yang wanprestasi dalam perjanjian sewa rumah tinggal di Desa Klidon, Sleman ditentukan berdasarkan ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati antara pihak penyewa dan pelaku usaha properti Kembar sebagai pemberi sewa. Perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal tersebut dibuat secara tertulis dan telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perjanjian ini mengikat kedua belah pihak dengan ketentuan mengenai jangka waktu sewa, harga sewa, serta hak dan kewajiban masing-masing. Namun, dalam pelaksanaannya, penyewa melakukan wanprestasi dengan mengubah bentuk rumah sewa tanpa izin, yang bertentangan dengan ketentuan perjanjian. Pelanggaran ini menimbulkan konsekuensi hukum karena perjanjian sewa-menyewa tidak hanya mengatur hak guna bangunan, tetapi juga bertujuan menjaga keseimbangan kepentingan antara pemilik dan penyewa. Oleh karena itu, pemahaman yang menyeluruh terhadap isi perjanjian menjadi hal yang sangat penting bagi kedua belah pihak guna menghindari sengketa dan memastikan kepastian hukum dalam hubungan sewa-menyewa.

Penyelesaian sengketa dalam hal terjadi adanya wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal di Desa Klidon, Sleman dilakukan melalui beberapa mekanisme hukum yang bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Sengketa yang timbul akibat wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa dapat diselesaikan secara non-litigasi melalui musyawarah dan mediasi antara pihak penyewa dan pemilik rumah, atau secara litigasi melalui pengajuan gugatan ke pengadilan. Dalam praktiknya, pilihan penyelesaian sengketa sangat bergantung pada kesepakatan yang telah dicantumkan dalam perjanjian serta bukti-bukti yang dapat mendukung klaim salah satu pihak.

Untuk menghindari terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal, para pihak perlu memahami secara menyeluruh isi dan implikasi hukum dari perjanjian yang mereka tanda tangani, termasuk dengan meminta pendampingan hukum sebelum perjanjian dibuat. Selain itu, perjanjian sewa-menyewa sebaiknya mencantumkan klausul sanksi yang tegas bagi penyewa yang melakukan pelanggaran, seperti perubahan bentuk rumah tanpa izin, agar pemilik rumah memiliki dasar hukum yang kuat dalam menuntut pertanggungjawaban penyewa. Jika terjadi sengketa akibat wanprestasi, penyelesaian sebaiknya diutamakan melalui jalur non-litigasi seperti musyawarah atau mediasi untuk menghindari biaya dan waktu yang lebih besar dibandingkan proses pengadilan. Pihak penyewa dan pemberi sewa juga dapat melibatkan mediator profesional atau pihak ketiga yang berwenang guna mencapai solusi yang adil bagi kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Aifan., & Lakunna, Rosnani. (2024). Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Online. *Jurnal Ilmu Hukum Toposantoro, Vol. 1*, (No. 4), p.381-386. Retrieved from <https://jurnal.fakum.untad.ac.id/index.php/TPS/article/view/2114/347>
- Anantyo, Sendy., Badriyah, Siti Malikhatun., & Prabandari, Adya Paramita. (2021). Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Baik Rumah dan Ruko (Kios) di Perumnas. *Notarius, Vol. 14*, (No. 2), p.818. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43807>
- Anugrah, R.B. (2019). *Tanggung Jawab Hukum Para Pihak dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Rumah antara Perseorangan dengan Badan Hukum*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Avelyn, Grisella., & Bianca, Michelle Clementina. (2024). Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa-menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. *INNOVATIVE: Journal of Social Science Research Vol. 4*, (No. 6), p.2447-2460. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i6.16325>
- Badriyah, Siti Malikhatun., Suharto, R., & Kashadi. (2019). Implikasi Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. *Law, Development & Justice Review; Diponegoro Law Firm, Faculty of Universitas Diponegoro, Vol. 2*, (No. 1), p.58-65. <https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i1.5140>
- Budiono, H. (2019). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Jakarta: PT. Citra aditya Bakti.
- Budiono, H. (2019). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Jakarta: PT. Citra aditya Bakti.
- Fajar, M. (2024). Analisis Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam perjanjian Jual Beli Online. *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Tadulako, Toposantaro, Vol. 1*, (No. 1), p.15. Retrieved from <https://jurnal.fakum.untad.ac.id/index.php/TPS/article/view/1071/77>.
- Hasanah, A. N. (2024). Implikasi Hukum dalam Perjanjian Sewa-menyewa. *Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 1*, (No. 2), p.57-62. <https://doi.org/XX..XXXXX/syariah>.
- Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

- Kondo, C. (2013). Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Sewa-menyewa Rumah. *Lex Privatum*, Vol. 1, (No. 3), p.145-153. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/3047>.
- Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1944 tentang Penghuni Rumah oleh Bukan Pemilik.
- Prasnowo, Aryo Dwi., & Badriyah, Siti Malikhatun. (2019). Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 8, (No. 1), p.61. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2019.v08.i01.p05>
- Rusli, T. (2015). Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian di Indonesia. *Pranata Hukum, Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, (No. 1), p.24-36. Retrieved from <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglefindmkaj/https://media.neliti.com/media/publications/26780-ID-asas-kebebasan-berkontrak-sebagai-dasar-perkembangan-perjanjian-di-indonesia.pdf>.
- Samudra, Dian., & Hibar Ujang. (2021). Studi Komparasi Sahnya Perjanjian antara Pasal 1320 KUH Perdata dengan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan. *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, (No. 1), p. 26-37. <https://doi.org/10.46306/rj.v1i1.9>
- Sharky, Yoliandri Nur., & Djajaputra, Gunawan. (2024). Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja Tanpa Adanya Jaminan. *Unes Law Review*, Vol. 6, (No. 4), p.9825-9829. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>.
- Sukanto, S. (2009). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Sukayasa, I Made., Budiarttha, I Nyoman Putu., & Suryani, Luh Putu. (2021). Tanggung Jawab Hukum terhadap Adanya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Toko (Ruko). *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 2, (No. 1), p.97-99. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2976.97-101>

- Syarif, Mohammad Sahrir., Said, Yusuf M., & Nachrawi, Gunawan. (2023). Akibat Wanprestasi yang Dilakukan Penyewa dalam Perjanjian Sewa-menyewa Lahan Bangunan. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 8, (No. 9), p.4934-4948. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i9.13548>.
- Vatriska, Maysha Uri., & Purwanto, I Wayan Novy. (2014). Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Lukisan di Batu Belah Art Space Klungkung. *Kertha Semaya*, Vol. 2, (No. 1), p.1-13. Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/41798/25403>.
- Wiranto, A. P. (2021). *Tanggung Jawab Hukum atas Wanprestasi yang Dilakukan oleh Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-menyewa Benda Tidak Bergerak (Studi Kasus Rumah Kost di Perumahan Genuk)*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Wisnawa, I Gede Mahadama., & Purwanto, I Wayan Novy. (2019). Mekanisme Melakukan Perjanjian Tambahan dalam Kontrak Kerja. *Kertha Semaya*, Vol. 7, (No. 10), p.1-11. Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/51760/30700>
- Yudhistira, I Nyoman., & Wiryawan, I Wayan. (2023). Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Atlet Cabang Olahraga Karate. *Jurnal Kertha Desa*, Vol. 11, (No. 3), p.1910-1920. Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthadesa/article/view/98536>.