

Perlindungan Hukum Penyewa Rumah Yang Di Jadikan Jaminan Hutang.

Linda Nur Malisa

Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura

Neny Noviana Rahma Dhani Putri

Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura

Sumriyah Sumriyah

Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura

Abstract. *The application of the principle of good faith in a rental contract can be seen from the extent to which each party carries out its contractual obligations so that the extent to which the parties carry out their obligations is the extent to which their actions are carried out in good faith. One aspect that needs to be understood is that the application of the principle of good faith does not only apply for debtors only, First, how to apply the principle of good faith according to pasal 1338 KUHPerdara, second, what are the general provisions of the principle of good faith Third, what criteria violate the principle of good faith in a rental contract. In a lease, the subject and object of the lease are the existence of the tenant and its whereabouts. The rental contract must be made in writing based on the principle of good faith. Importance. Having a written rental agreement is to remind the parties to respect the agreement that has been agreed upon. An agreement reached verbally will make it difficult to prove an issue.*

Keywords: *Principle of good faith, agreement, lease*

Abstrak. Penerapan asas itikad baik dalam suatu kontrak sewa dapat dilihat dari sejauh mana masing-masing pihak melaksanakan kewajibannya, sehingga sejauh mana para pihak melaksanakan kewajibannya adalah sejauh mana tindakannya dilakukan dengan itikad baik. Salah satu aspek yang perlu dipahami adalah bahwa penerapan asas itikad baik tidak hanya berlaku bagi debitur saja, Pertama, bagaimana menerapkan asas itikad baik menurut Pasal 1338 KUHPerdara, kedua, apa saja ketentuan umum asas itikad baik Ketiga, kriteria apa saja yang melanggar asas itikad baik dalam suatu kontrak sewa. Dalam sewa, yang menjadi subyek dan obyek sewa adalah keberadaan penyewa dan keberadaannya. Kontrak sewa harus dibuat secara tertulis berdasarkan asas itikad baik. Pentingnya adanya perjanjian sewa secara tertulis adalah untuk mengingatkan para pihak agar menghormati perjanjian yang telah disepakati. Kesepakatan yang dicapai secara lisan akan menyulitkan pembuktian suatu persoalan.

Kata kunci : Asas itikad baik, perjanjian , sewa menyewa

PENDAHULUAN

Asas itikad baik ini bersumber dari ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang mengatur bahwa suatu perjanjian dibuat dengan itikad baik. Asas itikad baik menduduki kedudukan dan peranan yang penting sebuah perjanjian. Hal ini didasarkan pada pandangan bahwa apabila suatu perjanjian didasarkan pada asas itikad baik dan dihormati serta dilaksanakan secara konsisten oleh badan hukum yang menandatangani, maka dapat dipastikan bahwa perjanjian yang dibuat itu tidak akan menimbulkan permasalahan hukum. seperti perselisihan yang disebabkan oleh pelanggaran salah satu pihak.¹

¹ Afifah Khalid. *Analisis itikad baik sebagai asas hukum perjanjian*. Vol. 5, No.2, Juni 2023, Hal 112

Perjanjian adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih kepada orang lain atau lebih. Untuk dapat mengatakan sah atau tidaknya suatu perjanjian, kita harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota agar dapat dikatakan sahnya suatu perjanjian. Dalam pelaksanaan perjanjian, sering kali para pihak mengabaikan apa yang telah disepakati, meskipun hal itu telah tertuang dalam perjanjian tertulis. Dalam proses pelaksanaannya sering kali terjadi penyimpangan terhadap isi perjanjian yang disebut dengan pelanggaran. Cidera janji adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak bertindak tidak sesuai dengan hak dan kewajiban yang telah diterimanya atau dengan kata lain tidak menepati janjinya.

Perjanjian tertulis akan memudahkan transaksi atau, dalam hal sewa-menyewa, membuat para pihak lebih bertanggung jawab untuk menghormati hak dan kewajibannya. Pentingnya kontrak sewa harus ditandatangani secara tertulis, salah satunya untuk mengingatkan para pihak agar menghormati kontrak yang telah disepakati. Kesepakatan yang dibuat secara lisan membuat sulit pembuktian jika timbul masalah.²

Ketentuannya dengan jelas menyatakan bahwa para pihak tidak boleh mengungkapkan atau menyembunyikan apa pun saat menandatangani kontrak sewa untuk memastikan pelaksanaan kontrak. Membangun itikad baik dalam kontrak sewa kantor rumah dilakukan dengan memperhatikan hak dan kewajiban para pihak dengan membangun dan melaksanakan isi kontrak berdasarkan kepercayaan, itikad baik, keadilan dan kenyamanan. Kepercayaan terhadap suatu akad dicapai dengan menepati janji-janjinya, tanpa adanya penipuan atau penipuan, penyewa tidak hanya mementingkan kepentingannya sendiri tetapi juga memperhatikan kepentingan pihak lain atau penyewa. Ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdota menjadi dasar terjalannya itikad baik dalam suatu kontrak sewa rumah.³ Dalam Pasal 1548 KUHPerdota, kontrak sewa adalah suatu kontrak dimana salah satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan hak pakai harta benda kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu dan dibayar dengan harga yang disepakati. Kecuali bagian terakhir ini. Dalam hal persewaan rumah dan lain-lain, masalah itu harus ditangani menurut ketentuan KUHPerdota yang dalam Pasal 1551 berbunyi: Pemilik yang menyewakan barang itu harus

² William H. Sianipar. Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-menyewa Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *JURNAL RECTUM*, Volume 3, No. 2, Juli (2021). Hal 406

³ Manaon Damianus Sirait dkk. Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 2, Nomor 2, 2020. Hal 226

mengembalikannya kepada yang menyewakan dalam keadaan baik dan terawat. Dalam hal ini apabila barang yang disewakan hilang maka pihak penyewa dapat memperbaiki barang yang disewa tersebut namun biayanya ditanggung oleh pihak yang menyewakan. Unsur pokok sewa menurut ketentuan KUHPerdara adalah hak atau manfaat, sewa dan jangka waktunya. Perlindungan hukum terhadap kontrak sewa diatur dalam KUHPerdara. Ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan penyewaan harta benda diatur dalam KUHPerdara, kemudian akan dicatat dalam KUHPerdara, khususnya pada buku 3 bab VII pasal 1548 sampai pasal 1600.

Contoh sengketa kontrak sewa adalah wanprestasi antara pemilik Rumah dengan penyewa, khususnya rumah kontrakan yang masih dijamin oleh bank. Saat menyelesaikan masalah ini, pemilik Rumah tidak mampu membayar kembali rumahnya. Dengan demikian, penyewa berhak meminta penurunan harga, bahkan berhak meminta diakhirinya kontrak sewa townhouse komersial menurut ketentuan Pasal 1557 KUHPerdara. Pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut haknya atas kewajiban yang tidak terpenuhi. Dengan demikian, setiap pelanggaran menimbulkan suatu hak atas suatu kewajiban yang tidak dipenuhi, diyakini bahwa hak itu timbul selalu karena kewajiban yang dibebankan itu tidak dipenuhi, sesuai dengan perjanjian yang dibuat dan kesediaan untuk melaksanakannya. Oleh karena itu, pihak yang merasa dirugikan dalam kasus ini adalah penyewa rumah, apabila setelah melalui tahap penyelesaian sengketa dan masih merasa belum ditegakkan keadilan, maka dapat menggugat ke pengadilan negeri. Dengan tujuan untuk mencari ganti rugi atas kerugian yang dideritanya, khususnya pada keluarga. Atau dengan mengajukan Sidang di pengadilan negeri setempat. Namun, banding ke pengadilan negeri setempat hanya dapat dilakukan jika cara pertama yang digunakan terbukti tidak efektif atau alternatifnya jika penyelesaian damai menemui jalan buntu. Oleh karena itu, langkah lain yang perlu dilakukan adalah dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri setempat.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Data yang dipakai di dalam penelitian hukum ini adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat, meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahan hukum sekunder yang penulis gunakan untuk memberikan penjelasan mengenai bahan hukum

primer, meliputi KUHPerdta, artikel dan jurnal yang berhubungan dengan permasalahan. Penelitian hukum ini bersifat deskriptif, sedangkan pengolahan data dilakukan dengan cara kualitatif.

1. Hasil Dan Pembahasan

1. Peran Asas itikad baik dalam Perjanjian Sewa menyewa Rumah

Asas itikad baik (good faith) merupakan salah satu asas dalam hukum Perjanjian yang bersifat universal. Definisi itikad baik dalam dunia hukum mempunyai arti yang lebih luas daripada definisi sehari-hari. Dunne Mengatakan, bahwa daya berlaku itikad baik (geode throuw; good faith) Meliputi seluruh proses kontrak atau diibaratkan dengan 'the raise and fall of Contract'. Tahapan kontrak menurut Dunne terbagi ke dalam tiga fase, yaitu Fase pra kontrak (precontractuele fase), fase pelaksanaan kontrak (contractuele Fase), dan fase pasca kontrak (postcontractuele fase).⁴

Itikad baik harus sudah ada sejak di mana Para Pihak mulai melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan, dan tahap pelaksanaan kontrak. Itikad baik harus menguasai keadaan sebelum hubungan hukum perjanjian atau kata sepakat tercapai. Pentingnya itikad baik dari para pihak dalam pembuatan perjanjian sangat berdampak pada pelaksanaan perjanjian yaitu para pihak berpegang teguh pada keyakinan dan itikad baik serta dapat saling mempercayai diantara para pihak, dan apabila terjadi sesuatu hal yang tidak dikehendaki, maka dengan mudah saling mengingatkan karena sejak awal pembuatan perjanjian sudah didasarkan pada itikad baik oleh para pihak. Pelaksanaan perjanjian yang dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdta yang menentukan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁵

Itikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus memperlakukan satu pihak dengan pihak lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, dan tidak hanya mementingkan diri sendiri saja tetapi juga kepentingan dari pihak lainnya. Untuk memformulasikan itikad baik ke dalam seluruh substansi perjanjian sewa menyewa rumah, para pihak harus memiliki keterbukaan dan jujur dalam mengemukakan segala kehendak ingin dicapai dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Pasal

⁴ J.M. van Dunne, sebagaimana dikutip dari Ridwan Khairandy III. *Iktikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*. Yogyakarta: FH UII Press. 2017. Hal. 186.

⁵ Maria Acynta Christy. *Penyimpangan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan dalam Perspektif Hukum Pidana dan Perdata*. Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, Vol. 7 No. 1, Oktober 2022. hal 15.

1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara, serta kebiasaan yang berlaku di masyarakat.

Perjanjian sewa menyewa dalam perkara a quo dapat dikatakan tidak berdasarkan pada sebab musabab yang halal karena didasarkan pada suatu kebohongan atau bertentangan dengan nilai kejujuran sebagaimana asas itikad baik subjektif. Perbuatan Terdakwa yang bertentangan dengan asas itikad baik subjektif tersebut bertentangan pula dengan salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Asas itikad baik dalam membuat suatu perjanjian mengandung arti bahwa perjanjian itu harus kita tafsirkan atas dasar keadilan dan kewajaran. Tindakan menafsirkan suatu perjanjian menentukan akibat-akibat yang timbul darinya. Ada hubungan yang erat antara ajaran itikad baik dalam melaksanakan suatu perjanjian dengan asas kepercayaan pada saat perjanjian itu dibuat. Itikad baik dan kemudahan dapat mengubah dan melengkapi suatu perjanjian, oleh karena itu perjanjian tidak hanya ditentukan oleh para pihak pada saat membuat perjanjian tetapi juga ditentukan oleh kemudahan, itikad baik, dan oleh karena itu kemudahan, kepentingan, niat baik mempengaruhi dan memutuskan isi perjanjian.

Perbuatan sewa menyewa dalam hal ini, pemilik rumah tidak mengatakan yang sebenarnya kepada penyewa rumah bahwa rumah tersebut di jadikan jaminan hutang, sehingga ketika penyewa menepati rumah tersebut penyewa di datangi oleh pihak penarik hutang, hal tersebut membuat penyewa merasa di bohongi dan di rugikan. Hal ini bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian secara objektif dan melahirkan sebuah konsekuensi hukum berupa perjanjian batal demi hukum. Dengan demikian, asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa Rumah berperan untuk: Pertama, menjamin bahwa perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian; Kedua, menjamin hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian untuk menghindari terjadinya sengketa; Ketiga, sebagai sarana menyelesaikan sengketa di kemudian hari; dan Keempat, sebagai salah satu tolok ukur penilaian atau gerbang pembuka dapat tidaknya seseorang dikatakan melakukan suatu perbuatan melawan hukum pidana dalam hal terjadi perkara pidana yang mengandung aspek perdata.

Asas itikad baik memberikan batasan bahwa dalam membuat suatu perjanjian, kebebasan para pihak untuk mengadakan perjanjian tidak dapat dilaksanakan semauanya,

melainkan harus tunduk pada itikad baik para pihak untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Oleh karena itu, sekalipun syarat-syarat hukum kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah dipenuhi, hal ini tidak hanya menghilangkan hak salah satu pihak dalam kontrak untuk meminta pembatalan kontrak. tidak dilakukan. Pelaksanaan. dilakukan dengan itikad baik oleh pihak lain dalam perjanjian.

2. Perjanjian Sewa menyewa Rumah.

Perjanjian merupakan rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan-kesanggupan yang diucapkan atau dituangkan dalam bentuk tulisan oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dalam perjanjian tercantum hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian tidak akan ada artinya jika prestasi para pihak tidak dapat diwujudkan atau tidak mungkin dapat diwujudkan. Untuk itu perlu ada tanggung jawab. Disamping kewajiban berprestasi perlu juga diimbangi dengan tanggung jawab melakukan prestasi, jika tanggung jawab ini tidak ada, maka kewajiban berprestasi tidak ada artinya menurut hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata dalam perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai akibat hukumnya yaitu yang memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata.⁶

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji. Dalam kehidupan nyata, selain kontrak penjualan, kontrak sewa rumah juga merupakan salah satu jenis kontrak yang sering ditandatangani orang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya⁷. Untuk dapat mengatakan sah atau tidaknya suatu perjanjian, kita harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata agar dapat dikatakan sahnya suatu perjanjian. Ada empat syarat yang diperlukan, yaitu:

1. Terimalah orang-orang yang berkomitmen
2. Kemampuan untuk menandatangani perjanjian
3. Sesuatu Alasan-alasan yang dapat dibenarkan

Sewa adalah urusan pemilik, mentransfer properti kepada orang lain untuk memulai dan mendapatkan keuntungan dari barang tersebut dengan syarat pengguna membayar sewa kepada pemilik aslinya. Selain itu, kontrak sewa juga dipahami sebagai

⁶ Arif Rifqi Muslim, Achmad Busro. Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat. NOTARIUS, Volume 15 Nomor 2 (2022).Hal. 947

⁷ Yuliani,dkk. *Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)*. Jurnal Ilmu Hukum REUSAM: Volume VIII Nomor 1 (Mei 2020).hal 70-71.

suatu perjanjian dimana salah satu pihak mengikatkan kepada pihak lain hak untuk menggunakan suatu aset untuk jangka waktu tertentu dengan harga yang bersedia dibayar oleh pihak lain. Pembuatan perjanjian sewa menyewa dimaksud adalah Inisiatif dari Pihak Pertama untuk melindungi dirinya dari kemungkinan kerugian atau Wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak Kedua, ternyata dalam pelaksanaannya pihak pemilik Rumah sendirilah yang melakukan Pelanggaran terhadap perjanjian yang sudah mereka sepakati. Perjanjian sewa-menyewa dimaksudkan untuk memberikan hak pakai hanya kepada penyewa. Dalam kontrak sewa, yang penting adalah hak pribadi, bukan hak fisik. Penyewa menyerahkan barang sewaan kepada penyewa agar ia dapat menikmati barang tersebut sepenuhnya. Perjanjian sewa-menyewa rumah merupakan perjanjian yang bersifat timbal balik, Di mana para pihak yang turut mengadakan perjanjian harus dapat memenuhi prestasi sesuai dengan Yang telah diperjanjikan. Adapun tujuan para pihak dalam hal tersebut adalah Berupa pemenuhan isi perjanjian atau prestasi yang dilandasi dengan itikad baik sebagaimana diatur Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Dalam suatu perjanjian sewa-menyewa timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak yang bersakutan yang harus dipenuhi untuk terlaksanakannya perjanjian yang sah menurut hukum.

Dalam Pasal Perjanjian sewa-menyewa menurut pasal 1548 KUHPerdara bahwa sewa Menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk Memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan Pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.⁸ Mengenai persewaan rumah dan lain-lain, hal itu harus memenuhi ketentuan KUH Perdata, yang dalam Pasal 1551 berbunyi: Pemilik harus mengembalikan barang itu kepada penyewa dalam keadaan baik dan terjamin, terpelihara dengan baik. Dalam hal ini apabila barang yang disewakan hilang maka pihak penyewa dapat memperbaiki barang yang disewa tersebut namun biayanya ditanggung oleh pihak yang menyewakan. adalah kenikmatan atau keuntungan, sewa dan jangka waktunya. Perlindungan hukum terhadap kontrak sewa rumah diatur dengan peraturan perundang-undangan KUHPerdara. Ketentuan tentang sewa menyewa diatur dalam Kitab Undang-Undang

⁸ Arif Rifqi Muslim, Achmad Busro. *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat*. NOTARIUS, Volume 15 Nomor 2 (2022). Hal. 945

Hukum Perdata yang selanjutnya akan ditulis KUHPerdata, yaitu di dalam Buku ketiga Bab VII mulai dari Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600.

Hubungan sewa dengan perorangan sangat erat karena sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari karena masyarakat tidak dapat hidup tanpa bantuan orang lain, seperti menyewakan barang di tangan. Sewa guna usaha sering dilakukan di masyarakat sebagai penyewaan suatu rumah atau bangunan, baik untuk perseorangan maupun kelompok. Dalam menyewakan rumah, banyak pihak yang sering melakukan kesalahan, baik dari pihak pemilik maupun penyewa sehingga menimbulkan perselisihan antar kedua belah pihak. Ada pula penyewa yang tidak membayar uang sewa sesuai kesepakatan pemilik, sehingga pemilik rumah tidak dapat menerima tindakan penyewa. Ada juga tuan tanah yang mengingkari janjinya dengan menyewakan rumah yang sudah disewakannya kepada orang lain tanpa memberitahu terlebih dahulu kepada penyewa. Bahkan ada tuan tanah yang setelah menerima uang jaminan sewa tidak mengembalikannya kepada penyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat lima unsur, yaitu perjanjian; pengiriman barang sewaan; pembayaran sewa; Istilah lokasi; dan syarat-syarat sewa; artinya:

- a. Perjanjian adalah suatu perbuatan yang menyatakan telah tercapainya kesepakatan antara penyewa dan penyewa mengenai pokok sewa, besarnya sewa, jangka waktu sewa, dan syarat-syarat sewa.
- b. Penyerahan adalah tindakan mengalihkan kendali atas barang sewaan dari penyewa kepada penyewa untuk dinikmati.
- c. Membayar sewa adalah tindakan penyewa memberikan sejumlah uang kepada penyewa (pemilik/pengelola) sebagai imbalan atas benda yang dikuasai untuk dinikmati penyewa.
- d. Syarat-syarat sewa adalah syarat-syarat yang disepakati oleh kedua belah pihak untuk memungkinkan pelaksanaan kewajiban dan hak penyewa.⁹

Menjalin kontrak sewa pada hakikatnya merupakan suatu bentuk hubungan ekonomi antar pihak yang menyewakan. dengan penyewa. Dalam hal ini penyewa mendapat keuntungan dari penggunaan barang yang disewakan dan pemilik barang mendapat keuntungan dari penyewaan barang miliknya. Bentuk kontrak sewa dapat berupa bangunan/tanah atau bangunan untuk jangka waktu tertentu, sedangkan menyewa untuk jangka waktu tertentu tidak diperbolehkan.

3. Bentuk perlindungan Hukum dalam perjanjian Sewa menyewa Rumah.

Menurut “Hukum Perdata”, elemen dasar dari leasing adalah kenikmatan atau keuntungan, Sewa dan durasi. The “Civil Law” mengatur bentuk perlindungan hukum

⁹ Praba Dewa Ayu Putu Utari, Ni Ketut Sari Adnyani, Ketut Sudiama, *Perjanjian sewa-Menyewa Rumah Kos(INDEKOS) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja*

perjanjian sewa. Dalam “KUHPerdota” pengaturan untuk mengakhiri perjanjian sewa berbeda-beda sesuai dengan bentuk Perjanjiannya, yaitu apakah sewa dilakukan secara tertulis atau lisan, dan ada tidaknya perjanjian Sewa untuk suatu jangka waktu. Oleh karena itu, pembedaan didasarkan pada dua hal, yaitu bentuk Kesepakatan dan klausul waktu¹⁰.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa Rumah, tidak jarang terjadi kelalaian atau pelanggaran kontrak oleh salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Ketika terjadi kesalahan oleh satu pihak ke pihak lain akan menimbulkan kerugian pada pihak lain. Salah satu contoh sengketa perjanjian sewa menyewa berupa wanprestasi oleh pemilik rumah terhadap penyewa yaitu rumah yang disewakan masih dalam jaminan bank. Dalam penyelesaian masalah ini, pemilik Rumah belum dapat melunaskan rumah tersebut. Dengan demikian penyewa berhak meminta Pengurangan harga bahkan penuntutan hak pembatalan perjanjian sewa menyewa terhadap sewa menyewa rumah sebagaimana yang dicantumkan dalam Pasal 1557 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barang, maka Ia berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbalan, asal tentang gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada si pemilik.

Pihak pemberi sewa yang tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdota, terbukti telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi yang dilakukan tersebut merupakan suatu bentuk kelalaian. Pengaturan mengenai lalai dapat ditemukan dalam Pasal 1243 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan, meskipun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melebihi waktu yang telah ditentukan. Bentuk pernyataan lalai dapat ditemukan pada Pasal 1238 KUHPerdota yang berbunyi debitur dinyatakan lalai. Dengan adanya ketentuan bahwa pihak pemberi sewa telah lalai dalam menjalankan prestasinya, maka muncul hak bagi penyewa untuk mendapatkan perlindungan Hukum.

Perlindungan hukum pihak penyewa yang merasa haknya dirugikan akibat dari pelaksanaan eksekusi dari objek sewa telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdota, orang yang melanggar

¹⁰ Arif Rifqi Muslim, Achmad Busro. Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat. NOTARIUS, Volume 15 Nomor 2 (2022).Hal. 948.

hukum dan membawa kerugian wajib menggantu kerugian yang timbul karenanya. Kewajiban untuk membayarkan ganti rugi timbul saat terjadi kelalaian. Sehingga, apabila pihak penyewa merasa bahwa haknya telah dirugikan dengan ketidaksesuaian pelaksanaan perjanjian sewa menyewa, maka dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri setempat agar pihak yang bersangkutan memberikan ganti rugi¹¹.

Jika dalam kontrak sewa tidak ada kesepakatan bahwa pemilik rumah tidak dapat mengasuransikan rumah atau harus memberitahukan penyewa terlebih dahulu sebelum menggadaikan rumah, maka penyewa tidak diperbolehkan mengajukan gugatan terkait untuk mengamankan rumah jika penyewa tidak diketahui. Hak untuk menggugat pemilik sehubungan dengan sewa tersebut timbul apabila pemilik lalai melaksanakan kewajibannya berdasarkan pasal 1550 KUH Perdata, termasuk ketidakmampuannya agar penyewa dapat menikmati properti sewaan dengan tenang. Padahal, jika hipotek rumah akhirnya diproses karena pemiliknya tidak membayar ke bank, besar kemungkinan penyewa akan tertinggal dalam kesulitan. Karena gangguan ini, penyewa dapat menuntut pelanggaran kontrak.¹²

Selain itu, ketentuan Pasal 1576 KUH Perdata juga melindungi hak-hak penyewa. Pasal ini dengan jelas mengatur “Dalam hal menjual barang yang disewakan, sewa yang sebelumnya hanya akan berakhir jika disepakati pada saat menyewakan barang tersebut.” Ketentuan ini berarti bahwa apabila terjadi peralihan hak atas suatu barang yang disewakan kepada pihak ketiga, maka sewa yang sebelumnya tidak akan segera berakhir atau diakhiri, melainkan akan terus berlangsung kecuali telah disepakati sebelumnya. Pada prinsipnya pelanggaran terhadap kewajiban yang diatur dalam perjanjian dapat dianggap sebagai wanprestasi. Terdapat 3 (tiga) jenis pelanggaran, yaitu:

- a. Debitur gagal melaksanakan kewajibannya;
- b. Debitur lambat dalam melaksanakan kewajibannya; dan
- c. Debitur memenuhi kewajibannya tetapi tidak menepati apa yang telah diperjanjikan.

Apabila pelelangan mengakibatkan terjadinya pelanggaran terhadap hak penyewa, maka penyewa dapat menuntut untuk melindungi haknya. Upaya hukum yang dapat diambil oleh penyewa sebagai pihak yang dirugikan adalah dengan mengajukan tuntutan hak atau menggugat ke pengadilan. Gugatan biasanya didasarkan pada 2 (dua) hal, yaitu

¹¹ Shanon Gabriella Pesik, Mohamad Fajri Mekka Putra Magister. *Perlindungan hukum penyewa rumah yang objek sewanya dijamin kepada bank*. Syntax literate, Vol. 7, No. 10, Oktober 2022. Hal 17211.

¹² Hasbullah, Frieda Husni. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan (Jilid I)*. Hlm. 94-95

wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak pada saat membuat perjanjian dan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Upaya hukum lain yang dapat diterapkan oleh pihak yang menyewakan adalah dengan mengajukan keluhan, gugatan terhadap pihak ketiga. Remonstran pihak ketiga atau *derden verzet* diatur dalam Pasal 378 Regulation of de *Rechtvordering* (Rv) yang juga merupakan salah satu sumber hukum acara perdata di Indonesia. *Verzet* terakhir ini dapat diartikan sebagai tuntutan atas hak pihak ketiga apabila terdapat hak yang dirugikan berat karena suatu putusan atau perintah pengadilan. *Verzet* terakhir ini merupakan suatu bentuk perbuatan hukum yang tidak biasa karena keberatan pihak ketiga dapat tertunda penerapannya. Pada kenyataannya terdapat 2 (dua) jenis perlawanan pihak ketiga, yaitu:

- a. Resistensi pihak ketiga terhadap eksekusi penyitaan.
- b. Keberatan pihak ketiga terhadap penyitaan yang bersifat insidental.

Keberatan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap penyitaan eksekusi adalah keberatan pihak ketiga terhadap pelaksanaan suatu putusan atau putusan pengadilan. Keberatan pihak ketiga ini tergolong dalam upaya hukum khusus karena sifatnya sebagai upaya hukum terhadap suatu putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan bahkan dapat ditunda pelaksanaannya.¹³

Perlindungan hukum bagi penyewa yang dirugikan tidak hanya datang dari Majelis Hakim yang berupa putusan. Namun juga dapat dari syarat-syarat perjanjian yang mereka tandai satu sama lain. Salah satu bentuk perlindungan hukum yang timbul dari klausula perjanjian seperti pada kasus ini adalah klausula Asuransi dan *Overmacht*. Sedangkan akibat hukum dari *Overmacht* yang bersifat sementara, perlindungan hukum yang diberikan adalah dilaksanakannya suatu perjanjian, yang dapat diadakan kembali apabila timbul halangan terhadap kelebihan yang bersifat sementara itu.

KESIMPULAN

1. Asas Itikad Baik harus diterapkan dalam proses suatu badan hukum saat melakukan transaksi untuk mencapai penyelesaian atau kontrak. Hal ini didasarkan pada Asas Itikad Baik dan dapat ditegakkan diantar pihak-pihak yang terlibat. Asas Itikad Baik harus didasarkan pada pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu hukum harus dapat ditegakkan dengan Asas Itikad Baik. Hukum yang baik harus didasarkan pada Asas Itikad Baik tanpa adanya bentuk suap, fitnah, atau campur tangan pihak lain.

¹³ Graciano Johannes Maria Vianney. *Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa*. Vol. 9 No.2, 2020. Hlm. 327

2. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang kepada orang lain atau dua orang saling berjanji. Dalam kehidupan nyata, selain kontrak sewa rumah merupakan salah satu jenis kontrak yang sering ditanda tangani orang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya . Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang tinbal balik dimana para pihak yang turut mengadakan perjanjian harus dapat memenuhi prestasi sesuai dengan yang telah dijanjikan. Perlindungan hukum terhadap kontrak sewa rumah diatur dengan peraturan perundang-undangan KUHPerdara.
3. Undang-Undang sewa menyewa berfokus pada hak – hak penyewa dan pemilik. Dan penyewa berhak atas barang yang disewakan begitu juga pemilik berhak atas kepemilikan barang yang disewakan.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal :

- Afifah Khalid. *Analisis itikad baik sebagai asas hukum perjanjian*. Vol. 5, No.2, Juni 2023, Hal 112
- Arif Rifqi Muslim, Achmad Busro. Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat. *NOTARIUS*, Volume 15 Nomor 2 (2022).Hal. 947
- Graciano Johannes Maria Vianney. *Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa*. Vol. 9 No.2, 2020. Hlm. 327
- Hasbullah, Frieda Husni. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan (Jilid I)*. Hlm. 94-95
- J.M. van Dunne, sebagaimana dikutip dari Ridwan Khairandy III. *Iktikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*. Yogyakarta: FH UII Press. 2017. Hal. 186.
- Manaon Damianus Sirait dkk. Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 2, Nomor 2, 2020. Hal 226
- Maria Acynta Christy. *Penyimpangan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan dalam Perspektif Hukum Pidana dan Perdata*. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Vol. 7 No. 1, Oktober 2022.hal 15.
- Praba Dewa Ayu Putu Utari, Ni Ketut Sari Adnyani, Ketut Sudiamaka, *Perjanjian sewa-Menyewa Rumah Kos(INDEKOS) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja*
- Shanon Gabriella Pesik, Mohamad Fajri Mekka PutraMagister. *Perlindungan hukum penyewa rumah yang objek sewanya dijaminan kepada bank*. *Syntax literate*, Vol. 7, No. 10, Oktober 2022. Hal 17211.
- Yuliani,dkk. *Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)*. *Jurnal Ilmu Hukum REUSAM*: Volume VIII Nomor 1 (Mei 2020).hal 70-71.