

WANPRESTASI DALAM SEWA MENYEWA RUMAH DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA RUMAH DI INDONESIA

Zeffanya Alexander Lumbantoruan, Fakultas Hukum Universitas
Udayana, e-mail: zeffanyaalex1316@gmail.com
I Gusti Ngurah Dharma Laksana, Fakultas Hukum Universitas
Udayana, e-mail: dharmalaksana@unud.ac.id

ABSTRAK

Penulisan artikel memiliki tujuan sebagai menganalisis lebih lanjut tentang hal-hal wanprestasi yang ditemukan dalam hal sewa-menyewa rumah dan perlindungan hukum bagi penyewa rumah di Indonesia. Dalam konteks hukum Indonesia, definisi dan pengaturan wanprestasi dapat ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal-pasal yang terkait, seperti Pasal 1233, Pasal 1243, Pasal 1244, dan Pasal 1245 KUHPerdata, memberikan gambaran mengenai wanprestasi dan akibat-akibat hukum yang mungkin timbul sebagai akibat dari pelanggaran perjanjian. Jenis penelitian dalam artikel ini termasuk penelitian hukum normatif. Jenis penelitian hukum normatif merupakan bentuk penelitian hukum yang melibatkan penelitian bahan pustaka dan data sekunder. Jenis penelitian ini didasarkan pada konsep bahwa hukum adalah sesuatu yang ditetapkan melalui peraturan hukum sebagai standar perilaku manusia, atau difilosofikan sebagai norma atau aturan. Perjanjian sewa menyewa adalah salah satu bentuk perjanjian dalam hukum perikatan di mana pihak yang satu (pemberi sewa) wanprestasi dalam konteks perikatan merujuk pada pelanggaran kewajiban-kewajiban yang telah disepakati antara para pihak dalam sebuah perjanjian atau kontrak tanah atau bangunan (rumah, toko, gudang) yang digunakan sebagai tempat usaha menjadi faktor penting dalam menjalankan usaha bisnis. Tempat usaha tersebut mungkin saja milik sendiri. Wanprestasi juga dapat terjadi dalam perjanjian sewa menyewa merujuk pada pelanggaran atau ketidakpenuhan salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian. Penelitian ini menemukan bahwa perlindungan hukum bagi penyewa terdapat pada Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Kata Kunci: Wanprestasi, Sewa Menyewa, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

The writing of the article aims to further analyze matters of default in house leases and legal protection for house tenants in Indonesia. In the context of Indonesian law, the definition and regulation of default can be found in the Civil Code (KUHPerdata). The relevant articles, such as Article 1233, Article 1243, Article 1244, and Article 1245 of the Civil Code, provide an overview of default and the legal consequences that may arise as a result of a breach of agreement. The type of research in this article includes normative legal research. Normative legal research is a form of legal research that involves researching library materials and secondary data. This type of research is based on the concept that law is something that is determined through legal regulations as a standard of human behavior, or philosophized as norms or rules. Lease agreement is one form of agreement in the law of engagement in which one party (the renter) defaults in the context of engagement refers to the violation of obligations that have been agreed between the parties in an agreement or contract land or building (house, shop, warehouse) used as a place of business is an important factor in running a business venture. The place of business may be owned. Default can also occur in a lease agreement referring to the violation or non-compliance of one of the parties in fulfilling its obligations in accordance with the provisions agreed upon in the agreement. This research found that legal protection for tenants is found in Article 1243 of the Civil Code.

Key Words: Default, Lease, Legal Protection

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Secara umum, wanprestasi ialah pelanggaran maupun ketidakmampuan dari suatu pihak dalam pemenuhan kewajibannya dimana sudah terdapat kesepakatan pada sebuah perjanjian.¹ Definisi dan pengaturan wanprestasi dapat berbeda-beda di setiap negara, termasuk dalam undang-undang yang mengatur hukum perdata. Dalam konteks hukum Indonesia, definisi dan pengaturan wanprestasi dijumpai dalam KUH Perdata.² Pasal-pasal yang telah disebutkan sebelumnya, seperti Pasal 1233, Pasal 1243, Pasal 1244, dan Pasal 1245 KUH Perdata, memiliki peran mengenai wanprestasi dan akibat-akibat hukum yang akan terjadi dalam hal adanya pelanggaran perjanjian. Wanprestasi juga dapat terjadi dalam perjanjian sewa menyewa merujuk pada pelanggaran atau ketidakpenuhan para pihak untuk melunasi kewajibannya sinkron dengan apa yang sudah disepakati dalam perjanjian³ Wanprestasi dapat terjadi pada suatu pihak, baik itu pemberi sewa ataupun penyewa. Melanggar janji dalam sewa menyewa terjadi apabila suatu pihak yang terlibat pada perjanjian sewa menyewa tidak mampu memenuhi segala kewajiban sesuai dalam ketentuan yang disepakati bersama. Ini bisa berupa ketidakpatuhan terhadap persyaratan kontrak, pemenuhan jangka waktu pembayaran, perawatan yang buruk terhadap properti yang disewa, atau ketidakmampuan untuk memberikan layanan atau barang sesuai dengan kesepakatan.

Dalam kesimpulannya, pendaftaran perjanjian sewa menyewa sangat penting dalam mencegah dan menangani wanprestasi dalam industri penyewaan. Ini melindungi hak dan kepentingan kedua belah pihak, menjaga keteraturan hukum, mempermudah penyelesaian sengketa, mendorong profesionalisme, dan menghindari kerugian finansial yang tidak perlu. Perlindungan hukum bagi penyewa penting untuk memastikan bahwa mereka memiliki hak-hak yang dijamin dan terlindungi dalam transaksi sewa menyewa. Dengan demikian, berdasarkan penjelasan dari latar belakang tersebut mengenai wanprestasi dalam sewa menyewa rumah, maka penulis membuat sebuah artikel jurnal yang berjudul "WANPRESTASI DALAM SEWA MENYEWAKAN RUMAH DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWAKAN RUMAH DI INDONESIA". Penulisan artikel jurnal ini merujuk pada penelitian terdahulu yang berjudul "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah" pada tahun 2019.⁴ Dalam penelitian tersebut mengkaji secara yuridis normatif mengenai langkah hukum apa yang ditempuh jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah. Sedangkan dalam penelitian ini, dibahas tentang berbagai bentuk wanprestasi sewa menyewa rumah serta perlindungan hukum yang diberikan kepada penyewa rumah yang wanprestasi di Indonesia.

¹ Dalimunthe, Dermina. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal Ilmu Kesyahriaan dan Keperdataan* 3, No. 1 (2017): 12-29.

² Pohan, Mahalia Nola dan Hidayani, "Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal Perspektif Hukum* 1, No. 1 (2020): 45- 58.

³ Miru, Ahmadi. (2011). *Hukum Perikatan : Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. (Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada, 2020), 20.

⁴ Pradnyaswari, A. A. (2013). Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent a Car). *Jurnal Advokasi*, 3(2),
Jurnal Kertha Negara Vol 12 No 10 Tahun 2024 hlm 1116-1127

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana hukum bagi wanprestasi dalam sewa menyewa?
2. Bagaimana perlindungan bagi penyewa saat terdapat wanprestasi?

1.3. Tujuan Penulisan

Penelitian ini memiliki tujuan guna menganalisis masalah wanprestasi dalam sewa-menyewa rumah serta mengevaluasi perlindungan hukum yang diberikan kepada penyewa rumah di Indonesia. Penelitian ini memiliki tujuan guna menemukan komponen yang menyebabkan terjadinya wanprestasi oleh pihak penyewa maupun pemilik rumah, serta mengkaji sejauh mana hukum yang berlaku saat ini mampu melindungi hak-hak penyewa dalam situasi tersebut. Dengan demikian, diharapkan mampu memberi pengetahuan yang lebih komprehensif tentang efektivitas regulasi yang ada serta menawarkan rekomendasi untuk perbaikan kebijakan hukum guna memastikan perlindungan yang lebih baik bagi penyewa rumah di Indonesia.

2. Metode Penelitian

Tipe penelitian yang dipakai adalah studi hukum normatif. Jenis studi hukum normatif adalah jenis studi hukum yang mengkaji referensi atau data sekunder. Tipe penelitian ini memiliki ide dimana hukum adalah yang tercantum pada peraturan hukum atau yang dijadikan filosofi menjadi norma ataupun aturan sebagai standar perilaku manusia. Studi ini menggunakan sumber hukum utama termasuk peraturan undang-undang, serta sumber hukum pendukung seperti buku, jurnal, dan publikasi ilmiah lainnya. Penelitian yang baik tentunya memerlukan beberapa metode untuk menghasilkan penelitian yang tidak memihak. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum, konseptual, dan studi kasus.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Hukum Perdata

Perjanjian dalam hal sewa-menyewa adalah merupakan bentuk perjanjian dalam hukum perikatan di mana pemberi sewa memberi hak kepada pihak penyewa guna menggunakan dan menguasai barang atau properti tertentu dalam waktu yang sudah ditentukan dengan imbalan pembayaran sewa.⁵ Sewa menyewa menurut hukum perikatan adalah transaksi antara penyewa yang mana setuju untuk memiliki serta menggunakan manfaat dari suatu atau properti yang dimiliki oleh pihak penyedia atau pemilik dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran sewa. Melanggar Janji (Wanprestasi) disebabkan oleh banyaknya keputusan hakim dimana saling bertentangan, penulis mengacu pada KUH Perdata untuk menjelaskan jawabannya. Perjanjian atau kesepakatan umum ditemukan pada Pasal 1233 hingga Pasal 1864 KUH Perdata. Dalam hal perjanjian sewa menyewa, diatur melalui Pasal 1547 hingga Pasal 1600 KUH Perdata. Lebih lanjut, pengaturan mengenai sewa-menyewa ditemukan pada Pasal 1547 sampai Pasal 1600 KUH Perdata. Dalam hukum perikatan, sewa menyewa biasanya diatur oleh perjanjian sewa yang ditandatangani antara kedua belah pihak. Perjanjian tersebut meliputi berbagai peraturan, seperti identitas pihak-pihak yang terlibat, deskripsi barang atau properti yang dipinjamkan, durasi

⁵ Soleman, Claudia. "Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Lex Privatum* 6, No. 5 (2018): 20-27.

sewa, jumlah pembayaran sewa, serta hak dan tugas masing-masing pihak. Umumnya, pihak penyewa bertanggung jawab untuk membayar anggaran sewa sesuai perjanjian yang telah disetujui bersama. Lain daripada itu, penyewa juga bertanggung jawab untuk merawat barang atau properti yang disewa dalam keadaan yang baik dan mengembalikannya setelah tamatnya masa sewa. Hukum kontrak memberikan perlindungan legal bagi para pihak. Apabila suatu pihak melanggar perjanjian, pihak lain memiliki hak guna mengajukan gugatan dan menuntut ganti rugi atau pemenuhan kewajiban berdasarkan ketentuan hukum yang ada. Sangat penting dicatat bahwa ketentuan mengenai sewa-menyewa di setiap negara itu berbeda. Oleh karena itu, jika anda memiliki pertanyaan spesifik mengenai hukum sewa menyewa dalam suatu yurisdiksi tertentu, sewa menyewa dalam bidang perdata merujuk pada hubungan hukum antara dua pihak pemberi sewa setuju memberi hak penggunaan suatu barang atau properti kepada penyewa dalam pertukaran pembayaran tertentu. Hubungan sewa menyewa diatur oleh hukum perdata, yang berlaku untuk perjanjian- perjanjian antara pihak-pihak swasta.

Beberapa prinsip dasar yang berlaku dalam sewa menyewa dalam hukum perdata adalah:

1. Perjanjian Sewa-Menyewa: Sewa-menyewa dimulai dengan adanya kesepakatan antara pemberi sewa dan penyewa. Perjanjian ini dapat berbentuk tertulis atau lisan, meskipun dalam beberapa kasus tertentu, hukum mungkin mengharuskan perjanjian tertulis untuk jenis-jenis penyewaan tertentu, seperti properti tanah atau kendaraan bermotor.
2. Hak dan Kewajiban Pemberi Sewa: Pemberi sewa punya hak untuk mendapatkan pembayaran sewa sinkron terhadap ketentuan bersama, memberikan hak penggunaan properti kepada penyewa, dan memastikan bahwa properti yang disewakan dalam kondisi yang layak pakai. Pemberi sewa juga memiliki kewajiban untuk memelihara properti dan memberikan fasilitas yang diperlukan sesuai dengan kesepakatan.
3. Hak serta Kewajiban Penyewa: Penyewa mempunyai hak untuk menggunakan properti yang disewa sesuai dengan perjanjian yang ditetapkan. Mereka juga wajib untuk membayar sewa sesuai dengan lama waktu dan nominal yang disepakati, serta menjaga properti dengan baik dan menggunakannya sesuai dengan tujuan yang diizinkan.
4. Jangka Waktu: Sewa menyewa biasanya memiliki lama waktu tertentu yang ditetapkan dalam perjanjian. Setelah jangka waktu berakhir, penyewa biasanya diharuskan mengembalikan properti yang disewa kepada pemberi sewa

5. Ganti Rugi: Perjanjian sewa menyewa juga dapat mencakup ketentuan mengenai ganti rugi jika salah satu pihak melanggar kewajiban mereka. Ganti rugi ini dapat meliputi pembayaran kerusakan atau kerugian yang ditimbulkan akibat pelanggaran kontrak.

Menurut KUH Perdata yang mengatur perikatan.⁶Namun, tidak ada satu pasal tunggal yang secara eksklusif mengatur tentang sewa menyewa dalam KUHPerdata. Dalam perikatan, kontrak sewa biasanya diatur dengan syarat dan ketentuan yang dapat ditemukan dalam KUH Perdata, dimana kontrak sewa tempat tinggal dalam kontrak tersebut diatur oleh ketentuan kewajiban dalam Pasal.1313-1363.

Berikut ini adalah beberapa hal yang relevan dalam konteks sewa menyewa rumah:

- a. Identitas pihak-pihak: Perjanjian harus mencantumkan identitas lengkap dari kedua belah pihak, yaitu pemilik properti dan penyewa.
- b. Deskripsi properti: Perjanjian harus mencakup deskripsi yang jelas mengenai properti yang disewakan, seperti alamat, luas, dan fasilitas yang ada.
- c. Jangka waktu: Perjanjian wajib menyebutkan lama waktu dalam sewa, mulai dari tanggal dimulainya sewa hingga berakhirnya masa sewa.
- d. Pembayaran sewa: Perjanjian harus mencantumkan jumlah nominal yang wajib dibayar oleh penyewa, beserta jadwal pembayaran dan metode pembayaran yang disepakati.
- e. Kewajiban pemilik properti: Perjanjian harus menjelaskan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemilik properti, seperti pemeliharaan rutin, perbaikan, dan penyediaan utilitas.
- f. Kewajiban penyewa: Perjanjian harus mencakup kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh penyewa, seperti menjaga properti dengan baik, membayar sewa tepat waktu, dan tidak merusak properti.
- g. Perubahan dan pemutusan perjanjian: Perjanjian harus memuat ketentuan mengenai kemungkinan perubahan atau pemutusan perjanjian sewa sebelum masa sewa berakhir, termasuk syarat-syarat dan pemberitahuan yang diperlukan.
- h. Sengketa: Perjanjian harus mencantumkan cara penyelesaian sengketa jika terjadi perselisihan antara pemilik properti dan penyewa.
- i. Ketentuan lain: Perjanjian dapat mencakup ketentuan-ketentuan lain yang relevan, seperti hak maupun kewajiban tambahan yang sudah disetujui bersama kedua belah pihak.

Hukum telah jelas menjelaskan serta memberi pengaturan kepada para pihak dalam hal kesepakatan dalam perjanjian mulai dari Pasal 1550 Sampai Pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dapat dijelaskan bahwa tanggung jawab serta hak yang dimiliki oleh pemilik sewa adalah sebagai berikut:

⁶ *Ibid.*

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
"Menyerahkan barang kepada penyewa" berarti memberikan atau mengirimkan barang yang disewakan kepada orang yang menyewa atau menggunakan barang tersebut. Tindakan ini terjadi ketika penyedia jasa menyatakan barang yang diberikan kepada pihak sewa yang telah menyetujui kontrak sewa atau kesepakatan sewa.
2. Memelihara barang yang disewakan hingga dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksud;
"Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan" mengacu pada tanggung jawab penyedia jasa atau pemilik barang untuk menjaga dan merawat barang yang disewakan agar tetap dalam kondisi yang memungkinkan penyewa menggunakannya sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan.
3. Memberikan ketenangan pikiran kepada penyewa daripada properti yang disewakan selama masa sewa;
Memberikan penyewa kenikmatan yang tenteram selama berlangsungnya sewa tidak hanya berkaitan dengan kondisi fisik barang yang disewakan, tetapi juga melibatkan aspek pengalaman dan layanan yang diberikan oleh penyedia jasa. Berikut adalah beberapa cara untuk menciptakan pengalamansewa yang menyenangkan dan tenteram bagi penyewa

3.1.1 Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Dan Akibat Hukumnya

Wanprestasi dalam konteks perikatan merujuk pada pelanggaran kewajiban-yang sudah terdapat kesepakatan antara suatu pihak yang dijumpai sebuah perjanjian maupun kontrak. Wanprestasi dapat terjadi apabila satu pihak tidak memenuhi tugasnya berdasarkan dengan apa yang sudah disepakati dalam perjanjian tersebut.⁷Dalam kasus wanprestasi, pihak yang dirugikan biasanya memiliki hak untuk mengambil tindakan hukum atau mengajukan gugatan kepada pihak yang melanggar kontrak. Pihak yang dirugikan dapat memberi tuntutan terhadap pemenuhan yang belum dilaksanakan, mengajukan klaim ganti rugi, atau mengakhiri kontrak, hukuman untuk wanprestasi dapat bervariasi tergantung pada hukum yang berlaku di suatu yurisdiksi dan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian atau kontrak yang dilanggar, tak terkecuali wanprestasi yang terjadi akibat sewa menyewarumah.

Dapat kita lihat dalam hal ini ada beberapa hal yang sering terjadi dalam wanprestasi yang terjadi dalam sewa menyewa rumah yakni:⁸

- a. Pembayaran Tidak Tepat Waktu: Jika penyewa tidak membayar sewa tepat waktu sesuai dengan yang telah disepakati, hal ini dapat dianggap sebagai wanprestasi.

⁷ *Op.cit*, h.45.

⁸ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual Merupakan Buku Yang Membahas Serba-Serbi Penipuan*. (Jakarta, Kencana, 2016), 1.

- b. Penggunaan Properti Secara Melampaui Batas: Jika penyewa menggunakan properti yang disewa untuk tujuan yang tidak diizinkan atau melebihi batas ditetapkan dalam suatu perjanjian kontrak sewa menyewa, dapat dianggap sebagai wanprestasi.
- c. Perusakan Properti: Jika penyewa dengan sengaja merusak properti yang disewa atau tidak menjaga properti dengan baik sehingga menyebabkan kerusakan, hal ini dianggap sebagai wanprestasi.
- d. Penghentian Sewa Tanpa Pemberitahuan: Jika penyewa tiba-tiba menghentikan sewa tanpa memberikan pemberitahuan sebelumnya sesuai dengan perjanjian sewa menyewa, hal ini dapat dianggap sebagai wanprestasi.
- e. Ketidakpatuhan terhadap Aturan dan Peraturan: Jika penyewa melanggar aturan dan peraturan yang berlaku di tempat yang disewa, hal ini dapat dianggap sebagai wanprestasi.

Pasal 1239 KUH Perdata menetapkan bahwa setiap perjanjian guna melakukan atau tidak melakukan sesuatu harus selesai dengan ada ganti biaya, rugi, atau bunga jika pihak yang lalai melakukan pelanggaran, kerugian jika orang yang menyewakan rumah tersebut tidak mampu memenuhi kewajibannya. Ganti rugi adalah kompensasi dari biaya yang sudah dilaksanakan oleh salah satu pihak. Lalu, kompensasi adalah penggantian atas kerugian yang telah timbul akibat kelalaian pihak yang melanggar kontrak. Selanjutnya, sehubungan dengan bunga, J. Satrio dalam Hukum Perikatan menjelaskan bahwa bunga dapat digolongkan menjadi tiga jenis :

1. Bunga Moratoir, yang merupakan bunga yang dibayar oleh debitur karena tidak memenuhi janjinya.
2. Bunga Konvensional, yang merupakan bunga yang disepakati oleh kedua belah pihak.
3. Bunga Kompensatoir, yang merupakan semua bunga kecuali bunga yang tercantum dalam perjanjian.

Kemudian akibat hukum dari wanprestasi dapat berbeda-beda tergantung pada yurisdiksi dan peraturan yang berlaku di negara atau wilayah tertentu.⁹ Berikut adalah beberapa kemungkinan akibat hukum yang dapat terjadi akibat wanprestasi:

- a. Gugatan Perdata: Pihak yang dirugikan oleh wanprestasi dapat mengajukan gugatan perdata terhadap pihak yang melanggar kontrak. Gugatan ini bertujuan untuk meminta pengadilan menyatakan bahwa terjadi wanprestasi dan menetapkan pemulihan kerugian yang mungkin diterima oleh pihak yang dirugikan.
- b. Pembatalan Kontrak: Dalam beberapa kasus, pihak yang dirugikan dapat meminta pengadilan untuk membatalkan kontrak yang melibatkan wanprestasi. Pembatalan kontrak mengakibatkan kontrak dianggap tidak pernah ada.
- c. Pemulihan Kerugian: Pihak yang dirugikan oleh wanprestasi mengajukan kerugian yang diakibatkan oleh pelanggaran kontrak. Pemulihan kerugian
- d. ini dapat mencakup kerugian aktual yang dialami oleh pihak yang

⁹ Bandem, Wayan dan Timoteus. "Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Hutang-Piutang". *Jurnal Ilmiah Raad Kertha* 3, No. 1 (2020): 48-68.

- dirugikan, seperti kerugian keuangan atau kerugian reputasi.
- e. Eksekusi Paksa: Jika pihak yang melanggar kontrak tidak mematuhi keputusan pengadilan atau menolak membayar pemulihan kerugian yang ditetapkan, pihak yang dirugikan dapat mengajukan permohonan eksekusi paksa. Eksekusi paksa adalah tindakan hukum yang bertujuan untuk mengeksekusi keputusan pengadilan melalui tindakan seperti penyitaan aset atau pemaksaan pembayaran.
 - f. Sanksi Kontrak: Kontrak dapat mengatur sanksi atau denda yang harus dibayarkan oleh pihak yang melanggar kontrak sebagai akibat dari wanprestasi. Sanksi ini bisa berupa denda uang atau bentuk sanksi lain yang disepakati dalam kontrak.
 - g. Penghentian Hubungan Kontrak: Pihak yang dirugikan oleh wanprestasi dapat menghentikan hubungan kontrak dan mengakhiri hubungan bisnis dengan pihak yang melanggar. Hal ini tergantung pada ketentuan dalam kontrak dan hukum yang berlaku.

3.2 Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Akibat Dari Wanprestasi Dan Penyelesaiannya

Tanah atau bangunan (rumah, toko, gudang) yang digunakan sebagai tempat usaha menjadi faktor penting dalam menjalankan usaha bisnis.¹⁰ Tempat usaha tersebut mungkin saja milik sendiri, atau bisa dengan cara menyewa dari pemiliknya dengan harga sewa dengan jangka waktu. Terdapat beberapa kasus, contoh rumah menjadikan asetnya yang sedang disewa kepada seseorang, kemudian seseorang yang menyewa rumah tersebut melakukan wanprestasi seperti menuntut membayar uang sewa selama 2 tahun padahal di perjanjian hanya satu tahun. Perlindungan hukum bagi penyewa bervariasi dari negara ke negara dan dapat dipengaruhi yurisdiksi.¹¹

Perlindungan hukum bagi penyewa dapat berbeda-beda tergantung pada yurisdiksi atau negara tempat penyewa berada.¹² Namun, secara umum, terdapat beberapa bentuk perlindungan hukum yang sering diberikan kepada penyewa. Berikut adalah beberapa contoh perlindungan hukum umum bagi penyewa:

- a. Hak Atas Kepemilikan: Hak utama bagi penyewa adalah hak untuk menggunakan properti yang disewa sesuai dengan perjanjian yang ditetapkan. Penyewa memiliki hak untuk menikmati dan menguasai properti tersebut selama jangka waktu sewa yang telah disepakati.
- b. Kondisi Properti: Hukum biasanya mengharuskan pemberi sewa untuk menyediakan properti yang layak huni dan memenuhi standar tertentu. Properti yang disewakan harus aman, bebas dari kerusakan yang signifikan, dan berfungsi dengan baik. Jika terdapat kerusakan atau masalah dengan properti, penyewa dapat memiliki hak untuk meminta perbaikan atau penggantian yang sesuai.
- c. Privasi dan Kepentingan Pribadi: Penyewa memiliki hak untuk menjaga

¹⁰ Manik, Surya. "Perlindungan Hukum bagi Penyewa atas Putusnya Perjanjian Sewa Menyewa Akibat Keadaan Force Majeure". *Jurnal Ilmu Hukum* 2, No. 1 (2019): 30.

¹¹ Ramadhan, Rifkianto. "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana". *Jurnal Ilmu Hukum* 3, No. 2 (2017): 56.

¹² Dewi, Ni Made Liana. "Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Akibat Adanya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemilik Lahan". *Jurnal Kerta Dyatmika* 16, No.1 (2019): 11-20.

privasi dan tidak diintervensi secara tidak sah oleh pemberi sewa. Pemberi sewa umumnya harus memberi tahu atau mendapatkan persetujuan penyewa sebelum memasuki properti, kecuali dalam keadaan darurat atau jika diizinkan oleh hukum.

- d. Larangan Diskriminasi: Hukum dalam banyak yurisdiksi melarang diskriminasi dalam sewa menyewa berdasarkan ras, agama, jenis kelamin, kebangsaan, disabilitas, atau faktor-faktor lain yang dilindungi oleh undang-undang. Penyewa memiliki hak untuk tidak didiskriminasi dalam proses sewa dan hak untuk perlakuan yang adil.
- e. Perlindungan dari Pemutusan Sewa yang Tidak Sah: Hukum dapat memberikan perlindungan bagi penyewa dari pemutusan sewa yang tidak sah atau sewa yang dinaikkan secara sewenang-wenang. Terdapat prosedur hukum yang harus diikuti oleh pemberi sewa untuk memutuskan sewa, dan penyewa biasanya memiliki hak untuk memberikan tanggapan atau melindungi diri mereka dari pemutusan sewa yang tidak sah.
- f. Ganti Rugi: Jika pemberi sewa melanggar ketentuan sewa menyewa atau menyebabkan kerugian pada penyewa, penyewa dapat memiliki hak untuk meminta ganti rugi atau pengembalian dana yang wajar.

Namun, ada beberapa prinsip umum yang sering diterapkan dalam perlindungan hukum bagi penyewa di banyak negara.¹³ Berikut adalah beberapa poin penting yang dapat menjadi dasar perlindungan hukum bagi penyewa:

1. Kontrak sewa: Perlindungan hukum bagi penyewa sering kali didasarkan pada kontrak sewa yang ditandatangani antara penyewa dan pemilik properti. Kontrak sewa ini mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak, termasuk durasi sewa, pembayaran sewa, pemeliharaan properti, dan syarat-syarat lainnya.
2. Keamanan hunian: Undang-undang sering mengatur keamanan hunian bagi penyewa, seperti melarang pemilik untuk melakukan pengusiran sewa tanpa alasan yang sah atau memberikan pemberitahuan yang cukup sebelum melakukan pengusiran. Hal ini memberi penyewa perlindungan terhadap pengusiran sewa sewenang-wenang.
3. Perbaikan dan pemeliharaan: Pemilik properti biasanya memiliki kewajiban untuk menjaga kondisi properti dalam kondisi yang layak huni. Jika ada kerusakan atau masalah struktural pada properti, penyewa dapat memiliki hak untuk meminta perbaikan atau pemeliharaan yang diperlukan agar properti tetap aman dan layak huni.¹⁴
4. Kenaikan sewa: Beberapa yurisdiksi memiliki undang-undang yang mengatur kenaikan sewa. Hal ini bertujuan untuk mencegah kenaikan sewa yang tiba-tiba atau berlebihan yang dapat mengakibatkan kesulitan bagi penyewa untuk membayar sewa. Undang-undang semacam ini dapat membatasi jumlah atau tingkat kenaikan sewa, atau mengharuskan pemberitahuan tertentu sebelum kenaikan sewa diberlakukan.
5. Diskriminasi: Undang-undang perlindungan penyewa sering kali melarang diskriminasi berdasarkan faktor-faktor seperti ras, agama, jenis kelamin, disabilitas, atau status keluarga. Pemilik properti tidak diizinkan

¹³*Ibid.*

¹⁴ Kristina, Dina. "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Kegiatan Sewa Menyewa Kapal di Indonesia". *Jurnal Ilmu Pendidikan* 5, No. 3 (2023): 11-17.
Jurnal Kertha Negara Vol 12 No 10 Tahun 2024 hlm 1116-1127

untuk menolak penyewa berdasarkan faktor-faktor ini atau memberikan perlakuan yang berbeda secara tidak adil.

6. Penyewa komersial: Perlindungan hukum bagi penyewa komersial, seperti penyewa toko atau kantor, dapat bervariasi tergantung pada undang-undang setempat. Biasanya, undang-undang perlindungan konsumen tidak sepenuhnya berlaku untuk penyewa komersial, dan perlindungan mereka lebih tergantung pada perjanjian kontrak dan hukum kontrak komersial.

Peraturan Pemerintah No.44/1994 juga mengatur sewa menyewa, yang melindungi pemilik dan penyewa rumah. Disebutkan di sana bahwa perjanjian dan peraturan sewa-menyewa hanya dapat dilakukan dengan persetujuan atau izin pemilik property. Dalam hal ini, jika salah satu pihak gagal memenuhi syarat-syarat kontrak dan mengingkari janjinya (wanprestasi) berdasarkan perjanjian sewa sebelumnya, maka dia mungkin menjadi pihak yang melanggar kontrak (dalam hal ini penyewa).gugatan perdata diajukan karena wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata. Jika terjadi wanprestasi, dimungkinkan untuk mengajukan gugatan wanprestasi. Tapi pertama-tama Anda harus menelepon pemiliknya. Somasi diberikan sebagai peringatan bahwa dia tidak melakukan tugas atau kewajibannya untuk menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa. Ini mengingatkan yang bersangkutan untuk segera melakukannya. Apabila pihak yang menyewakan rumah tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah diberikan somasi, maka gugatan diajukanlah ke Pengadilan Negeri yang wilayahnya meliputi tempat rumah itu berada. Ada beberapa hal yang dapat Anda gugat atau tuntutan dari pihak yang wanprestasi, menurut Pasal 1267 KUHPerdata:¹⁵

1. Pemenuhan perikatan merujuk pada pelaksanaan atau pemenuhan kewajiban atau tanggung jawab yang diatur di perjanjian atau kontrak antar para pihak. Dalam konteks hukum perdata, perikatan terbentuk ketika dua pihak (pihak yang memberikan perikatan dan pihak yang menerima perikatan) setuju untuk saling mengikatkan diri secara hukum. Pemenuhan perikatan merupakan tahap penting dalam hubungan kontraktual karena menunjukkan bahwa pihak yang memberikan perikatan telah menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Pemenuhan perikatan biasanya melibatkan penyerahan barang atau jasa yang dijanjikan, pembayaran, atau pemenuhan kewajiban lainnya sesuai dengan ketentuan kontrak.
2. Ganti kerugian.
Ganti rugi dalam hukum perdata merujuk pada kompensasi atau penggantian yang diberikan kepada pihak yang menderita kerugian akibat pelanggaran atau pelaksanaan yang salah dari suatu perikatan atau kewajiban. Tujuan dari ganti rugi dalam hukum perdata adalah mengembalikan pihak yang dirugikan ke posisi sebelum terjadinya kerugian atau memberikan penggantian yang setara dengan nilai kerugian yang diderita.
3. Pembatalan perikatan.
Pembatalan perikatan dalam konteks hukum perdata mengacu pada tindakan yang dilakukan untuk mengakhiri atau membatalkan perjanjian

¹⁵ Pertiwi. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya dikuasai Pihak Ketiga berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa". *Jurnal Calyptra* 3, No 1, (2021): 1-16
Jurnal Kertha Negara Vol 12 No 10 Tahun 2024 hlm 1116-1127

atau kontrak yang telah terbentuk antara dua pihak. Pembatalan perikatan dapat dilakukan atas beberapa alasan tertentu, seperti pelanggaran perjanjian, kesalahan dalam pembentukan perjanjian, ketidakmampuan untuk melaksanakan perikatan, atau adanya unsur penipuan atau paksaan.

4. Pembatalan perjanjian dan ganti kerugian.

Pembatalan perjanjian dan ganti rugi adalah dua konsep yang terkait dalam hukum perdata. Pembatalan perjanjian merujuk pada tindakan untuk mengakhiri atau membatalkan perjanjian yang telah terbentuk, sementara ganti rugi adalah kompensasi yang diberikan kepada pihak yang dirugikan akibat pembatalan tersebut. Ketika suatu perjanjian dibatalkan, pihak yang dirugikan dapat berhak untuk mendapatkan ganti rugi sebagai penggantian atas kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan perjanjian tersebut. Ganti rugi ini bertujuan untuk mengembalikan pihak yang dirugikan ke posisi yang seharusnya jika perjanjian tidak dibatalkan.

Anda dapat mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan dalam hal ini. Di sini, Anda dapat mengajukan tuntutan berikut:¹⁶

- j. Pemenuhan hak anda untuk tetap menempati properti sampai masa perjanjian sewa menyewa berakhir. Dengan demikian, Anda berhak untuk mempergunakan properti sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian sewa menyewa.
- k. Ganti rugi: Pasal 1246 Kode Hukum Perdata mengatur ganti rugi. Kerugian dapat berupa:
 - 1) Kerugian yang benar-benar terjadi Dalam hal ini, biaya sewa sisa yang telah diperjanjikan akan menjadi kerugian Anda.
 - 2) Keuntungan yang seharusnya diperoleh Anda dapat menggugat ganti rugi atas keuntungan yang seharusnya Anda terima jika Anda terus menggunakan bangunan tersebut dalam hal ini.
 - 3) Biaya.

4. Kesimpulan

Wanprestasi juga dapat terjadi dalam perjanjian sewa menyewa merujuk pada pelanggaran atau ketidakpenuhan salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian tersebut. Wanprestasi dapat terjadi baik dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan wanprestasi dalam sewa menyewa terjadi ketika salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Ini melindungi hak dan kepentingan kedua belah pihak, menjaga keteraturan hukum, mempermudah penyelesaian sengketa, mendorong profesionalisme, dan menghindari kerugian finansial yang tidak perlu. Perlindungan hukum bagi penyewa penting untuk memastikan bahwa mereka memiliki hak-hak yang dijamin dan terlindungi dalam transaksi sewa menyewa. Penulis sangat berharap artikel ini dapat memperluas pengetahuan dan literatur di bidang hukum kontrak dengan topik keterlambatan pembayaran (wanprestasi sewa tempat tinggal dan perlindungan penyewa). Menambah pengetahuan dan literatur dalam hukum perikatan agar penyewaterlindungi dari wanprestasi. Perjanjian sewa menyewa dalam hukum perdata merupakan salah satu

¹⁶ Nurfransiska dan Gaffar Rahman. "Konsekuensi Tindakan Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa." *Jurnal Hukum Negara Indonesia* 1, No. 1 (2022): 25-28
Jurnal Kertha Negara Vol 12 No 10 Tahun 2024 hlm 1116-1127

bentuk perjanjian dalam hukum perikatan di mana pihak yang satu (pengelola) memberikan hak kepada pihak yang lain (penyewa) untuk memanfaatkan atau mengontrol suatu barang atau properti tertentu untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran sewa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Miru, Ahmadi. (2011). *Hukum Perikatan : Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW.* (Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada, 2020), 20.

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual Merupakan Buku Yang Membahas Serba-Serbi Penipuan.* (Jakarta, Kencana, 2016), 1.

Jurnal :

Bandem, Wayan dan Timoteus. "Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Hutang-Piutang". *Jurnal Ilmiah Raad Kertha* 3, No. 1 (2020): 48-68.

Da Costa, Debora. "Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah", *Jurnal Lex Et Societatis* 4, No. 2 (2016): 12-15.

Dalimunthe, Dermina. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang- Undang Hukum Perdata". *Jurnal Ilmu Kesyahriaan dan Keperdataan* 3, No. 1 (2017): 12-29.

Dewi, Ni Made Liana. "Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Akibat Adanya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemilik Lahan". *Jurnal Kerta Dyatmika* 16, No.1 (2019): 11-20.

Kristina, Dina. "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Kegiatan Sewa Menyewa Kapal diIndonesia". *Jurnal Ilmu Pendidikan* 5, No. 3 (2023): 11-17.

Manik, Surya. "Perlindungan Hukum bagi Penyewa atas Putusnya Perjanjian Sewa Menyewa Akibat Keadaan Force Majeure". *Jurnal Ilmu Hukum* 2, No. 1 (2019): 30.

Nasrul, Muhammad. "Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Ruko Dimasa Pandemi Covid-19" *Jurnal Lawnesia* 3, No. 1 (2021): 12-20.

Nurfransiska dan Gaffar Rahman. "Konsekuensi Tindakan Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa." *Jurnal Hukum Negara Indonesia* 1, No. 1 (2022): 25-28.

Pertiwi. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya dikuasai Pihak Ketiga berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa". *Jurnal Calyptra* 3, No 1, (2021): 1-16.

Pohan, Mahalia Nola dan Hidayani, "Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal Perspektif Hukum* 1, No. 1 (2020):45- 58.

Pradnyaswari, A. A. (2013). Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent a Car). *Jurnal Advokasi*, 3(2), 29380.

Ramadhan, Rifkhianto. "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana". *Jurnal Ilmu Hukum* 3, No. 2 (2017): 56.

Soleman, Claudia. "Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata." *Jurnal Lex Privatum* 6, No. 5 (2018) :20-27.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen