

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan masyarakat modern, kebutuhan akan tempat tinggal atau ruang usaha seringkali mendorong seseorang untuk menggunakan mekanisme hukum berupa perjanjian sewa menyewa. Praktik ini lazim dilakukan antara pemilik rumah (*lessor*) dengan penyewa (*lessee*) berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang dijamin dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa, “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.¹ Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Asas ini memungkinkan para pihak untuk secara bebas menentukan syarat dan isi dari perjanjian selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Perjanjian merupakan fondasi utama dalam hubungan hukum perdata yang berfungsi untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Salah satu bentuk perjanjian yang umum terjadi dalam masyarakat adalah perjanjian sewa menyewa, di mana salah satu pihak menyerahkan hak guna atas suatu barang kepada pihak lain dengan imbalan sejumlah uang selama jangka waktu tertentu.

Perjanjian sewa menyewa, sebagaimana bentuk perjanjian pada umumnya, merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih berdasarkan kehendak yang sama untuk saling mengikatkan diri. Dalam perjanjian terdapat perbuatan timbal balik oleh para pihak, yang bertujuan melindungi kepentingan masing-masing. Hak dan kewajiban para pihak saling terkait sehingga jika salah satu pihak gagal memenuhi prestasinya, hal itu secara otomatis memengaruhi pihak lain, sehingga tercipta keseimbangan kontraktual dan kepastian

¹Abdulkadir Muhammad, 2014, “*Hukum Perdata Indonesia*”, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 241.

hukum Dalam suatu perjanjian dikenal adanya perbuatan timbal balik oleh para pihak, yang bertujuan memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan masing-masing. Kehendak bersama inilah yang menjadi dasar utama dalam pembentukan suatu perjanjian, sekaligus menjamin bahwa hak dan kewajiban para pihak terlindungi secara hukum.²

Secara etimologis, istilah “perjanjian” berasal dari kata *overeenkomst* dalam bahasa Belanda, yang dalam bahasa Indonesia diterjemahkan sebagai “perjanjian” atau “persetujuan”. Meskipun terdapat dua istilah berbeda, para ahli hukum tidak mempermasalahkan penggunaannya karena keduanya memiliki makna yang identik dan dapat dipertukarkan dalam konteks hukum perdata.

Perjanjian sewa menyewa merupakan bentuk perjanjian timbal balik (bilateral), di mana masing-masing pihak, yaitu pemilik rumah dan penyewa, menimbulkan hak dan kewajiban hukum terhadap satu sama lain.³ Dalam hubungan ini, pemilik rumah memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan dan memanfaatkan rumah dalam jangka waktu tertentu, sedangkan penyewa berkewajiban untuk membayar sejumlah uang sewa sebagaimana disepakati. Dengan demikian, hubungan sewa menyewa menciptakan perikatan hukum yang saling mengikat para pihak selama masa berlakunya perjanjian.⁴

Jika perjanjian sewa menyewa dibuat dalam bentuk tertulis, maka berdasarkan ketentuan hukum perdata, perjanjian tersebut akan berakhir secara otomatis setelah jangka waktu yang diperjanjikan selesai, tanpa perlu adanya pemberitahuan secara khusus dari pemilik rumah. tanpa perlu adanya pemberitahuan dari pemilik rumah, karena perjanjian sewa menyewa yang dibuat untuk jangka waktu tertentu berakhir demi hukum setelah waktu yang diperjanjikan habis, sehingga penyewa tidak lagi memiliki hak atas objek sewa kecuali disepakati

²Sip Law, Mengenal Jenis-Jenis Perjanjian Dalam Lingkup Hukum Perdata, diakses [https://siplawfirm.id/jenis-jenis-perjanjian/?lang=id#:~:text=Sebagaimana %20halnya%20dengan %20perjanjian%20jual.menyewa%20termasuk%20kedalam%20perjanjian%20konsensual](https://siplawfirm.id/jenis-jenis-perjanjian/?lang=id#:~:text=Sebagaimana%20halnya%20dengan%20perjanjian%20jual.menyewa%20termasuk%20kedalam%20perjanjian%20konsensual). Diakses Pada tanggal 31 Juli 2025, Pukul 10.29 Wib.

³C. Soleman, “Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, Volume 8, Lex Privatum, Nomor 5, 2018, hal. 32.

⁴Grisella Avelyn, Michelle Clementina Bianca, “Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia” Volume 4, Innovative: Journal Of Social Science Research, Nomor 6, 2024, hal. 2447-2460.

perpanjangan oleh para pihak. Selain itu, berakhirnya perjanjian karena lewatnya waktu menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara tertulis memiliki kepastian hukum yang lebih kuat dibandingkan perjanjian lisan. Dengan adanya penentuan jangka waktu secara tegas, para pihak sejak awal telah mengetahui kapan hubungan hukum tersebut dimulai dan kapan berakhir, sehingga mengurangi potensi sengketa di kemudian hari. Dalam keadaan ini, penyewa pada prinsipnya wajib mengembalikan objek sewa kepada pemilik dalam keadaan sebagaimana diperjanjikan, kecuali terdapat kerusakan karena pemakaian yang wajar. Namun apabila perjanjian tersebut hanya dibuat secara lisan, maka sewa tidak serta-merta berakhir meskipun waktu yang diperjanjikan telah habis. Dalam kondisi seperti ini, pemilik rumah tetap perlu memberikan pemberitahuan kepada penyewa mengenai penghentian sewa, dan pemberitahuan tersebut wajib disampaikan dengan memperhatikan kebiasaan yang berlaku di lingkungan setempat.⁵

Dalam hal sewa menyewa rumah, ketentuan mengenai tata cara penghunian rumah oleh bukan pemilik yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, telah dicabut dan digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021. Meskipun peraturan baru ini tidak secara eksplisit membahas perjanjian sewa menyewa rumah seperti aturan sebelumnya, prinsip-prinsip umum mengenai batas waktu, hak, dan kewajiban penghuni bukan pemilik tetap diakomodasi dalam kerangka pengelolaan hunian yang tertib dan sah.⁶

Dalam perjanjian sewa menyewa, yang diserahkan oleh pemilik rumah kepada penyewa bukanlah hak milik atas rumah, melainkan hanya hak untuk menggunakan dan menikmati hasil dari objek sewa tersebut selama jangka waktu yang ditentukan. Pemilik rumah tetap sebagai pemegang hak milik atas rumah tersebut. Oleh karena itu, penyewa pun wajib memenuhi kewajibannya, yakni

⁵J. Satrio, 1992, "*Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 33.

⁶Yanti Agustina, Suhaila Zulkifli, Marlina Elisabeth Pakpahan, Atika Sunarto, Muhammad Ali Adnan, Iwan Setyawan, Tajuddin Noor, "*Pemanfaatan Teknologi dalam Membangun Generasi Yang Sadar Hukum*", Volume 3, PKM Maju UDA, Nomor 2, 2023, hal. 36-41.

membayar uang sewa kepada pemilik rumah sebagai bentuk imbal balik atas hak pemakaian yang diberikan.⁷

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan dalam dua bentuk, yaitu secara lisan maupun tertulis, sebagaimana diatur dalam Pasal 1570 dan Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Meskipun perjanjian lisan diakui secara hukum, perjanjian tertulis memiliki nilai pembuktian yang lebih kuat. Hal ini disebabkan karena perjanjian tertulis dapat dijadikan alat bukti apabila terjadi sengketa di kemudian hari.⁸

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, alat-alat bukti yang sah dalam hukum perdata meliputi: bukti tertulis, keterangan saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Dengan demikian, perjanjian tertulis dalam sewa menyewa tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi para pihak, tetapi juga memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat, khususnya dalam hal pembuktian apabila terjadi pelanggaran atau wanprestasi.⁹

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Untuk menjamin keabsahan perjanjian tersebut, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan empat syarat sahnya perjanjian, yakni: adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya objek tertentu, dan sebab yang halal.

Selain itu, Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan asas kepatuhan dan keadilan, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat terhadap apa yang secara tegas diperjanjikan, melainkan juga terhadap segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Dalam konteks penyewaan rumah yang kemudian digunakan

⁷Syamsul Bahri dan Muh. Nasir, “Analisis Perbuatan Wanprestasi Pihak Penyewa dalam Perjanjian Sewa menyewa Rumah”, Volume 3, Jurnal Hukum, Nomor 1, 2023, hal. 12.

⁸Rijan Yuhirman dan Ira Koesoemawati, 2015, “Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/ Kontrak dan Surat Penting Lainnya”, Raih Asa Sukses, Jakarta, hal. 5.

⁹Ahmadi Miru, 2016, “Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak”, Cetakan Ke VII, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 2.

untuk kegiatan narkotika, prinsip-prinsip hukum ini menjadi sangat penting untuk menilai sejauh mana tanggung jawab masing-masing pihak, terutama dalam hal adanya kelalaian, pembiaran, atau ketidaktahuan yang disengaja oleh pemilik rumah.

Namun demikian, hubungan hukum sewa menyewa hanya dapat berjalan secara tertib dan adil apabila dilandasi oleh itikad baik dari kedua belah pihak. Dalam konteks ini, itikad baik (*good faith*) menjadi prinsip fundamental yang harus ditegakkan dalam setiap perikatan. Apabila salah satu pihak bertindak tidak jujur, menyembunyikan maksud yang tidak sah, atau tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana disepakati, maka dapat dianggap telah melakukan **wanprestasi**. Dalam kasus tertentu, penyewa yang menyalahgunakan rumah sewaan untuk kegiatan terlarang seperti menyimpan atau mengedarkan narkotika telah menunjukkan bentuk penyimpangan yang melanggar isi dan tujuan dari perjanjian.

Perkembangan tindak pidana narkotika di Indonesia menunjukkan tren yang mengkhawatirkan, tidak hanya dari segi peningkatan jumlah kasus, tetapi juga dari modus operandi pelaku yang semakin beragam dan kompleks. Salah satu modus yang sering ditemukan adalah pemanfaatan properti sewaan, seperti rumah tinggal, sebagai tempat penyimpanan, produksi, atau transaksi narkotika. sebagai tempat penyimpanan, produksi, atau transaksi narkotika. Kondisi ini menunjukkan bahwa rumah sewa tidak lagi hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi dalam beberapa kasus disalahgunakan sebagai sarana untuk mendukung aktivitas tindak pidana, Pemanfaatan properti sewaan dalam kejahatan narkotika umumnya didorong oleh pertimbangan praktis dari pelaku, seperti kemudahan memperoleh tempat tanpa keterikatan jangka panjang, identitas penyewa yang dapat disamarkan, serta minimnya pengawasan dari pemilik.¹⁰

Situasi ini membuka peluang bagi pelaku untuk menyalahgunakan rumah sewaan secara tersembunyi tanpa sepengetahuan pemilik, sehingga menimbulkan masalah hukum terkait tanggung jawab pemilik dalam perjanjian sewa menyewa.

¹⁰Teguh Prasetyo, 2018, *Hukum Pidana*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 68-70.