

## ABSTRAK

Sengketa perjanjian sewa menyewa rumah kerap terjadi akibat pengalihan hak milik atas objek sewa dan tindakan kenaikan harga sewa secara sepihak sebelum berakhirnya masa perjanjian. Kondisi tersebut menimbulkan konflik antara hak kebendaan pemilik baru dan hak obligatoir penyewa yang masih terikat kontrak. Penelitian ini membahas dua isu: (1) bagaimana pengalihan hak dalam perjanjian sewa rumah dapat melanggar hukum perdata, dan (2) pertimbangan hukum hakim dalam Keputusan Nomor 1126/Pdt.G/2024/PN SBY mengenai kenaikan harga sewa sepihak oleh tergugat sebelum masa perjanjian berakhir. Teknik penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, regulasi, dan kontekstual. Sumber hukum primer, sekunder, dan tersier yang dipelajari secara kualitatif digunakan. Berdasarkan Pasal 1576 KUHPperdata, analisis menemukan bahwa pengalihan hak kepemilikan atas tempat tinggal yang disewa tidak mengakhiri perjanjian sewa. Oleh karena itu, pemilik baru tetap terikat untuk menghormati isi dan jangka waktu perjanjian. Kenaikan harga sewa secara sepihak tanpa klausul eskalasi dan tanpa persetujuan penyewa merupakan bentuk wanprestasi karena bertentangan dengan asas *pacta sunt servanda* dan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPperdata. Putusan hakim dalam perkara tersebut mencerminkan perlindungan hukum terhadap penyewa serta menegakkan kepastian hukum dan keadilan kontraktual. Disarankan agar para pihak mencantumkan klausul pengalihan hak dan mekanisme penyesuaian harga secara jelas dalam kontrak guna mencegah sengketa di kemudian hari.

**Kata Kunci:** perjanjian sewa menyewa, pengalihan hak, kenaikan harga sewa sepihak, wanprestasi, perlindungan hukum.