

ABSTRAK

Penelitian ini membahas kedudukan penambahan biaya sepihak dalam perjanjian sewa-menyewa kos ditinjau dari perspektif hukum perjanjian. Perjanjian sebagai sumber perikatan memiliki posisi fundamental dalam hukum perdata, karena melahirkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak. Analisis dilakukan dengan menitikberatkan pada asas kebebasan berkontrak, kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUHPerdata, serta syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya unsur kesepakatan. Selain itu, penelitian ini menyoroti konsep perubahan isi perjanjian, asas keseimbangan dan asas proporsionalitas sebagai tolak ukur kewajaran suatu klausula. Hasil kajian menunjukkan bahwa penambahan biaya sepihak tidak dapat dikualifikasikan sebagai perubahan perjanjian yang sah, melainkan sebagai pelanggaran terhadap asas kesepakatan, asas pacta sunt servanda dan asas itikad baik. Dengan demikian, secara konseptual, penambahan biaya secara sepihak dalam perjanjian sewa-menyewa kos menimbulkan masalah hukum dan bertentangan dengan struktur fundamental hukum perjanjian dan berpotensi melemahkan legitimasi klausula tambahan tersebut. Temuan ini menegaskan bahwa praktik demikian tidak hanya cacat secara formal, tetapi juga mengandung risiko ketidakadilan yang dapat merugikan pihak penyewa. Penambahan biaya sepihak berpotensi menimbulkan sengketa, karena pihak penyewa dapat merasa dirugikan oleh ketidakseimbangan posisi tawar. Oleh karena itu, penelitian ini menekankan pentingnya penerapan asas proporsionalitas dan asas keseimbangan sebagai mekanisme korektif untuk mencegah lahirnya klausula yang eksploitatif. Pada akhirnya, penelitian ini memberikan kontribusi konseptual bahwa setiap perubahan perjanjian harus dilakukan melalui kesepakatan bersama dengan tetap menjunjung tinggi prinsip keadilan, kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang rentan.

Kata Kunci : Perjanjian, Sewa-Menyewa Kos, Penambahan Biaya Sepihak.