

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya tujuan dari adanya suatu aturan hukum di dalam kehidupan masyarakat yaitu untuk melindungi maupun memberikan rasa aman, kepastian, kemanfaatan, serta keadilan bagi kehidupan masyarakat sebagai satu kesatuan maupun bagi setiap orang yang menjadi anggota masyarakat yang hidup didalamnya. Secara umum, hukum sebagai seperangkat aturan tentunya berisikan sebuah perintah, larangan, tindakan, maupun perbuatan hukum yang harus dilaksanakan dan dipatuhi oleh seluruh masyarakat.

Perjanjian merupakan sebagai salah satu produk hukum ataupun perbuatan hukum yang sering dijumpai dalam kehidupan masyarakat. Perjanjian itu mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, serta tidak hanya dalam bentuk pikiran semata (Muljadi & Widjaja, 2010:7). Sebagai produk hukum di bidang hukum privat atau keperdataan yang memiliki arti bahwa ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hal-hal yang bersifat pribadi (Triwulan, 2018), suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut tentunya mempunyai tugas dan fungsi untuk menjaga dan melindungi seluruh kepentingan maupun tujuan dari masing – masing para pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian yang telah dibuatnya tersebut. Seluruh aspek yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian yang telah dibuatnya harus tercapai dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang saling mengikat dirinya dalam suatu perjanjian yang telah dibuatnya tersebut. Namun kenyataannya dalam realita kehidupan di masyarakat,

Suatu perjanjian yang sah secara hukum sering diingkari atau dilakukannya suatu perbuatan wanprestasi antara para pihak yang saling mengikat dirinya dalam suatu perjanjian tersebut. Berbagai alasan sering dikemukakan di antara para pihak yang melakukan suatu perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama oleh para pihak tersebut, yaitu disebabkan karena faktor ekonomi maupun faktor dari hati nurani di antara para pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi tersebut yang mana dengan sengaja melakukan perbuatan itu dikarenakan mempunyai perasaan iri, dengki, benci yang sudah dipendam lama kepada pihak yang diajak untuk membuat suatu perjanjian tersebut.

Adapun pelaksanaan perjanjian yang acapkali dipergunakan oleh masyarakat didalam melakukan sebuah perjanjian yaitu menggunakan cara perjanjian lisan dan perjanjian tertulis. Perjanjian secara lisan banyak terjadi dalam kehidupan masyarakat sederhana, serta merta seringkali tidak disadari namun sudah terjadi kesepakatan, contohnya dalam aktivitas berbelanja ditoko, dipasar-pasar dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Perjanjian lisan menjadi terselesaikan dengan dilakukan penyerahan dan penerimaan suatu barang. dengan kata lain perjanjian lisan akan menjadi sah jika hak serta kewajiban berasal para pihak telah terpenuhi. Sedangkan perjanjian tertulis lazimnya dilakukan dimasyarakat yang lebih modern, berkaitan menggunakan bisnis yg hubungan hukumnya lebih kompleks, dan umumnya menggunakan akta otentik ataupun akta dibawah tangan. oleh karena itu didalam perjanjian tertulis sangat mudah dalam melakukan pembuktian jika terdapat salah satu pihak yang melakukan wanprestasi (ingkar janji) sebab perjanjian tertulis tersebut menggunakan dua akta yaitu akta otentik serta akta dibawah tangan

Berbagai jenis perjanjian terdapat ataupun dikenal dalam sistem hukum keperdataan, salah satunya yaitu perjanjian sewa menyewa. Seperti halnya dengan perjanjian jual beli maupun dengan perjanjian – perjanjian pada umumnya, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual yang mana mempunyai arti bahwa perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat pada unsur – unsur pokoknya, dalam hal ini yaitu barang dan harga. Dimana mereka saling mengikatkan diri untuk memenuhi suatu prestasi, maka timbullah hukum perikatan yaitu suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang menyebabkan pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lain mempunyai kewajiban untuk melakukan ataupun memberikan sesuatu. Selain itu dikemukakan bahwa perjanjian sewa menyewa yaitu salah satu bentuk usaha yang dilakukan sehari – hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu. Namun secara khusus, perjanjian sewa menyewa bisa menjadi mata pencaharian bagi pihak yang menyewakan benda (bisnis). Dalam hubungan ini pihak yang menyewakan benda dapat berstatus sebagai pengusaha ataupun produsen (*profit oriented*), sementara pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen, ataupun badan hukum yang menikmati benda (Rondonuwu, 2018:6).

Didalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kadang terjadi permasalahan dimana pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dapat disebabkan karena kelalaian, kesengajaan ataupun karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kemampuan dari masing – masing pihak yang

disebut wanprestasi atau *overmacht*. Kemudian yang dimaksud dengan *overmacht* atau keadaan memaksa yaitu keadaan dimana tidak dapat dipenuhinya suatu prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan (Hermina, 2013).

Terdapat berbagai jenis perjanjian sewa menyewa yang dibuat dan terjadi dalam kehidupan masyarakat, salah satunya perjanjian sewa menyewa kamar kost. Namun didalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kost acapkali terjadinya suatu permasalahan yang ditimbulkan oleh diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud sebagai menyewa kos adalah tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan), dan memondok. Dari pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa rumah kost (rumah pemondokan) dapat dikategorikan sebagai rumah penginapan (<http://www.hukumonline.com> , 2017). Bisnis kost – kostsan pada saat ini sudah banyak tersebar dimana – mana, apalagi di daerah yang dekat dengan perkotaan maupun di daerah yang dekat dengan perkantoran, sekolah – sekolah ataupun perguruan tinggi. Bisnis kost – kostsan sangatlah menjanjikan, apabila dilakukan dengan telaten. Banyak pelajar dan pegawai yang datang dari luar daerah, mereka pun membutuhkan tempat untuk bertempat tinggal. Daripada mereka melaju dari rumahnya yang berjarak cukup jauh dengan tempat yang dituju, maka mereka lebih memilih kost sebagai tempat tidur dan memudahkan mereka dalam menuju tempat kuliah ataupun tempat tujuan mereka. Faktor itu yang menjadikan masyarakat lebih banyak memilih untuk

berbisnis atau mengelola kamar kost, dan usaha ini dapat dijalankan hanya dengan memanfaatkan kamar dirumah yang tidak lagi dipakai atau tidak berpenghuni.

Selain itu pengelolaan rumah kost juga tidak begitu rumit. Biasanya pemilik kost hanya mempekerjakan orang lain untuk menjaganya bahkan ada yang ditinggal, hanya melakukan kontrol dan mengecek pada waktu tertentu, sehingga para penghuni kost mengatur sendiri yang ada dalam kost tersebut, seperti mengatur pembayaran listrik, air, wifi, dan harga sewa kamar kost tersebut (Irawan, 2012). Dimana harga sewa tersebut dapat diartikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunan Rumah Oleh Bukan Milik yang menyatakan bahwasanya harga sewa merupakan jumlah senilai uang yang harus dibayar atau diberikan kepada pemilik, sesuai dengan apa yang telah disepakati guna sebagai pembayaran atas penghunan dalam jangka waktu tertentu.

**Tabel 1.1. Data Tentang Pihak Penyewa Kamar Kost Yang Tidak Mempertanggungjawabkan Perbuatan Wanprestasinya Di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada**

No	Pihak Penyewa	Alamat Kost	Perbuatan Wanprestasi
1	Gede Ary Sastrawan	Gang Kelapa No. 8	Telat membayar sewa kost
2	Nengah Ngurah Sudipta	Gang Melur No. 1	merusak fasilitas kamar kost
3	Putu Ida Yanti	Gang Delima No. 1	Tidak membayar sewa kost

4	Komang Adi Kurniawan	Gang Mawar No. 19	Minum-minuman keras
---	-------------------------	----------------------	---------------------

*Sumber : Pihak pemilik kamar kost di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada*

Berdasarkan observasi dan data awal yang diperoleh (pra riset), di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng juga terdapat banyak rumah kost yang disewakan oleh pemilik kost kepada pihak penyewa yang mana persetujuan atau kesepakatannya dibuat dalam sebuah perjanjian sewa menyewa. Hampir seluruh rumah kost yang terdapat di Desa Sambangan sudah berpenghuni atau disewa oleh pihak penyewa. Namun dalam hal pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kost yang terdapat di Desa Sambangan masih banyak terjadinya permasalahan. Pokok permasalahan yang masih banyak ditemukan yaitu pihak penyewa kamar kost tidak melaksanakan perjanjian sewa menyewa dengan baik atau telah terjadinya wanprestasi kepada pihak yang menyewakan kamar kost. Dalam hal itu pihak penyewa kamar kost acapkali melakukan perbuatan – perbuatan yang tentunya melanggar isi dari perjanjian sewa menyewa yang sudah dibuat dan disepakati bersama dengan pihak yang menyewakan kamar kost, diantaranya yaitu pihak penyewa kamar kost acapkali ditemukan merusak fasilitas kamar kost yaitu berupa menempelkan berbagai macam hiasan di dinding, mencorat – coret tembok, dan merusak platform dikamar kost hingga berlubang. Selain itu juga pihak penyewa kamar kost sering mengajak teman – temannya untuk minum – minuman keras di kamar kostnya sambil menghidupkan musik dengan suara yang cukup besar yang mana dilakukan sampai larut malam sehingga ini tentunya mengganggu kenyamanan dan ketenangan pihak penyewa kamar kost yang lainnya juga. Akibat dari perbuatan tersebut pihak penyewa kamar kost yang lainnya sering mengeluh

atau menyampaikan ketidaksenangannya terhadap perbuatan tersebut kepada pihak yang menyewakan kamar kost.

Kemudian disamping itu pihak penyewa kamar kost acapkali juga terlambat di dalam membayar sewa kost, bahkan pernah kejadian tidak membayar sewa kost selama beberapa bulan yang mana hal ini tentunya bertentangan dengan isi dari perjanjian sewa menyewa yang dibuat dan disepakati sebelumnya dengan pihak yang menyewakan kamar kost. Padahal dari pihak yang menyewakan kamar kost sudah memberikan keringanan maupun jangka waktu atau tempo lagi kepada pihak penyewa kamar kost untuk membayar sewa kost. Namun pihak penyewa kamar kost juga tidak kunjung membayar tunggakan sewa kost tersebut dengan alasan ekonomi, bahkan ada pihak penyewa kamar kost yang langsung kabur begitu saja dari kost tanpa mau bertanggungjawab untuk membayar tunggakan sewa kostnya tersebut kepada pihak yang menyewakan kamar kost.

Hal – hal tersebut tentunya bertentangan ataupun tidak sesuai dengan ketentuan dari Pasal 1234 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang berbunyi bahwa “Tiap – tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”, menaati dan mematuhi hukum yang telah ditetapkan oleh pembuatnya merupakan suatu keharusan bagi setiap orang. Berkaitan dengan hal tersebut, unsur – unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yaitu adanya pihak yang menyewakan dari pihak penyewa, adanya konsensual antara kedua belah pihak, adanya objek sewa menyewa yaitu barang bergerak maupun tidak bergerak, adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda dan lain –

lain, serta adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan. Dalam hubungan hukum yang terjadi sehari – hari tidak tertutup kemungkinan timbul suatu keadaan di mana ada satu pihak yang tidak dapat memenuhi suatu kewajibannya kepada pihak lain, sehingga pihak yang lain telah merasa dirugikan haknya. Kondisi tertentu juga dapat terjadi tanpa suatu ada alasan hak seseorang dapat dirugikan oleh perbuatan orang lain. Untuk mempertahankan hak dan memenuhi kewajiban seperti yang telah diatur dalam hukum perdata (materil), setiap orang dibatasi oleh hukum untuk tidak berbuat atau bertindak sesuka hatiya yang dapat merugikan hak orang lain (al., 2010).

Kemudian para pihak yang menyewakan kamar kost di Desa Sambangan yang acapkali dirugikan oleh pihak penyewa kamar kost tersebut masih banyak yang ditemukan tidak bisa mendapatkan ganti kerugian akibat perbuatan wanprestasi dari pihak penyewa kamar kost terhadap perjanjian sewa menyewa kamar kost tersebut. Beberapa faktor atau alasan yang membuat pihak yang menyewakan kamar kost tersebut masih banyak yang ditemukan tidak bisa mendapatkan ganti kerugian, yaitu yang pertama beberapa pihak yang menyewakan kamar kost tersebut tidak mengetahui ataupun memahami langkah – langkah atau cara pengajuan untuk memohon ganti kerugian kepada pihak penyewa kamar kost secara prosedur hukum yang berlaku dan yang ditetapkan, kemudian yang kedua ada beberapa pihak yang menyewakan kamar kost tersebut tidak mau untuk berurusan dengan hukum sehingga mereka lebih memilih untuk menerima kerugian akibat dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa kamar kost daripada memohon ganti kerugian dengan memproses secara hukum yang berlaku. Dengan demikianlah penelitian ini sekiranya sangat penting untuk dilakukan guna

memberikan ataupun mewujudkan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum kepada masyarakat.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut terkait permasalahan tersebut untuk menulis dalam bentuk skripsi dengan judul “Implementasi Pasal 1234 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Terkait Dengan Pertanggungjawaban Pihak Penyewa Dalam Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada”.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat diidentifikasi beberapa masalah yang muncul dalam proses pembelajaran yaitu sebagai berikut.

1. Adanya beberapa kasus perusakan fasilitas kamar kost yang dilakukan oleh pihak penyewa.
2. Masih terdapat dari pihak penyewa yang tidak mempertanggungjawabkan perbuatan wanprestasinya dari perjanjian sewa - menyewa yang telah dibuat maupun disepakati bersama dengan pihak yang menyewakan.
3. Kondisi ekonomi menjadi alasan dari pihak penyewa untuk tidak bisa mengganti kerugian atas perusakan kamar kos yang telah dilakukannya.
4. Beberapa dari pihak yang menyewakan belum memahami tata cara untuk meminta ganti kerugian secara prosedur hukum yang berlaku.

### 1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian hukum ini adalah terkait dengan pihak penyewa tidak bertanggungjawab atas kerusakan serta tidak membayar harga sewa kamar kos sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, yang mana hal tersebut berdampak pada adanya permasalahan terkait dengan perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan serta ruang lingkup implementasi Pasal 1234 KUHPerdara terkait dengan pertanggungjawaban pihak penyewa dalam wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kamar kos di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada.

### 1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan diatas, penulis merumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana pertanggungjawaban pihak penyewa dalam wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kamar kos di desa sambangan, kecamatan sukasada?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pemilik kost akibat dari kerugian yang dialami dalam perjanjian sewa - menyewa kamar kost dengan pihak penyewa?

### 1.5 Tujuan Penelitian

Penelitian hukum ini mengenai implementasi Pasal 1234 KUHPerdara terkait dengan pertanggungjawaban pihak penyewa dalam wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kamar kos di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada.

#### 1. Tujuan Umum

Dengan adanya penelitian hukum ini diharapkan mampu memberikan suatu pemikiran dan pengetahuan baru kepada pembaca atau masyarakat mengenai

implemantasi Pasal 1234 KUHPerdata terkait dengan pertanggungjawaban pihak penyewa dalam wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kamar kos di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada.

## **2. Tujuan Khusus**

- a. Untuk mengkaji dan menganalisis pertanggungjawab pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada.
- b. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum bagi pihak pemilik kost akibat dari kerugian yang dialami dalam perjanjian sewa - menyewa kamar kost dengan pihak penyewa.

### **1.6 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini dapat ditinjau dari dua segi yakni segi teoritis dan segi praktis. Dengan penelitian ini, peneliti berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut.

#### **1. Manfaat Teoritis**

Dalam hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman kepada mahasiswa pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya, terkait implemantasi Pasal 1234 KUHPerdata terkait dengan pertanggungjawaban pihak penyewa dalam wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kamar kos di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada.

#### **2. Manfaat Praktis**

- a. Bagi Penulis

Penelitian hukum ini diharapkan dapat bermanfaat dalam menambah wawasan dan pengetahuan baru penulis mengenai implemantasi Pasal

1234 KUHPerdata terkait dengan pertanggungjawaban pihak penyewa dalam wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kamar kos di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, yang mana hasil penelitian hukum ini selanjutnya dapat dijadikan sebagai pegangan penulis dalam proses pembelajaran.

b. Bagi Pemerintah

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada pemerintah dalam hal memberikan lebih banyak pengetahuan guna untuk mengatasi permasalahan yang menyangkut tentang implemantasi Pasal 1234 KUHPerdata terkait dengan pertanggungjawaban pihak penyewa dalam wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kamar kos di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada.

c. Bagi Masyarakat

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat dalam hal memberikan lebih banyak pengetahuan guna untuk mengatasi permasalahan yang menyangkut tentang implemantasi Pasal 1234 KUHPerdata terkait dengan pertanggungjawaban pihak penyewa dalam wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kamar kos di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada.