

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan manusia suatu hubungan sosial antara manusia yang satu dengan manusia yang lain adalah hal yang tidak dapat dihindari karena sifat dasar manusia itu sendiri yaitu tidak dapat hidup sendiri dan saling membutuhkan satu sama lain. Salah satu bentuk hubungan itu adalah dengan adanya perjanjian-perjanjian yang dilakukan manusia sehari-hari. Perjanjian ini merupakan satu bentuk hubungan hukum yang dapat ditemui dalam hukum perdata Indonesia. Hukum perjanjian adalah bidang yang dianggap paling penting dalam hukum perdata, karena ia paling banyak diperlukan dalam lalu lintas hukum sehari-hari.¹

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), hukum perjanjian diatur dalam Buku III. Pada dasarnya manusia diberi kebebasan untuk mengadakan perjanjian sesuai dengan yang dikehendaki, hal ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang memberi jaminan kepada manusia untuk mempunyai kebebasan membuat kontrak asal memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai suatu hal tertentu

¹Subekti, 1996. *Hukum Perjanjian*, Cet.16, PT Intermasa, Jakarta, hlm. 6.

4. Suatu sebab yang halal²

Dewasa ini kebutuhan akan perumahan terasa sangat mendesak yang setiap tahunnya mengalami peningkatan sesuai dengan pertumbuhan penduduk. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan dalam waktu yang cepat bagi mereka yang tidak mampu untuk membeli atau membangun rumah sendiri adalah dengan melakukan perjanjian sewa menyewa.

Dengan demikian timbullah kegiatan perjanjian sewa-menyewa di antara pihak, yaitu pihak penyewa rumah dan pihak yang menyewa rumah. Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak tersebut menimbulkan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

Dalam ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara dikatakan, perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Dari kedua hal tersebut dapat diartikan bahwa salah satu sumber perikatan yang utama adalah perjanjian sebab dengan melalui perjanjian pihak-pihak dapat membuat berbagai macam perikatan. Perjanjian itu sendiri bisa dibuat dalam bentuk tertulis atau tidak tertulis, karena tidak ada suatu aturan yang mengharuskan, kecuali perjanjian tertentu yang memang harus tertulis.

Perjanjian sewa menyewa rumah pada umumnya dilakukan secara tidak tertulis, dalam kesepakatan yang telah dibuat, dapat disimpulkan bahwa kewajiban pemilik rumah adalah untuk menyerahkan rumah kepada penyewa, sebaliknya penyewa diwajibkan untuk membayar uang sewa dan berkewajiban

²Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2003. *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 87.

pula untuk memakai serta memelihara rumah sebagai bapak rumah yang baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdota. Adapun maksud dengan memakai rumah atau barang sewaan sebagai “bapak rumah yang baik”, adalah merawatnya seakan-akan itu barang kepunyaannya sendiri, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya.³

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah yang dibuat oleh para pihak ini pada kenyataannya tidak selalu berjalan mulus, adakalanya pihak-pihak tersebut tidak memenuhi isi perjanjian atau sering dikatakan wanprestasi, baik yang dilakukan dengan sengaja atau kelalaian. Disamping itu, tidak dilaksanakannya isi perjanjian juga bisa disebabkan karena keadaan memaksa (*overmacht*). Untuk tidak dilaksanakannya isi perjanjian karena wanprestasi, maka harus ada bentuk pertanggungjawaban dari pihak-pihak yang melakukan.

Penulis mengangkat kasus wanprestasi perjanjian sewa menyewa yang terjadi pada bulan Mei 2015 antara Ibu Eni Farida dengan Ibu Yulianti di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun, Kota Padang. Di dalam perjanjian disepakati bahwa jangka waktu sewa selama satu tahun dengan harga sewa sebanyak Rp 4.000.000,-. Di samping itu juga disepakati bahwa Ibu Eni Farida sebagai pemilik rumah berkewajiban menyerahkan objek sewa kepada penyewa rumah dalam keadaan baik. Ibu Yulianti sebagai pihak penyewa bertanggung jawab atas biaya pemakaian listrik, mengganti kerugian apabila terjadi kerusakan rumah yang timbul karena kelalaian

³Subekti, 1996. *Hukum Perjanjian*, cet.6, PT. Intermasa, Jakarta, hlm. 91.

penyewa, serta mengembalikan objek sewa setelah perjanjian berakhir dalam keadaan baik sama seperti pada saat penyerahan objek sewa.

Namun setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian sewa menyewa, Ibu Yulianti telah melakukan perbuatan yang mencederai perjanjian. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka penulis mengangkat masalah tersebut ke dalam suatu penelitian dengan judul yaitu “Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun Kota Padang”.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun Kota Padang?
2. Apakah bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun Kota Padang?
3. Bagaimanakah penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang terletak di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun Kota Padang.
2. Untuk mengetahui bentuk wanprestasi yang dilakukan pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun Kota Padang.
3. Untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun Kota Padang.

D. Metode Penelitian

Untuk mencari jawaban atas permasalahan yang diteliti, Penulis melakukan penelitian dengan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis sosiologis (*Socio Legal Research*). Penelitian yuridis sosiologis yaitu penelitian yang berupa studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum dalam masyarakat.⁴ Di samping itu penelitian ini juga dilakukan terhadap bahan-bahan kepustakaan hukum untuk mendapatkan data sekunder.

⁴Bambang Sunggono, 2012. *Metodologi Penelitian Hukum*, cet 12, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 42.

2. Sumber Data

Dalam penelitian ini mempunyai dua data, yaitu data primer dan data sekunder:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari tangan pertama subjek penelitian di lapangan.⁵ Data primer diperoleh dari responden yaitu Ibu Eni Farida sebagai pemilik rumah dan Ibu Yulianti sebagai penyewa rumah.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari:

1) Bahan hukum primer yang terdiri dari:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan
- c) Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor 3 Tahun 1963

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku dan jurnal yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

⁵M. Iqbal dan Hasan, 2002. *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm. 82.

a. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data untuk memperoleh keterangan dengan melakukan tanya jawab secara lisan dengan responden. Wawancara ini dilakukan dengan wawancara semi terstruktur yaitu penulis mengajukan pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu kemudian dikembangkan sesuai dengan masalah yang diteliti.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen dilakukan dengan cara mempelajari literatur-literatur ilmu hukum ataupun hasil-hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

4. Analisis Data

Data yang diperoleh, baik data primer dan data sekunder, dianalisis menggunakan metode kualitatif dengan cara mengelompokkan data sesuai dengan masalah yang diteliti, diambil kesimpulan yang relevan dengan masalah yang diteliti dan kemudian diuraikan dalam bentuk kalimat.