

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Hukum tertulis dibuat untuk melindungi, baik kepentingan masyarakat sebagai satu kesatuan maupun kepentingan tiap – tiap orang yang menjadi anggota masyarakat yang hidup didalamnya. Ilmu hukum mengajarkan bahwa dalam hukum publik, perlindungan lebih diberikan untuk kepentingan dan keutuhan masyarakat secara keseluruhan, sedangkan dalam hukum perdata, perlindungan lebih difokuskan pada diri individu dalam anggota masyarakat. Dalam hukum perdata, perlindungan yang diberikan oleh hukum tertulis, pelaksanaannya digantungkan pada kehendak diri para pihak yang haknya dilindungi tersebut.¹

Masyarakat dalam kehidupan sehari-hari tidak akan lepas dari melakukan suatu perbuatan hukum salah satunya membuat perjanjian. Membentuk suatu perjanjian merupakan tanda kondisi manusia yang tidak mampu hidup sendiri. Manusia membutuhkan kelompoknya untuk diajak hidup bersama-sama. Hal ini tentunya sesuai sebagaimana disebutkan oleh Aristoteles bahwa manusia adalah zoon politicon. Penyebutan kedudukan Manusia sebagai sebagai zoon politicon memiliki arti sebagai makhluk sosial yang selalu berusaha untuk hidup berkelompok, dan bermasyarakat.²

Suatu perjanjian lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok yang menjadi obyek perjanjian, sesuai sebagai

¹ Gunawan Widjaja, 2005, ***Seri Hukum Bisnis: Daluarsa***, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 9

² I Wayan Agus Vijayantera & I Gusti Ngurah Anom, 2023, **NEGOSIASI KONTRAK DALAM MEWUJUDKAN REAKSI KESEPAKATAN SELAMA TAHAP PRACONTRACTUAL**, Jurnal Hukum Saraswati (JHS), Vol. 5, No. 1, h. 354

konsesualitas, Sepakat adalah salah satu penyesuaian kehendak antara para pihak. Kehendak pihak yang satu juga merupakan kehendak dari pihak yang lain, walaupun tidak memiliki persamaan dari kedua kehendak bertemu satu sama lain. Untuk mengetahui apakah telah terciptanya suatu perjanjian maka harus dipastikan apakah telah tercapai persetujuan tersebut, serta kapan tercapainya persetujuan itu.³

Seperti halnya jual beli dan perjanjian – perjanjian pada umumnya, sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual. Maksud dari perjanjian konsensual adalah ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat, yaitu barang atau benda dengan harga. Dimana para pihak saling mengikat 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 atau memberi sesuatu.⁴

Memahami tentang perihal perjanjian konsensual bahwa perihal kesepakatan menjadi poin utama yang harus terjadi, sebagaimana ditegaskan pada ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) menyatakan bahwa "perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.". Selanjutnya terdapat ketentuan pokok yang harus terpenuhi termasuk dalam setiap perjanjian konsensual yakni sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1320 yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian sebagai berikut: adanya kesepakatan kedua belah pihak, adanya

³ Tutiek Retnowati & Widyawati Boediningsih, 2020, "**Wanprestasi Di Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko Antara Penyewa Dengan Penyalur Barang Kepada Pihak Kedua**", *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan*, Vol. 4, No. 2, h. 176

⁴ Gamal Komandoko, 2007, **Kumpulan Contoh Surat Kontrak dan Perjanjian Resmi**, Pustaka Yustisia, Jakarta, h. 195

penawaran, suatu hal tertentu, mampu membuat perjanjian, dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

Definisi tentang perikatan, menurut Ridwan Khairandy bahwa dalam istilah Belanda, hukum perikatan disebut verbinten⁵. Beberapa istilah perikatan lain yaitu obligatio (Latin), obligation (Perancis; Inggris), yang berarti mengikatkan diri atau ikatan hukum. Perikatan secara etimologis didefinisikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang bahwa satu pihak berhak menuntut hal dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁵

Pasal 1548 KUH Perdata menyatakan "sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak."

Dalam Perjanjian sewa menyewa rumah pemilik rumah hanya menyerahkan pemakaian dengan mengadakan pemungutan dari hasil rumah yang disewakan tersebut dan dalam perjanjian sewa menyewa rumah ini hak pemilik atas barang tersebut berada ditangan yang menyewakan.

Tetapi tidak jarang penyewa tersebut berubah tatanan dari rumah tersebut yang dimana tidak sesuai dengan isi perjanjian yang sudah dibuat oleh kedua belah pihak dan adanya pihak ketiga dalam sewa menyewa tersebut yang dimana tidak ada di dalam perjanjian. Didalam perjanjian sewa menyewa rumah akan timbul masalah jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa menyewa, tidak dapat

⁵ Ridwan Khairandy, 2014, ***Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)***, UII Press, Yogyakarta, h. 2-3

melaksanakan kewajibannya di karenakan wanprestasi. Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tindakan wanprestasi menyebabkan konskuensi timbulnya pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, maka dari itu di dalam hukum diterapkannya upaya penyelesaian secara hukum untuk mengatasinya, dan perlu juga di jelaskan faktor-faktor atau alasan-alasan yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi. Dengan begitu diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang di rugikan karena wanprestasi.

Berdasarkan uraian di atas, pada tahap pelaksanaan dari suatu perjanjian sewa-menyewa terkadang berpotensi terjadi permasalahan. Dimana pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati oleh perjanjian. Tidak dipenuhi kewajiban tersebut dapat disebabkan karena kelalaian atau kesengajaan atau karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kemampuan masing – masing pihak yang disebut wanprestasi atau *overmacht*. Terkait dengan *overmacht* atau keadaan memaksa adalah keadaan dimana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan⁶

Telah terjadi dalam lingkup perkara sewa menyewa rumah kontrakan yang telah diputus dengan dalil gugatan wanprestasi sebagaimana pada Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Dps yang telah diperiksa dan diputus perkara perdata pada tingkat pertama, serta menjatuhkan amar putusan terkait sengketa antara penggugat selaku penyewa rumah melawan tergugat selaku pemilik rumah atas rumah tempat tinggal yang terletak di perumahan Jalan Drupadi Gang Kubu Carik

⁶ Lusi Hermina, 2013, "**Analisis Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos-Kosan**", *Jurnal Beraja Niti*, Vol. 10, h. 3-4.

No. 7, Seminyak Kuta, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, terhitung mulai tanggal 01/12/2013 sampai dengan 19/02/2021, Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat uang sewa sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) untuk masa kontrak 7 (tujuh) tahun.

Sebagaimana dalam Perjanjian/Surat Pernyataan sewa yang dibuat oleh Penggugat dan tergugat tersebut, telah ada kesepakatan tanggal 23/02/2015 bahwa terhadap perpanjangan sewa akan ada penambahan kenaikan harga sewa sebesar 10 (sepuluh) persen dengan membuat perjanjian baru dan tidak diatur syarat lain untuk perpanjangan, sehingga seharusnya dengan telah ada kesepakatan harga untuk perpanjangan, namun setelah penggugat ingin memperpanjang masa sewa dan kuasa hukum penggugat telah bersurat untuk tetap dapat menempati rumah yang telah disewa sekarang dan untuk itu penggugat sangat menghormati dan menghargai surat pernyataan sewa/kontrak rumah tanggal 23/02/2015 namun tergugat tidak dapat dihubungi dan tetap tidak mau memperpanjang dengan alasan ingin menempati rumah tersebut karena menurut penggugat tentang perpanjangan sudah disepakati berikut harganya ketika ditandatangani pernyataan Sewa. Apabila dihubungkan dengan suatu kepentingan, sangat jelas sangat mengganggu kepentingan dari Penggugat selaku penyewa dari rumah adalah bentuk dari wanprestasi.

Sebaliknya tergugat telah memberi tau beberapa bulan sebelum masa kontrak berakhir atau kurang lebih tiga bulan sebelum masa kontrak berakhir kepada penggugat tidak akan menyewakan rumahnya lagi kepada penggugat karena rumah tersebut akan ditempati tergugat beserta keluarga. Berdasarkan kenyataan di atas, maka peneliti tertarik untuk mengadakan suatu penelitian, guna untuk mendapatkan gambaran yang jelas terkait dengan perjanjian sewa menyewa kontrakan rumah di Kabupaten Badung, sehingga dalam penelitian ini peneliti

mengambil judul sebagai berikut “**Penolakan Perpanjangan Masa Kontrak Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Perspektif Wanprestasi (Kajian Terhadap Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Dps)**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka dapat dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kedudukan surat perjanjian sewa menyewa dalam suatu sewa menyewa rumah?
2. Bagaimana kajian yuridis terhadap penolakan perpanjangan masa kontrak dalam sewa menyewa rumah terhadap putusan nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Dps?

1.3 Ruang Lingkup Masalah

Ruang lingkup masalah menggambarkan luasnya cakupan lingkungan penelitian yang dilakukan. Agar dalam penulisan karya ilmiah ini pembahasannya lebih sistematis, metodologis, tidak terlalu luas dan menyimpang dari pokok-pokok permasalahan serta tidak terjadi pembahasan yang berlebihan, maka terhadap pembahasannya diberikan batasan ruang lingkup yaitu:

1. Membahas mengenai kedudukan surat perjanjian sewa menyewa dalam suatu sewa menyewa rumah;
2. Membahas mengenai penolakan perpanjangan masa kontrak dalam sewa menyewa rumah termasuk perbuatan wanprestasi.

1.4 Tujuan Penelitian

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum merupakan tujuan penelitian secara keseluruhan yang ingin

dicapai melalui penelitian:

1. Untuk melaksanakan Tri Dharma perguruan Tinggi, khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa;
2. Untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum;
3. Sebagai syarat menyelesaikan jenjang Pendidikan strata 1 (S1) di Fakultas Hukum Universitas Hukum Mahasaraswati Denpasar.

1.4.2 Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus dari penulisan skripsi ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui kedudukan surat perjanjian sewa menyewa dalam suatu sewa menyewa rumah;
2. Untuk mengetahui penolakan perpanjangan masa kontrak dalam sewa menyewa rumah termasuk perbuatan wanprestasi.

1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara yang teratur dan berfikir secara runtut dan baik dengan menggunakan metode ilmiah yang bertujuan untuk menemukan, mengembangkan dan guna menguji kebenaran maupun ketidakbenaran dari suatu pengetahuan, gejala dan hipotesa. Dalam suatu penelitian akan muncul sebuah masalah hukum. Masalah hukum adalah uraian mengenai persoalan atau pertanyaan-pertanyaan aspek hukum dari kasus yang akan dijawab oleh penulis memorandum hukum secara berturut dan sistematis. Dari masalah hukum tersebut dibutuhkan tahapan-tahapan, proses dan metode-metode untuk menemukan jawabannya.⁷

⁷ H. Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 18

1.5.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji dan menganalisis data sekunder dengan bahan hukum primer, sekunder dan tersier dari bahan-bahan pustaka yang berupa literatur dan Undang-undang perdata. Penelitian hukum normatif ini penelitian yang mengkaji studi dokumen. Penelitian hukum dengan metode normatif ini mengkaji terhadap permasalahan norma yakni norma kabur yang Adapun hasil yang ingin dikaji adalah putusan pengadilan yang berkaitan pada lingkup bidang hukum perdata terutama yang menyangkut penolakan perpanjangan masa kontrak terhadap perjanjian sewa menyewa rumah perspektif wanprestasi (kajian terhadap Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Dps).

1.5.2 Jenis Pendekatan

Dalam skripsi ini, pendekatan masalah yang digunakan penulis adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan Analisis.

1. Pendekatan Undang-Undang

Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) Pendekatan undang-undang menurut Peter Mahmud Marzuki adalah "Pendekatan undang- undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang regulasi yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang sedang ditangani. Pendekatan Perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legilasi dan regulasi".⁸

Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian.

⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, **Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Pustaka Pelajar**, Yogyakarta, 2010, h. 157.

Dalam penelitian ini, perundang-undangan yang digunakan penulis adalah undang-undang perdata.

2. Pendekatan Kasus

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan jenis ini biasanya digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat keputusan. Kasus-kasus tersebut bermakna empiris, namun dalam suatu penelitian normatif, kasus-kasus tersebut dapat dipelajari untuk memperoleh suatu gambaran terhadap dimensi dampak pernormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan (input) dalam eksplanasi hukum.⁹

Penulis menggunakan pendekatan kasus karena penelitian ini bertujuan untuk mengkaji hasil putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Dps

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian selalu diperlukan bahan atau data yang akan dicari kemudian diolah dan selanjutnya dianalisis untuk mencari jawaban dari permasalahan penelitian yang diajukan. Adapun jenis dan sumber bahan hukum yang akan digunakan sebagai dasar untuk menunjang penelitian ini yakni sebagai berikut:

1. Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri atas peraturan-peraturan-undangan yang disusun secara hierarkis yang isinya memiliki kekuatan hukum mengikat kepada masyarakat yaitu Kitab Undang-Undang Hukum

⁹ Ibid., h. 321

Perdata dan Putusan Pengadilan.

2. Bahan hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini sebagai bahan hukum yang tidak mengikat namun merupakan bahan hukum yang bisa menjelaskan bahan hukum primer, yang meliputi: Penjelasan undang-undang, studi kepustakaan, literatur, jurnal, dan artikel yang berkaitan dengan penelitian.

3. Bahan hukum Tersier

Bahan hukum tersier bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.¹⁰ Bahan hukum tersier mendukung bahan hukum primer dan sekunder dengan memberikan kemudahan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya yang digunakan sebagai pelengkap informasi. Bahan hukum tersier dalam penelitian ini adalah: kamus hukum dan kamus besar bahasa Indonesia

1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam upaya mengumpulkan bahan hukum, penulis menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan adalah teknik studi analisis Pustaka . Menurut Sugiyono bahwa studi pustaka berkaitan dengan kajian teoritis dan referensi lain yang berkaitan dengan nilai budaya dan norma yang berkembang pada situasi sosial yang diteliti, selain itu studi pustaka sangat penting dalam melakukan penelitian, hal ini dikarenakan penelitian tidak akan lepas dari literatur-literatur.¹¹ Pengumpulan bahan hukum menggunakan sumber data putusan

¹⁰ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2012, h. 392.

¹¹ Sugiyono, Op. Cit., h. 291

No.160/Pdt.G/2021/PN.Dps, Peraturan perundang-undangan perdata, buku-buku, jurnal-jurnal yang berhubungan dengan penolakan perpanjangan masa kontrak terhadap sewa menyewa rumah perspektif wanprestasi (kajian terhadap putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Dps).

1.5.5 Teknik Analisa Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian terhadap hasil pengolahan bahan hukum. Adapun analisis bahan hukum yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini menggunakan sifat pendekatan kualitatif, yaitu suatu cara hasil penelitian yang menghasilkan bahan hukum deskriptif analitis, yaitu bahan hukum yang dinyatakan dalam literatur-literatur seperti peraturan perundang-undangan perdata, buku-buku yang berhubungan dengan penolakan perpanjangan masa kontrak terhadap sewa sewa rumah, yang diteliti dan sebagai dipelajari sesuatu yang utuh.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I : menguraikan mengenai latar belakang masalah yaitu mengenai penyelesaian kasus wanprestasi sewa menyewa kontrakan rumah antara pemilik dengan penyewa di Kabupaten Badung, rumusan masalah, ruang lingkup masalah, tujuan penelitian, dan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB 2 : kajian teoritis yakni menguraikan tinjauan umum yang berkaitan dengan penyelesaian kasus wanprestasi sewa menyewa kontrakan rumah antara pemilik dengan penyewa di Kabupaten Badung.

BAB 3 : menguraikan dan menjelaskan hasil analisa mengenai kedudukan surat perjanjian sewa menyewa dalam suatu sewa menyewa rumah.

BAB 4 : menguraikan dan menjelaskan hasil analisa mengenai penolakan

perpanjangan masa kontrak dalam sewa menyewa rumah termasuk perbuatan wanprestasi.

BAB 5 : merupakan penutup yang akan menguraikan kesimpulan dan saran dari analisa yang telah diuraikan terkait dengan pelaksanaan kasus wanprestasi terhadap perpanjangan masa kontrak terhadap perjanjian sewa menyewa rumah dalam ruang lingkup kajian terhadap Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Dps.

