

## **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 dari orang-perorangan yang haknya dilindungi tersebut.<sup>1</sup>

Bukanlah tanpa alasan, jika usaha manusia untuk memberlakukan hukum sudah berusia setua dirinya sendiri. Paling sedikit manusia memerlukan hukum untuk mengatur perilaku dirinya dalam hubungan dengan manusia lain. Aturan itu diperlukan, karena hubungan manusia itu berbeda dari hubungan dalam sekawanan kijang atau serigala. Perbedaan itu terletak terutama dalam kenyataan bahwa hubungan antar manusia itu merupakan akibat dari tindakan yang dilatar belakangi oleh pengertian (akal) dan kehendak yang bebas dan bukannya digerakan oleh naluri semata akibatnya, tindakan manusia yang satu akan

---

<sup>1</sup> Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis: Daluarsa*, PT RajaGrafindo Persada, 2005, hlm 11

ditafsirkan oleh manusia yang lain sebagai tindakan yang niscaya mempunyai tujuan tertentu.

Seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian- perjanjian pada umumnya, sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat pada unsur – unsur pokoknya, 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 atau memberikan sesuatu.

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 atau kesengajaan atau karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kemampuan masing – masing pihak yang disebut wanprestasi atau *overmacht*. *Overmacht* atau keadaan memaksa adalah 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.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Lusi Hermina, “Analisis Yuridis Terhadap Bentuk – Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos – Kosan”, *Beraja Niti*, 10 (2013), 3-4

Pasal 1234 berbunyi bahwa “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”<sup>3</sup> Menaati dan mematuhi hukum yang telah ditetapkan oleh pembuatnya merupakan suatu keharusan bagi setiap orang. Berkaitan dengan hal tersebut, unsure-unsur yang tercantum dalam sewa menyewa sebagaimana diatur dalam pasal 1548 adalah 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.

Seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian pada umumnya, sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual. Artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsure-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Dimana mereka saling mengikatkan diri untuk memenuhi suatu prestasi, maka timbulah hukum perikatan yaitu suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih yang menyebabkan pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lain mempunyai kewajiban untuk melakukan atau memberikan sesuatu.

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

---

<sup>3</sup> Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

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 hatinya yang dapat merugikan hak orang lain.<sup>4</sup>

Pada kehidupan sehari-hari kerap kali terjadi masalah didalam melakukan perjanjian sewa menyewa. Pihak yang menyewa atau yang disebut sebagai penyewa kamar kost tidak sedikit yang mengalami ketidaknikmatan dalam menggunakan fasilitas yang diserahkan pengelola kamar kost dan merasa haknya dirugikan akibat kelalaian pengelola kamar kost

Menurut pihak penyewa kamar kost kerugian tersebut diakibatkan oleh wanprestasi yang dilakukan oleh pengelola kamar kost, yaitu pengelola kamar kost tidak melaksanakan kewajibannya didalam perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak, hal mana pengelola lalai berprestasi, masalah seperti dikeluarkan sebelum masa kontrak habis karena disangkakan melakukan perbuatan melawan hukum, mengganggu ketertiban dan kesusilaan padahal bisa saja semua tuduhan yang dituduhkan diluar kuasa dari penyewa kamar kost misalnya penyewa kamar tidak mengetahui bahwa temannya membawa minuman beralkohol, membawa narkoba, membawa senjata tajam dan meminjam kamar kemudian membawa pasangan lawan jenis yang bukan pasangan sahnya masuk bersama-sama kedalam kamar, tuduhan-tuduhan tersebut kandangkala dipandang

---

<sup>4</sup> Fence M. Wantu et al. *Hukum Acara Perdata*, Reviva Cendekia, Yogyakarta, 2010, hlm 1

menggunakan kaca mata kuda dengan tidak mau tau penjelasan dari penyewa kamar kost.

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud sebagai indekos adalah tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan), dan memondok. Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa rumah kost (rumah pemondokan) dapat dikategorikan sebagai rumah penginapan.<sup>5</sup>

Bisnis kost-kosan pada saat ini sudah banyak tersebar dimana-mana. Apalagi kota dimana banyak perguruan tingginya, terutama di sekitar kampus banyak berdiri kost-kostan. Bisnis kost-kostan 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 rumah yang cukup jauh, mereka memilih kost sebagai tempat tidur dan memudahkan mereka dalam menuju tempat kuliah atau kerja mereka. Faktor itu yang menjadi banyaknya kost-kostan. Usaha ini dapat dijalankan hanya dengan memanfaatkan kamar dirumah yang tidak lagi dipakai atau tidak berpenghuni. Selain penghasilan yang terus mengalir setiap bulannya, sebagai usaha jangka panjang, pemilik kost-kostan bisa menikmati keuntungan dari terus naiknya nilai tanah dan mungkin tiap tahunnya juga akan naik. Pengelolaan rumah kost-kostan juga tidak begitu rumit. Biasanya pemilik kost hanya memperkerjakan orang lain untuk menjaganya, bahkan ada yang ditinggal, hanya melakukan kontrol dan mengecek pada waktu tertentu, sehingga para penghuni kost

---

<sup>5</sup> <http://www.hukumonline.com> diakses Tanggal 15 juli 2017 Pukul 08:00

mengatur sendiri yang ada dalam kost tersebut, seperti mengatur pembayaran listrik dan lain-lain.<sup>6</sup>

Sikap kebanyakan pengelola usaha kamar kost yang kadang tidak peduli dan tidak mau tau terhadap aturan perjanjian, berdampak pada isi klausula yang dibuat secara sepihak baik dalam bentuk perjanjian tertulis ataupun secara lisan yang memposisikan pihak lain pada posisi tidak seimbang. Tidak jarang pelanggaran yang terjadi tidak mendapat tanggapan dari pengelola padahal pelanggaran tersebut mengganggu pengguna jasa sewa kamar kost yang lain, serta adanya larangan-larangan dari pengelola tetapi tidak diatur didalam klausula perjanjian yang telah disepakati. Pada perjalanannya tidak sedikit masalah yang timbul dikarenakan isi klausula yang tidak jelas sehingga beda tafsir antara pengguna dan pengelola jasa kamar kost dan dampaknya terjadi pelanggaran oleh pengguna jasa kamar kost dalam sudut pandang pengelola serta bukan rahasia umum lagi apabila terjadi konflik penyewa kamar kost selalu dalam posisi dirugikan

Banyak pengguna jasa kamar kost terkadang dengan terpaksa `menyetujui klausula yang dibuat secara sepihak oleh pengelola mengingat ketersediaan kamar yang terbatas pada waktu-waktu tertentu. Pada umumnya diketahui bahwa kebanyakan pengguna jasa kamar kost adalah orang-orang yang datang dari luar Provinsi Gorontalo yang terkadang tidak memiliki sanak keluarga ataupun hubungan kekerabatan, sehingga mengharuskan mereka untuk menyewa kamar kost

---

<sup>6</sup> Lingga Irawan, "*Lingkungan Bisnis Rumah Kost Yang Menjanjikan*" *Beraja Niti*, (2012), 1-2

Perjanjian sewa menyewa kamar kost pada umumnya dilakukan secara lisan (kesepakatan), artinya perjanjian sewa menyewa kamar kost tersebut diadakan secara tidak tertulis, antara pemilik rumah kost dengan orang yang menyewa kamar kost. Perjanjian yang demikian sudah menimbulkan suatu hubungan hukum, yang menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik pada masing-masing pihak, jika perjanjian tersebut tidak dipenuhi, maka akan menimbulkan akibat hukum.<sup>7</sup> Dalam perjanjian sewa menyewa kamar kost masih sering dijumpai pengelola kamar kost yang tidak menjalankan kewajiban terhadap penyewa kamar kost dimana kurangnya perawatan fasilitas umum kost seperti kamar mandi umum yang kurang terawat dengan baik, tempat parkir kendaraan yang jika siang hari kendaraan terpapar sinar matahari dan pada saat hujan tidak ada tempat berteduh, sehingga menimbulkan ketidaknyamanan penyewa kamar kost karena kurangnya tanggapan dari pengelola kamar kost. Penyewa kamar kost tidak jarang memilih untuk pindah kost padahal masa tinggal penyewa kamar kost belum berakhir. meskipun tidak diatur dalam perjanjian dalam bentuk lisan atau tertulis namun fasilitas-fasilitas tersebut bagian yang tidak terpisahkan dengan kebutuhan harian penyewa kamar kost dan telah menjadi kebiasaan umum untuk difasilitasi dan diperhatikan oleh pengelola kamar kost.

Berdasarkan kenyataan di atas, maka peneliti tertarik untuk mengadakan suatu penelitian, guna untuk mendapatkan gambaran yang jelas terkait dengan perjanjian sewa menyewa kamar kost di Kota Gorontalo, sehingga dalam

---

<sup>7</sup> Minanul Aziz, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Mahasiswa Dengan Pemilik Kamar Kost Dijalan Ampera Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota*. Universitas Tanjungpura Pontianak 2013 hlm 3 (Skripsi S1)

penelitian ini peneliti mengambil judul sebagai berikut : EFEKTIFITAS PENERAPAN PASAL 1234 KUH PERDATA PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWA KAMAR KOST DI KOTA GORONTALO

## **1.2 RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian Latar Belakang Masalah di atas, maka dapat dikemukakan Rumusan Masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perjanjian sewa menyewa pada kamar Kost di Kota Gorontalo?
2. Bagaimana penerapan pasal 1234 KUHPerdato pada sewa menyewa kost di Kota Gorontalo dan akibat hukumnya ?

## **1.3 TUJUAN PENELITIAN**

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai, adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana perjanjian sewa menyewa pada kamar Kost di Kota Gorontalo
2. Untuk mengetahui bagaimana penerapan pasal 1234 KUHPerdato pada sewa menyewa kost di Kota Gorontalo dan akibat hukumnya.

## **1.4 MANFAAT PENELITIAN**

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, peneliti berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Diharapkan penulisan ini dapat memberikan sumbangsih pemikiran dalam pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya.
2. Sebagai bahan masukan dan referensi bagi mahasiswa diwaktu-waktu mendatang, utamanya untuk penelitian yang berhubungan dengan perjanjian sewa menyewa pada kamar kost.

#### 1.4.2 Secara Praktis

Adapun kegunaan penelitian ini secara praktis, peneliti juga berharap hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk :

1. Sebagai kritikan dan masukan terhadap pihak pengelola dan penghuni kamar kost, dalam upaya menyelesaikan permasalahan sewa menyewa kamar kost .
2. Sebagai bahan pertimbangan kepada masyarakat yang memiliki usaha sewa menyewa kamar kost dan yang merencanakan membangun usaha sewa menyewa kamar kost.