

BAB I

LATAR BELAKANG PEMIIHAN MASALAH HUKUM

Hubungan hukum antara Lina (selaku Pihak Yang Menyewakan) dan Rendi (selaku Penyewa) bermula dari sebuah perjanjian sewa-menyewa atas satu unit bangunan yang terletak di Kelurahan Babakan Sari, Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung. Secara yuridis, perjanjian ini merupakan manifestasi dari Pasal 1233 KUHPerdara, di mana sebuah perikatan lahir karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatan yang dicapai pada Maret 2024 tersebut menetapkan bahwa objek sewa akan digunakan sebagai tempat tinggal selama dua tahun, dengan nilai sewa total Rp70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan di muka oleh Rendi sebagai bentuk pemenuhan kewajiban awal dalam kontrak tersebut.

Dalam konstruksi hukum sewa-menyewa, hakikat perjanjian adalah memberikan hak “kenikmatan” atas suatu barang sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara. Namun, hak tersebut tidak bersifat bebas tanpa batas, melainkan harus sesuai dengan tujuan penggunaan yang telah disepakati para pihak sejak awal.

Dalam perjanjian ini terdapat klausul yang menegaskan bahwa bangunan hanya diperuntukkan sebagai hunian pribadi dan dilarang digunakan untuk kepentingan komersial. Ketentuan tersebut merupakan wujud asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 jo. Pasal 1320 KUHPerdara), yang memberi kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Selain berdasarkan ketentuan hukum perjanjian dalam KUHPerdara, penggunaan rumah sebagai objek sewa juga berkaitan dengan ketentuan mengenai fungsi rumah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Berdasarkan ketentuan tersebut, rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang layak bagi masyarakat serta menjadi bagian dari penyelenggaraan perumahan yang bertujuan memberikan kepastian terhadap pemanfaatan rumah sesuai dengan fungsi dan peruntukannya. Dengan demikian, penggunaan rumah yang pada awalnya diperuntukkan sebagai tempat tinggal kemudian dialihkan menjadi tempat usaha tanpa persetujuan pihak yang menyewakan menimbulkan persoalan hukum karena terdapat perubahan fungsi objek yang tidak sesuai dengan tujuan awal perjanjian. Perubahan tersebut tidak hanya berkaitan dengan pelaksanaan hak penyewa untuk menikmati objek sewa, tetapi juga berkaitan dengan kewajiban penyewa untuk menggunakan objek sewa sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak.

Dalam Hukum Perjanjian terdapat beberapa asas yang mengatur mengenai hubungan perjanjian antar para pihak diantaranya, Asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*), asas kepribadian, asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan dan asas perlindungan. Yang dimana asas-asas tersebut saling berhubungan satu dengan yang lainnya, dengan adanya asas-asas tersebut merupakan kerangka yang mengikat perjanjian (SINAGA, 2020).

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdato jika telah terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian maka Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Salah satu bentuk kontrak yang sering ditemukan dalam praktik adalah kontrak sewa-menyewa, yang diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sewa menyewa merupakan bahwa suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Wanprestasi merupakan situasi yang dimana debitur gagal untuk melaksanakan kewajibannya dengan benar, yang diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdato, Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Debitur dianggap mengabaikan kewajibannya jika ia tidak menjalankan tanggung jawabnya setelah ada pemberitahuan resmi atau melalui somasi. Selanjutnya, Pasal 1243 Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah disampaikan.

Dengan demikian, perjanjian tersebut telah memenuhi syarat kesepakatan yang ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdato, yaitu persetujuan dari

pihak-pihak yang terikat (Erlina, 2021).

Selanjutnya, ketentuan sah perjanjian lainnya, seperti kemampuan para pihak, objek yang jelas, dan alasan yang sah, juga telah dipenuhi. Oleh karena itu, perjanjian tersebut dianggap sah dan mengikat bagi pihak-pihak yang terlibat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Ketentuan ini menciptakan kewajiban mutlak bagi penyewa untuk mengikuti semua isi perjanjian, termasuk klausul yang menyatakan bahwa rumah hanya boleh digunakan sebagai tempat tinggal dan bukan untuk kegiatan usaha.

Pada pengaturan yang lebih spesifik, Pasal 1548 KUHPerdara menyatakan bahwa sewa menyewa adalah perjanjian di mana pihak yang menyewakan memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada penyewa dalam waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa (Cintyara, 2023). Dalam konteks ini, Lina memberikan hak bagi Rendi untuk menempati rumah tersebut hanya untuk fungsi hunian.

Di samping itu, tanggung jawab penyewa juga diatur dalam Pasal 1554 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa Pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa, mengubah bentuk atau susunan barang yang disewakan bahwa Jika dalam masa sewa pada barang yang disewakan itu terpaksa diadakan pembetulan-pembetulan yang tidak dapat ditunda sampai berakhirnya masa sewa, maka penyewa harus menerimanya betapapun beratnya kesusahan yang disebabkan, dan meskipun selama dilakukannya pembetulan-pembetulan itu ia terpaksa kehilangan sebagian dari barang yang disewakan. Namun, jika perbaikan tersebut menghabiskan waktu lebih dari empat

puluh hari, maka biaya sewa harus dikurangi berdasarkan durasi waktu yang dihabiskan dan proporsi barang sewa yang tidak dapat digunakan oleh penyewa. Jika perbaikan-perbaikan yang dilakukan bersifat demikian, sehingga tempat sewa yang harus dihuni oleh penyewa dan keluarganya tidak dapat ditinggali, maka penyewa berhak untuk mengakhiri sewa tersebut.

Pada bulan Maret 2024, Rendi sebagai Penyewa dan Lina sebagai Pemberi Sewa telah membuat kesepakatan secara lisan mengenai sewa satu unit bangunan yang akan digunakan sebagai tempat tinggal. Kesepakatan tersebut berlandaskan pada harga sewa yang disetujui sebesar Rp. 35.000.000 Tiga puluh lima juta rupiah. Namun bulan Mei 2025, terjadi pergeseran mendasar dalam pelaksanaan perjanjian oleh pihak Penyewa. Rendi, tanpa koordinasi maupun izin tertulis dari Lina, mengubah fungsi rumah tersebut menjadi lokasi usaha *barbershop*. Secara fisik, perubahan ini melibatkan modifikasi tata ruang internal hingga transformasi fasad bangunan guna menarik pelanggan umum. Tindakan ini melanggar Pasal 1560 KUHPerdara, yang mewajibkan setiap penyewa untuk menjaga dan menggunakan objek sewa sesuai dengan tujuan yang ditetapkan dalam kesepakatan awal, layaknya seorang "kepala rumah tangga yang baik" (*bonus pater familias*). Pelanggaran terhadap tujuan penggunaan ini merupakan pelanggaran berat terhadap isi kontrak yang telah disepakati.

Pelanggaran fungsi ini memicu implikasi hukum yang lebih luas ketika aktivitas komersial tersebut mulai menimbulkan gangguan bagi ketertiban lingkungan sekitar. Laporan dari pengurus RT/RW serta keluhan warga mengenai keramaian menunjukkan bahwa Rendi tidak hanya melanggar perjanjian secara

privat, tetapi juga gagal memenuhi kewajiban kepatutan dalam bertetangga. Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, Lina telah menempuh langkah-langkah prosedural dengan melayangkan dua kali surat peringatan resmi (somasi) pada bulan Juni dan Juli 2025. Somasi tersebut memberikan kesempatan bagi Rendi untuk memulihkan keadaan dengan menghentikan operasional usaha dan mengembalikan fungsi rumah sesuai dengan isi perjanjian.

Namun, hingga Agustus 2025, Rendi tetap bersikap pasif dan terus menjalankan usaha *barbershop*-nya. Sikap abai ini mengonfirmasi adanya unsur kesengajaan dalam ketidakpatuhan terhadap prestasi yang diperjanjikan dalam kontrak. Dalam doktrin hukum perdata, kondisi ini dikategorikan sebagai wanprestasi dalam bentuk melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Akibat hukum dari kegagalan pemenuhan kewajiban ini secara otomatis mengaktifkan hak Lina untuk menuntut ganti rugi, biaya, dan bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 hingga Pasal 1246 KUHPerdara. (KUHPerdara).

Selain itu, tindakan Rendi yang mengubah struktur atau susunan barang yang disewakan tanpa izin merupakan pelanggaran terhadap Pasal 1554 KUHPerdara, yang pada prinsipnya melarang penyewa mengubah bentuk barang selama masa sewa berlangsung. Ketidakkonsistenan Rendi dalam menjalankan kesepakatan awal telah merusak asas itikad baik (*good faith*) yang menjadi ruh dari setiap perjanjian. Oleh karena itu, penyusunan memorandum hukum ini menjadi sangat krusial untuk membedah posisi kasus secara tajam, dengan fokus pada pembuktian bahwa pelanggaran fungsi hunian oleh Rendi adalah sebuah wanprestasi yang bersifat substansial terhadap kontrak sewa-menyewa, sehingga memberikan dasar hukum

yang kuat bagi Lina untuk melakukan tindakan hukum lanjutan guna melindungi hak-haknya.

Pada dasarnya, manusia memiliki berbagai kebutuhan hidup yang mencakup kebutuhan utama, tambahan, dan tersier (Cintyara, 2023). Kebutuhan tersebut dapat dipenuhi melalui kesepakatan atau perjanjian. Dalam hukum perdata, kontrak berfungsi sebagai dasar hukum yang mengikat para pihak dan menjadi acuan apabila terjadi sengketa di kemudian hari (Erlina, 2021).

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian diartikan sebagai persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.(KBBI Daring, 2012).

Dalam konteks hukum perdata, perjanjian merupakan suatu kesepakatan antara dua pihak atau lebih, yang dapat dinyatakan secara tertulis atau lisan. Para pihak terikat untuk melaksanakan dan mengikuti ketentuan yang telah disepakati bersama. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 secara jelas diungkapkan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. (Subekti & Tjitrosudibio, 2005).

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian diartikan sebagai persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.(KBBI Daring, 2012). Dalam pandangan hukum perdata, pada umumnya, perjanjian adalah sebuah kesepakatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, yang dapat bersifat

tertulis maupun lisan, di mana masing-masing pihak berjanji untuk melaksanakan dan mengikuti ketentuan-ketentuan yang telah disetujui bersama.

Perkembangan perekonomian masyarakat senantiasa mengalami dinamika seiring berjalannya waktu. Aktivitas ekonomi tidak hanya terbatas pada transaksi jual beli, tetapi juga mencakup praktik sewa-menyewa yang sudah menjadi bagian lazim dalam kehidupan sosial, terutama bagi pelaku usaha yang membutuhkan lokasi untuk menjalankan kegiatan bisnisnya. Lahan dan bangunan yang terletak di kawasan strategis memiliki nilai jual yang relatif tinggi, sehingga banyak pihak lebih memilih alternatif penyewaan tanah maupun bangunan tersebut dibandingkan melakukan pembelian langsung (Amalia, 2024).

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam KUHPerdara bab VII Buku III dengan judul “Tentang Sewa Menyewa” adapun dasar hukum dan ketentuan yang mengatur dimulai dari Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdara.

Secara umum, ketentuan mengenai kontrak terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara). Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu tindakan hukum di mana satu pihak atau lebih berkomitmen kepada pihak lain atau lebih (Subekti dan Tjitrosudibio, 2005). Dalam kontrak sewa, pemilik hanya memberikan izin untuk menggunakan serta menikmati manfaat dari barang yang disewakan, sedangkan hak milik atas barang tersebut tetap dimiliki oleh pihak yang menyewakan. Sebaliknya, penyewa memiliki kewajiban untuk membayar sejumlah uang sebagai pembayaran sewa (Muh. Said, 2019).

Para pemberi sewa dan penyewa yang telah menyepakati perjanjian sewa-

menyewa berkewajiban untuk menaati ketentuan yang tercantum dalam perjanjian tersebut, sesuai dengan asas *pacta sunt servanda*. Asas ini mengatur konsekuensi hukum yang timbul dari perjanjian dan menjadi sumber kekuatan pengikat bagi semua pihak yang terlibat (*verbindende kracht van de overeenkomst*) (Christy, 2022). Dalam rangka menjalankan asas *pacta sunt servanda*, hukum perjanjian di Indonesia berlandaskan pada prinsip perikatan sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Setiap perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak serta memiliki kekuatan hukum yang mengatur mereka. Asas *pacta sunt servanda* sendiri termuat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata (Subekti & Tjitrosudibio, 2005). Lebih lanjut, Pasal 1233 KUHPerdata menegaskan bahwa perikatan dapat lahir baik karena undang-undang maupun karena perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Setiap kesepakatan yang dicapai oleh para pihak, berdasarkan ketentuan yang berlaku, harus dilaksanakan sesuai dengan isi dan syarat yang telah disepakati bersama. Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajiban atau melanggar kesepakatan, maka pihak yang dirugikan memiliki hak untuk membawa perkara tersebut ke pengadilan guna memaksa pihak yang ingkar untuk melaksanakan kewajibannya (Syamsiah dkk., 2023). Jenis pelanggaran terhadap perjanjian yang telah disetujui sebelumnya disebut wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Wanprestasi adalah istilah yang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *wanprestatie*, yang menggambarkan situasi di mana seseorang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam suatu perikatan, baik yang

timbul dari perjanjian maupun dari ketentuan hukum (Cintyara, 2023).

Selanjutnya, mengenai unsur wanprestasi, terdiri dari tidak memenuhi apa yang telah disepakati atau tidak melaksanakan apa yang dijanjikan, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan, melaksanakan apa yang dijanjikan namun dengan keterlambatan, serta melakukan tindakan yang dilarang menurut perjanjian (Subekti, 2005).

Dalam situasi penyewaan rumah di Kecamatan Kiaracondong, Kelurahan Babakan Sari, Kota Bandung, antara Lina sebagai pihak yang menyewakan dan Rendi sebagai pihak penyewa, terdapat indikasi terjadinya wanprestasi yang terkait dengan praktik hukum sewa menyewa. Pada awalnya, rumah itu disewakan kepada Rendi sebagai penyewa yang merupakan mahasiswa program pascasarjana dengan masa sewa selama 2 (dua) tahun, mulai dari Maret 2024 hingga Maret 2026, dengan total sewa sebesar Rp. 35. 000. 000 (tiga puluh lima juta rupiah) per tahun dibayarkan di awal.

Dalam kesepakatan yang dibuat secara tertulis dan disetujui oleh kedua pihak, dinyatakan bahwa rumah tinggal tersebut hanya boleh digunakan untuk tujuan tempat tinggal pribadi dan tidak untuk keperluan komersial. Dengan adanya kesepakatan perjanjian antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, perjanjian tersebut dianggap sah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara dan pasal 1338 KUHPerdara yang mengikat kedua belah pihak.

Pada bulan Mei 2025, terungkap bahwa penyewa menggunakan rumah tersebut sebagai tempat usaha *barbershop* tanpa izin dari pemilik. Penggunaan rumah tinggal untuk kepentingan usaha tidak hanya melanggar ketentuan yang telah

disepakati, tetapi juga mengubah fungsi rumah tersebut tanpa izin. Situasi ini menimbulkan kemungkinan kerugian, baik secara materi seperti kerusakan pada bangunan akibat perubahan fungsi, maupun kerugian immateriil seperti ketidaknyamanan lingkungan dan penurunan nilai aset properti. Dampak dari situasi tersebut secara jelas melanggar prinsip *pacta sunt servanda* yang diatur dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa Semua persetujuan yang dibuat sesuai undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya jelas bahwa perjanjian yang telah disetujui memiliki kekuatan hukum wajib dipatuhi dan mengikat para pihak.

Dalam perjanjian tersebut telah disepakati bahwa rumah hanya digunakan sebagai tempat tinggal pribadi dan tidak diperuntukkan bagi kegiatan usaha atau komersial. Namun, penggunaan rumah sebagai tempat usaha *barbershop* tanpa persetujuan pihak yang menyewakan menimbulkan persoalan hukum karena penyewa menggunakan objek sewa tidak sesuai dengan tujuan penggunaan yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Sebagai bentuk upaya penyelesaian, Lina telah menyampaikan dua kali somasi kepada Rendi agar menghentikan penggunaan rumah sebagai tempat usaha dan mengembalikan fungsi rumah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Namun, somasi tersebut tidak memperoleh tanggapan maupun tindakan sebagaimana yang diharapkan sehingga permasalahan antara para pihak tetap berlanjut.

Pemberian somasi oleh Lina menunjukkan adanya upaya penyelesaian sebelum menempuh langkah hukum lebih lanjut. Keberadaan somasi tersebut

menjadi penting untuk melihat apakah tindakan Rendi dapat dikategorikan sebagai wanprestasi berdasarkan ketentuan hukum perjanjian.

Tidak dipenuhinya permintaan dalam somasi tersebut menunjukkan adanya permasalahan dalam pelaksanaan kewajiban para pihak berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang perlu dianalisis lebih lanjut.

Dalam perjanjian tersebut telah disepakati bahwa rumah hanya digunakan sebagai tempat tinggal pribadi dan tidak diperuntukkan bagi kegiatan usaha atau komersial. Namun, penggunaan rumah sebagai tempat usaha barbershop tanpa persetujuan pihak yang menyewakan menimbulkan persoalan hukum karena penyewa menggunakan objek sewa tidak sesuai dengan tujuan penggunaan yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Sebagai bentuk upaya penyelesaian, Lina telah menyampaikan dua kali somasi kepada Rendi agar menghentikan penggunaan rumah sebagai tempat usaha dan mengembalikan fungsi rumah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Namun, somasi tersebut tidak memperoleh tanggapan maupun tindakan sebagaimana yang diharapkan sehingga permasalahan antara para pihak tetap berlanjut.

Kondisi tersebut menimbulkan permasalahan hukum mengenai tindakan Rendi yang mengubah fungsi rumah sewaan tanpa persetujuan Lina sebagai bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa, serta upaya hukum yang dapat ditempuh oleh Lina untuk memperoleh pemulihan atas haknya berdasarkan ketentuan hukum perjanjian.

Berdasarkan penjelasan di atas, perubahan fungsi rumah sewaan menjadi

tempat usaha tanpa persetujuan dari pihak yang menyewakan menimbulkan persoalan hukum terkait pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian sewa menyewa. Oleh karena itu, diperlukan analisis hukum untuk menentukan apakah tindakan Rendi merupakan bentuk wanprestasi, serta untuk memahami akibat hukum yang timbul dan upaya hukum yang dapat diambil oleh Lina sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang *Arbitrase* dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.