

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat menyebabkan kebutuhan akan rumah juga semakin meningkat. Kebutuhan akan perumahan terasa sangat mendesak yang setiap tahunnya mengalami kenaikan jumlah penduduk.

Hal tersebut ditanggapi oleh para pengusaha yang memiliki modal lebih untuk mendapatkan keuntungan, disatu sisi pemilik rumah mendapat keuntungan dengan menginvestasikan rumah dengan cara menyewakan. Pihak yang menyewa dapat menikmati rumah yang disewa dengan jangka waktu tertentu yang tentunya harga lebih murah dari pada membeli rumah yang saat ini harganya semakin naik dan mahal.

Salah satu cara untuk mengatasi kebutuhan akan rumah ialah dengan cara menambah jumlah rumah yaitu, dengan cara memberi kesempatan kepada setiap warga Negara dan badan hukum, baik itu badan hukum swasta maupun badan hukum Negara untuk membangun perumahan. Rumah yang dibangun oleh masyarakat harus memenuhi syarat perumahan yang baik yaitu, perumahan yang sehat, tahan lama dan murah harga sewanya.

Kenaikan jumlah penduduk menyebabkan penduduk mengalami kekurangan tempat tinggal, tetapi ada juga penduduk yang kelebihan tempat tinggal. Bagi penduduk yang kelebihan tempat tinggal, mereka menyewakan rumah tersebut kepada orang-orang yang membutuhkan tempat tinggal, dalam

keadaan inilah yang kemungkinan besar menimbulkan adanya perjanjian sewa menyewa rumah.

Perjanjian sewa menyewa yaitu perjanjian yang konsensual, dimana Undang Undang membedakan antara perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara lisan. Perjanjian secara tertulis berakhir demi hukum “otomatis”, yaitu bila waktu yang diperjanjikan habis tanpa diberitahukan perjanjian tersebut sudah batal atau berhenti, sedangkan perjanjian secara lisan, yaitu ketika pihak yang menyewakan telah memberitahukan pada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya maka perjanjian batal atau berhenti. Pada saat pemberitahuan dilakukan dengan cara sebaik-baiknya dan mentaati kebiasaan daerah setempat.

Agar hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian sewa menyewa rumah terlindungi, maka perlu dibuat adanya suatu peraturan mengenai harga sewa yang sesuai, tujuan penggunaan rumah yang disewakan, ketentuan mengenai tempat dan ketentuan lain yang mengatur akibat hukum yang timbul, dan cara penyelesaian jika terjadi sengketa dalam sewa menyewa rumah tersebut.

Manusia untuk memenuhi berbagai kebutuhan hidup, manusia melakukan dengan cara yang berbeda-beda antara lain dengan bekerja untuk memperoleh penghasilan dan memenuhi kebutuhan hidup, bagi mereka yang yang berpenghasilan tanpa harus bekerja biasanya dengan menginvestasikan apa yang dimiliki yang sekiranya menghasilkan keuntungan, diantaranya adalah mengontrakan atau menyewakan rumah kepada orang yang tidak mempunyai tempat tinggal tetap, tentang menyewakan atau mengontrakan

rumah kepada orang yang membutuhkan tempat tinggal tentunya melalui kesepakatan antara pemilik dan penyewa rumah baik secara tertulis maupun lisan.

Di era yang sekarang ini tentang sewa-menyewakan rumah seringkali dilakukan secara lisan seperti di daerah yang banyak dijumpai perusahaan atau perkantoran yang berdiri, yang umumnya juga banyak terdapat rumah yang untuk disewakan atau untuk kos, seperti di daerah Kabupaten Kudus khususnya di Kecamatan Kota. Karena banyaknya aktivitas sewa menyewa di daerah tersebut, disitulah kadang sering timbul terjadinya kecurangan-kecurangan atau wanprestasi yang dilakukan pihak-pihak yang mempunyai itikad tidak baik untuk mencari keuntungan tanpa memikirkan kerugian yang dialami pihak lain, sehingga di sisi pertanggungjawabannya pun sering tidak jelas, walaupun sudah dipertanggungjawabkan itu hanya mengenai pihak yang lebih awal atau yang pertama mengadakan perjanjian sedangkan jika perjanjian itu bercabang ke pihak-pihak lain, pihak yang ketiga, keempat dan seterusnya sering tidak memperoleh pertanggung jawabannya.

Seperti halnya kasus yang terjadi di Kelurahan Purwosari Kudus dengan kronologi sebagai berikut ;

“ A sebagai pemilik rumah mengontrakan rumahnya kepada B selama 2 tahun dan sudah dibayar lunas, kemudian menginjak di tahun yang kedua B menyewakan rumah tersebut sebagai kos kepada C selama 2 tahun dibayar lunas, menurut penjelasan dari tetangga B ,B berani menyewakan rumah tersebut lebih dari jangka waktu kontrak karena B kelak akan memperpanjang masa kontraknya dengan A, pada kenyataannya setelah 2 tahun berselang B

tidak memperpanjang kontrak dengan si A dan pergi keluar kota yang sampai saat ini belum di ketahui secara jelas keberadaannya, A sebelumnya tidak tau jika B telah menyewakan kembali rumahnya, dalam hal ini A meminta kembali rumah tersebut padahal masa sewa kos si C masih sisa 1 tahun, C dipaksa mengosongkan rumah tersebut oleh A tanpa memberi ganti rugi ,dengan terpaksa C mengosongkan rumah tersebut tanpa mendapat ganti rugi dari sisa waktu tinggal rumah tersebut .”

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang : “PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KE TIGA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH KOS DI KECAMATAN KOTA KABUPATEN KUDUS “.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah kos yang melibatkan pihak ketiga di Kecamatan Kota Kabupaten Kudus?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum pihak ketiga jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos di Kecamatan Kota Kabupaten Kudus?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

1. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian yang dilakukan antara para pihak-pihak dalam perjanjian.
2. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan perlindungan hukum bagi pihak yang telah dirugikan dalam suatu perjanjian.

## **D. KEGUNAAN PENELITIAN**

### **a. Dari Segi Teoritis**

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan bahan kajian, serta sumbangan pemikiran dalam memperluas pengetahuan dalam kepastakaan dan perkembangan ilmu hukum, khususnya tentang pengaturan perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang dirugikan dalam melakukan perjanjian baik secara lisan atau tertulis yang terjadi di Indonesia.

### **b. Dari Segi Praktis**

Dengan penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pembaca mengenai perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian terlebih tentang perjanjian sewa menyewa.

