

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pertumbuhan penduduk akan terus bertambah atau berubah, sehingga besar kemungkinan akan menciptakan kepadatan penduduk pada suatu wilayah. Perkembangan tersebut juga mempengaruhi peningkatan terhadap pembangunan tempat tinggal sebagai kebutuhan pokok masyarakat. Hal ini disebabkan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar untuk menjalani proses kehidupan setiap masyarakat, sehingga kebutuhan dasar memiliki tempat tinggal membutuhkan suatu kebijakan dalam pembangunan yang terarah. Ketidakseimbangan antara kebutuhan dan ketersediaan lahan karena kepadatan penduduk menyebabkan mahalnya harga tanah. Semakin mahal harga tanah membuat warga yang sebagian besar kalangan yang kurang mampu, kesulitan memiliki lahan untuk membangun suatu naungan yang layak huni.

Rumah atau tempat tinggal merupakan pintu masuk ke dunia yang menjanjikan pemenuhan kebutuhan dasar lainnya, sebagai landasan konstitusional di bidang perumahan menurut penjelasan umum atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (selanjutnya ditulis UU Rumah Susun):

“Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran

strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.”

Rumah susun merupakan naungan hunian bertingkat yang termasuk kategori rumah resmi pemerintah. Pada perkembangannya rumah susun identik dengan naungan bertingkat kelas bawah yang bertujuan mengurangi kawasan kumuh dan menjadikan lingkungan lebih bersih dan rapi. Rumah susun merupakan hunian vertikal menjadi salah satu solusi masalah kepadatan penduduk serta mahalnya lahan yang kini terjadi. Melalui hunian vertikal, dapat lebih mengurai kepadatan, dengan merelokasi sebagian warga ke rumah susun.¹ Dasar pembangunan rumah susun adalah UU Rumah Susun yang merupakan pembaharuan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 yang menyebutkan bahwa:

“Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keterjangkauan dan kemudahan;
- e. keefisienan dan kemanfaatan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan berkelanjutan;

¹Abdullah Fikri Shahab, “Mengatasi Kepadatan Penduduk dengan Rumah Susun”, <https://www.indonesiana.id/read/145378/mengatasi-kepadatan-penduduk-dengan-rumah-susun>, tanggal akses 8 November 2023

- l. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- m. keamanan, ketertiban, dan keteraturan.”

Tujuan pembangunan rumah susun, sebagaimana diatur Pasal 3 UU

Rumah Susun, yaitu:

“ Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Pada dasarnya pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dibangun sebagai salah satu implementasi dari amanat UUD 1945 bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat. Kabupaten Kudus adalah sebagai salah satu kabupaten di Jawa Tengah, terletak diantara 4 (empat) Kabupaten yaitu di sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Jepara dan Kabupaten Pati, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Pati,

sebelah selatan dengan Kabupaten Grobogan dan Pati serta sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Demak dan Jepara. Letak Kabupaten Kudus antara 110°36' dan 110°50' Bujur Timur dan antara 6°51' dan 7°16' Lintang Selatan. Jarak terjauh dari barat ke timur adalah 16 km dan dari utara ke selatan 22 km. Secara administratif Kabupaten Kudus terbagi menjadi 9 kecamatan, dengan 123 desa serta 9 kelurahan pada tahun 2022. Kabupaten Kudus merupakan daerah kabupaten terkecil di wilayah Jawa Tengah, yaitu dengan luas wilayah hanya 425,16 km². Kecamatan Dawe merupakan kecamatan paling luas yaitu 85,84 km² atau mencapai 20,19 persen wilayah Kabupaten Kudus, sedangkan Kecamatan Kota merupakan daerah paling kecil wilayahnya, hanya 10,47 km² atau 2,46 persen dari wilayah Kabupaten Kudus. Kepadatan penduduk dari waktu ke waktu cenderung mengalami kenaikan seiring dengan kenaikan jumlah penduduk. Tahun 2022 tercatat sebesar 2.014 jiwa setiap km². Di sisi lain penyebaran penduduk sangat tidak merata, Kecamatan Kota merupakan kecamatan yang terpadat penduduknya yaitu 8.466 jiwa per km², dan Kecamatan Undaan paling rendah kepadatan penduduknya yaitu 1.079 jiwa per km².²

Istilah Rusunawa memiliki dasar pada ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Bupati Kudus Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa), menyebutkan:

“Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang

² Rahmadi Agus Santosa, “Indeks Pembangunan Manusia Kabupaten Kudus 2022”, Badan Pusat Statistik Kabupaten Kudus, 2023, hlm 24.

terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian”.

Rusunawa yang terletak di Desa Bakalan Krapyak Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus dibangun oleh pemerintah pusat sejak tahun 2009. Jumlah bangunan pada saat itu ada dua bangunan yaitu *Twin Block 1* (TB 1) dan *Twin Block 2* (TB 2), kemudian pada tahun 2011 pemerintah pusat membangun lagi dua bangunan rumah susun di lokasi yang sama yang berdampingan yaitu *Twin Block 3* (TB 3) dan *Twin Block 4* (TB 4).³ Adapun ketentuan-ketentuan yang terkait dengan pengelolaan Rusunawa Kabupaten Kudus sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
4. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 /Permen/M/2007 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
5. Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.

³ Udi Waluyono, “*Wawancara Pribadi*”, Kepala Bidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Lingkungan Hidup Kudus, 12 Oktober 2023, Kudus.

6. Peraturan Bupati Kudus Nomor 10 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).

Atas ketentuan-ketentuan di atas, maka pada dasarnya jika dilihat dari aturan yang mengatur mengenai rumah susun, maka sudah jelas bahwa rumah susun tersebut dipergunakan atau diperuntukkan bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah/Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Masyarakat yang ingin menempatnya maka harus mengikuti setiap kebijakan yang telah dirancang oleh pemerintah. Dimana ketentuan-ketentuan dasar bagi masyarakat yang ingin menghuni rusunawa tersebut maka terlebih dahulu harus menyetujui suatu perjanjian sewa menyewa sebagai dasar untuk perikatan. Hal ini dilakukan agar bisa memastikan peruntukan rusunawa memang benar diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah.

Hukum merupakan rangkaian peraturan yang mengatur tingkah laku masyarakat dan bertujuan mengadakan tata tertib diantara anggota masyarakat. Hukum perjanjian dapat diartikan sebagai ketentuan hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara orang yang satu dengan yang lain sebagai bagian anggota masyarakat. Apabila seseorang berjanji mengadakan sesuatu hal, janji dalam hukum pada hakikatnya ditujukan kepada orang lain. Dengan demikian, sifat pokok dari hukum perjanjian adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang-orang. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis KUHPerdata) menyatakan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Menurut doktrin (teori

lama), yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁴

Definisi sewa menyewa yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdara adalah:

“Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu barang yang oleh pihak yang tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdara. Menurut Subekti dalam Supriyadi, sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat pada unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga. Dalam hal ini kedudukan benda adalah milik yang menyewakan, dan penyewa hanya mempunyai kedudukan yang menikmati menggunakan atas hak kebendaan yang diberikan oleh yang menyewakan.⁵

Berdasarkan ketentuan yang ditetapkan Pemerintah Kabupaten Kudus bahwa rusunawa memiliki aturan dasar mengenai biaya sewa yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah (selanjutnya ditulis Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 3 Tahun 2018) dengan besaran

⁴ Supriyadi, “*Dasar-Dasar Hukum Perdata*”, CV. Kiara Science, Kudus, 2015, hlm 131.

⁵ *Ibid.*, hlm, 148.

biaya sewa Rp. 115.000,- (seratus lima belas ribu rupiah) hingga Rp. 185.000,- (seratus delapan puluh lima ribu rupiah) perbulan di luar biaya listrik, air dan sampah. Besaran biaya sewa dan rinciannya ditetapkan dalam Pasal 8 ayat (2) huruf V Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 3 Tahun 2018 sebagai berikut:

“Retribusi Pemakaian Sarusunawa:

- a. Lantai I sebesar Rp. 185.000,00 (seratus delapan puluh lima ribu rupiah) per bulan;
- b. Lantai II sebesar Rp. 165.000,00 (seratus enam puluh lima ribu rupiah) per bulan;
- c. Lantai III sebesar Rp. 145.000,00 (seratus empat puluh lima ribu rupiah) per bulan;
- d. Lantai IV sebesar Rp. 130.000,00 (seratus tiga puluh ribu rupiah) per bulan;
- e. Lantai V sebesar Rp. 115.000,00 (seratus lima belas ribu rupiah) per bulan.”

Meskipun pemerintah Kabupaten Kudus telah menetapkan tarif sewa tersebut, namun masih ada juga yang tidak membayar atau telat bayar oleh penghuni rusunawa yang ada di Desa Bakalan Krapyak Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus. Penulis juga melakukan survei tentang tarif sewa rusunawa di sekitar Kabupaten Kudus, seperti Kabupaten Jepara yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Bupati Jepara Nomor 25 Tahun 2018 Tentang Perubahan Tarif Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah Jenis Bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa, Kolam Renang, dan Panggung Reklame. Besaran tarif rusunawa ditetapkan dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Bupati Kabupaten Jepara Nomor 25 Tahun 2018 Tentang Perubahan Tarif Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah Jenis Bangunan

Rumah Susun Sederhana Sewa, Kolam Renang, dan Panggung Reklame sebagai berikut:

“Retribusi Pemakaian Sarusunawa

- a. Lantai 1 untuk usaha Rp. 500,-/m2/hari;
- b. Lantai 1 Rp. 165.000,-/rumah/bulan untuk difabel;
- c. Lantai II Rp. 165.000,-/rumah/bulan;
- d. Lantai III Rp. 145.000,-/rumah/bulan;
- e. Lantai IV Rp. 130.000,-/rumah/bulan;
- f. Lantai V Rp. 115.000,- /rumah/bulan.”

Selain Kabupaten Jepara, Kabupaten Blora juga menetapkan tarif sewa rusunawa berdasarkan Peraturan Bupati Blora Nomor 77 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Di Kabupaten Blora. Besaran tarif rusunawa ditetapkan dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) Peraturan Bupati Blora Nomor 77 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Di Kabupaten Blora sebagai berikut:

“Besaran tarif sewa Satuan Rusunawa ditetapkan sebagai berikut:

- a. lantai I (satu) sebesar Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);
- b. lantai II (dua) sebesar Rp. 125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu rupiah);
- c. lantai III (tiga) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- d. lantai IV (empat) sebesar Rp. 75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah);
dan
- e. lantai V (lima) sebesar Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah).”

Berdasarkan data tarif rusunawa dari Kabupaten Blora dan Kabupaten Jepara dapat diketahui bahwa perbandingan tarif sewa rusunawa di Kabupaten Kudus sedikit lebih mahal dibandingkan Kabupaten Blora dan tidak terlalu mahal dibandingkan dengan Kabupaten Jepara, bahkan ada persamaan harga pada tarif sewa lantai 2 (dua) yaitu, sebesar Rp. 165.000 (seratus enam puluh lima ribu rupiah) per bulan. Pada prakteknya masih ada juga penyewa yang tidak membayar atau telat membayar biaya sewa

rusunawa yang ada di Desa Bakalan Krapyak Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus, hal inilah yang menarik untuk dikaji lebih mendalam.

Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rusunawa di Kabupaten Kudus adalah Bidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman pada Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Lingkungan Hidup Kabupaten Kudus sebagai pihak yang menyewakan dan masyarakat Kudus yang telah menjadi penghuni pada rusunawa sebagai pihak yang menyewa. Penulis melakukan survei di lapangan yakni rusunawa Kabupaten Kudus untuk melihat gambaran awal permasalahan yang terjadi. Berdasarkan hasil survei ditemukan beberapa permasalahan, yakni diketahui total penghuni pada rusunawa saat ini adalah 192 Kartu Keluarga dari data terakhir yakni bulan Oktober 2023, dari jumlah tersebut penulis melakukan sampel wawancara pada admin pengelola Rusunawa *Twin Block 3* dengan jumlah penghuni 72 Kartu Keluarga dan ditemukan bahwa Penghuni sebanyak 7 (tujuh) Kartu Keluarga sering melakukan keterlambatan pembayaran uang sewa.⁶ Dalam ketentuan Surat Perjanjian Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) pada ketentuan Pasal 2 ayat (1) disebutkan:

“Pihak Kedua wajib membayar sewa rusunawa Twin Block...lantai...No. Kamar... sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (3) perjanjian ini kepada pihak pertama sebesar Rp. (.....) setiap bulannya dan harus dibayar pada bulan jatuh tempo yaitu tanggal 1 sampai tanggal 10. Untuk uang jaminan 3 (tiga) kali uang sewa sebesar Rp..... (.....) disetorkan ke dalam Nomor rekening 3.024-06776-8 dengan nama rekening tim pengelola rusunawa setelah perjanjian sewa menyewa ditandatangani oleh pihak kedua (bukti setoran harus dilampirkan bersama formulir pendaftaran).”

⁶ Diah Setyaningrum, “*Wawancara Pribadi*”, Admin *Twin Block 3* Rusunawa, Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Lingkungan Hidup Kudus, 16 Oktober 2023, Kudus.

Sebagai contoh permasalahan yang terjadi, penulis memberikan gambaran berdasarkan hasil survei pada *Twin Block 3* dan *Twin Block 2* yang memiliki 5 (lima) lantai dengan jumlah sebanyak 99 unit hunian, yang diuraikan dalam tabel sebagai berikut:⁷

Tabel 1. Data Wanprestasi Yang Terjadi di Rusunawa Kabupaten Kudus

No.	Nama Penyewa	<i>Twin Block</i>	Lantai Hunian	Wanprestasi
1	Darwati	3	Lantai 2	Terlambat membayar uang sewa
2	Nur Rohim	3	Lantai 2	Terlambat membayar uang sewa
3	Reni Apriliani	3	Lantai 2	Terlambat membayar uang sewa
4	Andi Tristiawan	3	Lantai 3	Terlambat membayar uang sewa
5	M. Agus	3	Lantai 3	Terlambat membayar uang sewa
6	Fitriani	3	Lantai 3	Terlambat membayar uang sewa
7	M. Rizal	3	Lantai 3	Terlambat membayar uang sewa
8	Yoyok	3	Lantai 4	Terlambat membayar uang sewa
9	Titin Tristiana	3	Lantai 4	Terlambat membayar uang sewa
10	Purwanto	3	Lantai 4	Terlambat membayar uang sewa
11	M. Jamaah	3	Lantai 4	Terlambat membayar uang sewa
12	Oktavianus	3	Lantai 4	Terlambat membayar uang sewa
13	Wiyen R	3	Lantai 4	Terlambat membayar uang sewa
14	Zuliantoro	2	Lantai 2	Terlambat membayar uang sewa
15	Sulasih	2	Lantai 2	Terlambat membayar uang sewa
16	Yuliati	3	Lantai 1	Hunian digunakan sebagai tempat usaha
17	Aminah	3	Lantai 5	Hunian digunakan sebagai tempat usaha
18	Ahmad S.	3	Lantai 3	Hunian digunakan sebagai tempat usaha
19	Dian Triono	3	Lantai 3	Hunian digunakan sebagai tempat usaha
20	Sukrisno	3	Lantai 5	Hunian digunakan sebagai tempat usaha
21	Rudi	2	Lantai 2	Hunian digunakan sebagai

⁷ Diah Setyaningrum, "Wawancara Pribadi", Admin *Twin Block 3* Rusunawa, Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Lingkungan Hidup Kudus, 16 Januari 2024, Kudus.

				tempat usaha
22	Suharto	2	Lantai 1	Hunian digunakan sebagai tempat usaha
23	Zamroni	3	Lantai 3	Tidak membayar uang sewa dan kabur
24	Siti Zuleha	2	Lantai 5	Tidak membayar uang sewa dan kabur

Sumber: wawancara dengan Diyah Setyaningrum (diolah penulis)

Berdasarkan tabel di atas diketahui bahwa wanprestasi yang terjadi di rusunawa terdapat beberapa bentuk wanprestasi, yaitu 15 (lima belas) penyewa yang terlambat membayar uang sewa, 7 (tujuh) penyewa yang menjadikan hunian sebagai tempat usaha, dan ditemukan 2 (dua) penyewa yang tidak membayar uang sewa dan kabur. Dengan demikian terdapat sebagian kecil penyewa yang melakukan wanprestasi, sehingga dapat dikatakan tidak menjalankan perjanjian sebagaimana mestinya.

Keterlambatan merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Wanprestasi dapat terjadi karena beberapa hal: 1) tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan; 2) melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya; 3) melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat; atau 4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Perbuatan wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Akibat Kelalaian melakukan prestasi (wanprestasi) menimbulkan akibat hukum bagi debitur setelah diberikan tenggang waktu, yaitu debitur harus membayar ganti kerugian kepada kreditur jika tenggang waktu yang diberikan oleh kreditur tersebut tidak juga dapat dicapai oleh debitur untuk melaksanakan prestasinya. Meskipun demikian, debitur bisa

saja membela diri dengan alasan: 1) Keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*); 2) Kelalaian kreditur sendiri; 3) Kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.⁸

Pemenuhan prestasi oleh kedua belah pihak harus mengikuti isi perjanjian. Bila gagal memenuhi prestasi, salah satu pihak harus beritikad baik memberitahukan pihak lainnya untuk memberikan permakluman atau kelonggaran. Para pihak juga harus menganalisis sebab akibat pihak lainnya gagal memenuhi prestasi, karena pihak yang mengalami keadaan *overmacht* tidak perlu membayar ganti rugi. Lain halnya jika prestasi gagal dipenuhi karena kelalaian, sepanjang kelalaian tersebut memenuhi unsur pidana, perkara ingkar janji ini dapat diadili dengan hukum acara pidana.⁹

Berdasarkan uraian di atas dikatakan terdapat penyewa rusunawa yang tidak menjalankan perjanjian sebagaimana mestinya, yaitu penyewa melakukan keterlambatan pembayaran uang sewa unit hunian rusunawa, menjadikan hunian sebagai tempat usaha dan tidak membayar uang sewa bahkan sampai kabur. Atas fenomena tersebut, maka penulis memilih judul penelitian yakni, “PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI KABUPATEN KUDUS”.

⁸ Satiah dan Riska Ari Amalia, “Kajian Tentang Wanprestasi Dalam Hubungan Perjanjian”, Jatiswara, Volume 36 Nomor 2, 2021, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Mataram, hlm 301.

⁹ *Loc. Cit*

B. Rumusan Permasalahan

Adapun rumusan masalah yang penulis angkat sebagai pemecahan masalah dalam judul penelitian penulis sebagai berikut:

1. Apakah faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus?
2. Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan mengandung beberapa tujuan:

1. Untuk menganalisis faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus.
2. Untuk menganalisis penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus.

D. Kegunaan Penelitian

Setiap hal yang ingin dilakukan pastinya akan memberikan suatu kegunaan, begitu juga dengan penelitian yang penulis lakukan yakni:

1. Secara teoritis, penulis ingin penelitian ini sebagai sarana memperluas dan mengembangkan ilmu pengetahuan, terutama dalam bidang hukum perdata mengenai bentuk wanprestasi yang terjadi dan faktor penyebabnya dalam perjanjian sewa menyewa, serta penyelesaian wanprestasi tersebut.
2. Secara praktis, penulis ingin penelitian ini dapat memberikan manfaat praktis:

- a. Bagi penyewa, dapat memberi dan menambah wawasan dalam perjanjian sewa menyewa serta mengetahui akibat hukum jika melakukan wanprestasi atas rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus.
- b. Bagi pengelola, dapat memberi masukan dan upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus pada Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Lingkungan Hidup Kabupaten Kudus.
- c. Bagi masyarakat umum dapat memberikan informasi yang ingin menyewa dan mengetahui akibat hukum jika melakukan wanprestasi atas rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus.

E. Sistematika Penulisan

Skripsi ini terdiri atas 5 (lima) bab, yang masing-masing bab saling berkaitan, sebagaimana dijelaskan dibawah ini:

Bab I tentang Pendahuluan yang di dalamnya menguraikan Latar Belakang Penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, dan Sistematika penulisan.

Bab II tentang Tinjauan Pustaka yang di dalamnya menguraikan kerangka pikiran atau teori-teori yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti, yaitu Tinjauan Tentang Perjanjian, Tinjauan Tentang Perjanjian Sewa Menyewa, Tinjauan Tentang Wanprestasi, dan Tinjauan Tentang Rumah Susun.

Bab III tentang Metode Penelitian yang di dalamnya menguraikan Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Metode Penentuan Sampel, Metode Pengumpulan Data, Metode Pengolahan dan Penyajian Data, serta Metode Analisis Data.

Bab IV tentang Hasil Penelitian dan Pembahasan yang di dalamnya menguraikan hasil penelitian dan pembahasan sesuai dengan perumusan masalah, yaitu faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus dan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus.

Bab V tentang Penutup yang di dalamnya menguraikan kesimpulan (merupakan jawaban dari permasalahan yang diteliti) dan saran.

