

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI**

**UNIVERSITAS BATANGHARI JAMBI**

**FAKULTAS HUKUM**



**SKRIPSI**

**TINJAUAN NORMATIF TERHADAP PENYELESAIAN KASUS  
WANPRESTASI SEWA MENYEWA KAMAR KOST ANTARA  
PEMILIK KOST DENGAN PENYEWA KAMAR KOST DI KOTA  
BARU JAMBI**

*Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

*Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari*

**OLEH**

**LIDYA KURNIA PUTRI**

**NIM 1700874201101**

**2020/2021**



**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI**  
**UNIVERSITAS BATANGHARI JAMBI**  
**FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama Mahasiswa : Lidya Kurnia Putri

NIM : 1700874201101

Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1

Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul skripsi :

Tinjauan Normatif Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar  
Kost Di Kota Baru Jambi

Telah Disetujui Untuk Diuji Pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji

Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Jambi, Juli 2021

Menyetujui:

Pembimbing Pertama

Pembimbing Kedua

(Sumaidi, S.Ag.,S.H.,M.H)

(Nur Fauzia,S.H.,M.H)

Ketua Bagian Hukum Perdata

( Hj. Maryati, S.H.,M.H )

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI**  
**UNIVERSITAS BATANGHARI JAMBI**  
**FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : Lidya Kurnia Putri  
NIM : 1700874201101  
Program Studi / Starata : Ilmu Hukum / S1  
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul skripsi :

Tinjauan Normatif Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar  
Kost Antara Pemilik Kost Dengan Penyewa Kamar Kost Di Kota Baru Jambi

Telah berhasil dipertahankan dihadapan siding skripsi tim penguji

Pada Hari Sabtu 21 Agustus Tahun 2021 Pukul 16 : 30 WIB

Diruang Ujian Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Disahkan oleh :

Pembimbing Pertama  
(Sumaidi,Sag,SH,MH)

Pembimbing Kedua  
(Nur fauzia,SH,MH)

Ketua Bagian Hukum Perdata

Jambi, 21 Agustus 2021

Dekan Fakus Hukum  
Universitas Batanghari,

( Hj. Maryati, SH,. MH )

( Dr. M. Muslih, SH.,M.Hum.)

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI**  
**UNIVERSITAS BATANGHARI JAMBI**  
**FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Nama Mahasiswa : Lidya Kurnia Putri  
NIM : 1700874201101  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1  
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul skripsi :

**Tinjauan Normatif Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Pemilik Kost Dengan Penyewa Kamar Kost Di Kota Baru Jambi**

Skripsi Ini Telah Diujikan Dan Dinyatakan Lulus Oleh Tim Penguji

Pada Hari Sabtu Tanggal 21 Mei 2021 Pukul 08:00 WIB

Diruang Ujian Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Batanghari

TIM PENGUJI

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Hj. Maryati, SH.MH	Ketua Bagian	
Nurhasan, SH,MH	Penguji Utama	
Sumaidi,Sag,SH,MH	Penguji Anggota	
Nur fauzia,SH,MH	Penguji Anggota	

Jambi, 21 Agustus 2021,  
Ketua Program Studi Ilmu Hukum,

( Dr. S. Sahabuddin, SH. M. Hum)

## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Lidya Kurnia Putri

NIM : 1700874201101

Program Studi / strata : Ilmu Hukum / S1

Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi : **Tinjauan Normatif Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Pemilik Kost Dengan Penyewa Kamar Kost Di Kota Baru Jambi**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian pengolahan, serta pemikiran saya dengan pengarahan dari para pembimbing yang ditetapkan;
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi lainnya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar – benarnya, dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti – bukti ketidak benaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang – undangan yang berlaku.

Jambi, Agustus 2021

Mahasiswa yang bersangkutan

(Lidya kurnia putri)

## **ABSTRAK**

*Tujuan dari penulisan skripsi ini untuk mengetahui dan menganalisis tinjauan normatif terhadap penyelesaian kasus wanprestasi sewa – menyewa kamar kost antara pemilik kost dengan penyewa kamar kost di kota baru jambi. Adapun yang menjadi perumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah Bagaimana pelaksanaan kasus wanprestasi sewa menyewa kamar antara pemilik kost dengan penyewa kamar di kota baru jambi? Hambatan apa saja yang dihadapi dalam kasus wanprestasi sewa menyewa kamar kost di kota baru jambi? Upaya penyelesaian kasus wanprestasi sewa menyewa kamar kost antara pemilik kost dengan penyewa kamar kost di kota baru jambi?. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian yang bersifat normative atau kepustakaan. Normatif adalah penelitian yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma, sistem norma yang dibangun adalah mengenai asas – asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin ( ajaran ). Hasil penelitian disimpulkan bahwa Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Kost Kepada Pemilik pada Penyewa Kamar Kost pada Kotabaru Jambi dilaksanakan dengan cara mengadakan perjanjian kepada pihak dengan pihak penyewa, pihak yang mensewakan atas nama Riana Widyastusi .Kendala dalam wanprestasi sewa-menyewa kamar kost antara pemilik pada penyewa di kotabaru jambi yaitu dalam pelaksanaannya penyewa yang terlambat membayar karna uang sewa telah digunakan untuk kebutuhan yang sangat penting dan juga belum dari orang tua nya belum mengirim uang bulanan. Upaya yang dikukan dalam penyelesaian kasus wanprestasi sewa menyewa kamar kost kepada pemilik kost dengan penyewa kamar kost di kota baru jambi yaitu dengan cara musyawarah secara kekeluargaan sampai menemukan suatu hasil yang telah Kedua belah pihak sepakat bahwa akibat hukum penyewa adalah kelalaian penyewa membutuhkan ganti rugi, dan upaya perdamaian pemilik rumah adalah dengan mengeluarkan peringatan dan peringatan kepada penyewa dalam bentuk kekerabatan, dan segera melanjutkan kewajiban membayar sewa kost sesuai kesepakatan dalam perjanjian.*

**Kata Kunci :** Wanprestasi, sewa menyewa, kamar kost.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi ini dengan judul “ **Tinjauan Normatif Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Pemilik Kost Dengan Penyewa Kamar Kost Di Kota Baru Jambi**” guna memenuhi sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.

Penulis menyadari walaupun telah berusaha maksimal dalam menyusun proposal skripsi ini, bahwa apa yang telah dicapai tidak luput dari kekurangan dan kesalahan. Oleh karena itu penulis mohon maaf atas segala ketidak sempurnaan tersebut serta kritik dan saran yang bersifat membangun selalu penulis harapkan.

Dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penulis dalam pembuatan skripsi ini, diantaranya.

1. Bapak H. Fachruddin Razi, S.H.,M.H., Rektor Universitas Batanghari Jambi
2. Bapak Dr. M.Muslih,S.H.,M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi
3. Ibu HJ. Maryati, S.H.,M.H., Ketua Jurusan Keperdataan dan Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas Batanghari jambi yang telah memberikan arahan dan memberikan izin, kemudahan dalam penyusunan proposal skripsi ini
4. Bapak Sumaidi, S.Ag.,S.H.,M.H., Pembimbing Pertama yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan arahan selama penyusunan proposal skripsi ini
5. Ibu Nur Fauzia, S.H.,M.H., Pembimbing Kedua yang telah melungkan waktu untuk memberikan arahan selama penyusunan proposal skripsi ini
6. Para Dosen Beserta Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi yang telah memberikan masukan serta dukungan kepada penulis



7. Teruntuk Orang Tua Penulis, terutama ayahanda Sugiono, Ama.Pd dan Ibunda Endang Setiawati dan Mbak Yeni Gusnowati, S.Pd(Alm), Mbak Ike Yuliarni, M.Pd dan Adik M. Yuanza Aidil Rasyid yang selalu memberikan kasih sayang dan doanya dalam menyemangatiku
8. Tak lupa penulis ucapkan terima kasih untuk M.Aditya Perdana, serta teman-teman dan seluruh pihak yang tidak bisa di sebutkan satu persatu yang telah memberikan saran, kritik, dorongan semangat dan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis merasa jauh dari kesempurnaan mengingat keterbatasan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang penulis miliki, Akhirnya dengan menyadari keterbatasan ilmu dan kemampuan yang penulis miliki, maka penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Jambi, Agustus 2021

**PENULIS,**

LIDYA KURNIA PUTRI

**1700874201101**

## DAFTAR ISI

Halaman

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSSETUJUAN TIM PENGUJI .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB 1       PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian dan Penulisan.....	7
D. Kerangka Konseptual .....	8
E.Landasan Teoritis .....	9
F. Metodologi Penelitian .....	12
G. Sistematika Penulisan.....	17

**BAB II                    TINJAUAN UMUM SEWA-MENYEWA**

A. Pengertian Sewa – Menyewa ..... 18

B. Hak Dan Kewajiban Para Pihak..... 23

C. Resiko Dalam Sewa – Menyewa ..... 28

D. Berakhirnya Sewa – Menyewa ..... 30

**BAB III                    TINJAUAN UMUM WANPRESTASI**

A. Prestasi ..... 33

B. Pengertian Wanprestasi..... 34

C. Sebab – Sebab Terjadinya Wanprestasi ..... 38

D. Macam – Macam Prestasi dan Wanprestasi ..... 43

E. Akibat Hukum Yang Timbul Dari Wanprestasi ..... 46

**BAB IV                    TINJAUAN NORMATIF TERHADAP PENYELESAIAN  
WANPRESTASI SEWA MENYEWA KAMAR KOST  
ANTARA PEMILIK KOST DENGAN PENYEWA KAMAR  
KOST DI .KOTA BARU JAMBI**

A. Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Pemilik  
Dengan Penyewa Kamar Kost Di Kota Baru ..... 49

B. Hambatan Dalam Dalam Pelaksaan Sewa Menyewa Kamar  
Kost Antara Pemilik Dengan Penyewa Kamar Kost Di Kota Baru  
Jambi ..... 54

C.Upaya Penyelesaian Kasus Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Pemilik Dengan Penyewa Kamar Kost Di Kota Baru Jambi.....	58
---	----

**BAB V            PENUTUP**

A.Kesimpulan .....	61
B. Saran .....	62

**DAFTAR PUSTAKA .....**

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. 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 public, 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 orang – perorang yang hak nya dilindungi tersebut.<sup>1</sup>

Seperti halnya 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 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. Didalam pelaksanaan pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa kadang terjadi permasalahan

---

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

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. Overmacht atau keadaan memaksa adalah keadaan dimana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.<sup>2</sup>

Pasal 1234 KUHPerdara 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, unsur – unsur yang tercantum dalam sewa menyewa sebagaimana diatur dalam pasal 1548 KUH Perdata adalah 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.

---

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

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

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 merasa dirugikan haknya. Kondisi tertentu juga dapat terjadi tanpa suatu 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.

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

Bisnis kost – kosan pada saat ini sudah banyak tersebar dimana – mana. Apalagi kota dimana banyak perguruan tingginya, terutama disekitar kampus banyak berdiri kost – kosan. Bisnis kost – kosan 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 – kosan, 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-kosan menikmati keuntungan dari terus naiknya nilai tanah dan mungkin tiap tahunnya juga akan naik. Pengelolaan rumah kost-kosan juga tidak begitu rumit.

Biasanya pemilik kost memperkerjakan orang untuk menjaganya, bahkan ada yang ditinggal, hanya melakukan kontrol dan mengecek pada waktu tertentu, sehingga para penghuni kost mengatur sendiri yang ada dalam kost tersebut, seperti mengatur pembayaran listrik dan lain-lain.<sup>4</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 padahal tidak diatur dalam klausula perjanjian yang telah disepakati.

---

<sup>4</sup>Lingga Irawan, “*Lingkungan Bisnis Rumah Kost Yang Menjanjikan*” Beraja Niti, (2012),1-2



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 Jambi yang terkadang tidak memiliki sanak keluarga ataupun hubungan kekerabatan, sehingga mengharuskan mereka untuk menyewa kamar kost.

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 timbale balik pada masing-masing pihak, jika perjanjian tersebut tidak dipenuhi, maka akan menimbulkan akibat hukum.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup>Minanul Aziz, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Mahasiswa Dengan Pemilik Kamar Kost Dijalan Ampera Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota. Universitas Tanjung Pontianak 2013 hlm 3*

Dalam perjanjian sewa menyewa kamar kost masih sering dijumpai pengelola kamar kost yang tidak menjalankan kewajiban terhadap penyewa kamar kost dimana kurangnya 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 kurang 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 diatas, maka peneliti tertarik untuk mengadakan suatu penelitian, guna untuk mendapatkan gambaran yang jelas terkait dengan perjanjian sewa menyewa kamar kost di Kota Baru Jambi, sehingga dalam penelitian ini peneliti mengambil judul sebagai berikut :

“ Tinjauan Normatif Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Pemilik Kost Dengan Penyewa Kamar Kost Di Kota Baru Jambi “

## **B. Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana pelaksanaan kasus wanprestasi sewa menyewa kamar kost antara pemilik kost dengan penyewa kamar kost di kota baru jambi?
2. Hambatan apa saja yang dihadapi dalam kasus wanprestasi sewa menyewa kamar kost di kota baru jambi?
3. Upaya penyelesaian kasus wanprestasi sewa menyewa kamar kost antara pemilik kost dengan penyewa kamar kost di kota baru jambi?

## **C. Tujuan Penelitian dan Penulisan**

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai, adalah :

1. Guna mengetahui pelaksanaan kasus wanprestasi sewa menyewa kamar kost antara pemilik kamar kost dengan penyewa kamar kost.
2. Guna mengetahui hambatan apa saja yang dihadapi dalam kasus wanprestasi sewa menyewa kamar kost antara pemilik kost dengan penyewa kamar kost di kota baru jambi.
3. Guna mengetahui upaya penyelesaian kasus wanprestasi sewa menyewa kamar kost antara pemilik kost dengan penyewa kamar kost di kota baru jambi.

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

1. Untuk menjadi calon sarjana di universitas Batanghari Jambi
2. Sebagai kritikan dan masukan terhadap pihak pengelola dan penghuni kamar kost, dalam upaya menyelesaikan permasalahan sewa menyewa kamar kost .
3. Sebagai bahan pertimbangan kepada masyarakat yang memiliki usaha sewa menyewa kamar kost dan yang merencanakan membangun usaha sewa menyewa kamar kost.

#### **D. Kerangka Konseptual**

Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (*debius*) dari suatu istilah yang di pakai. Oleh karena itu untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus di definisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional di peroleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah di tentukan yaitu:

1. Tinjauan Normatif adalah kajian yang memfokuskan kajiannya dengan memandang hukum sebagai suatu sistem yang utuh yang mencakupi asas – asas hukum, norma – norma hukum, dan aturan – aturan hukum ( tertulis maupun tidak tertulis ).
2. Sewa Menyewa adalah berdasarkan pasal 1548 sewa menyewa suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi.

3. Pengertian Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

#### **E. Landasan Teoritis**

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi”

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena

debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukan dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya para pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang diinginkan karena wanprestasi tersebut.

Macam – macam wanprestasi yaitu menurut ketentuan pasal 1234 KUH Perdata, Tiap – tiap perikatan adalah untuk memberi sesuatu. Maka dari itu wujud prestasi berupa :

### **1. Memberikan sesuatu**

Dalam pasal 1235 di nyatakan “ dalam tiap – tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban siberutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahannya. Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian – perjanjian tertentu, yang akibat – akibatnya mengenai hal ini ditunjukkan dalam bab – bab yang bersangkutan.

### **2. Berbuat sesuatu**

Berbuat sesuatu dalam perikatan, yakni berarti melakukan perbuatan seperti yang telah di tetapkan dalam perikatan. Jadi wujud prestasi disini adalah

melakukan perbuatan tertentu. Dalam melaksanakan prestasi ini debitur harus mematuhi apa yang telah ditentukan dalam perikatan. Debitur bertanggung jawab atas perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan oleh para pihak. Namun bila ketentuan tersebut tidak diperjanjikan, maka disini berlaku ukuran kelayakan atau kepatutan yang diakui dan berlaku dalam masyarakat.

### **3. Tidak berbuat sesuatu**

Tidak berbuat sesuatu dalam suatu perikatan berarti tidak melakukan suatu perbuatan seperti yang telah diperjanjikan. Jadi wujud prestasi disini adalah tidak melakukan perbuatan. Disini kewajiban prestasinya bukan sesuatu yang bersifat aktif, tetapi justru sebaliknya yaitu bersifat pasif yang dapat berbuat tidak sesuatu dengan perikatan ini maka ia bertanggung jawab akibatnya.<sup>6</sup>

Wujud wanprestasi

Berdasarkan ketentuan pasal 1234 KUHPerdara untuk menetapkan apakah seseorang debitur itu telah melakukan wanprestasi dapat diketahui melalui 3 keadaan berikut :

#### **1. Debitur tidak memenuhi prestasinya sama sekali**

Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang – undang dalam perikatan yang timbul karena undang – undang.

---

<sup>6</sup>J,Satrio, *Hukum Perikatan*, ( Bandung : Alumni, 1999 ), Hal.184

Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya Artinya debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.

## 2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru

Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang di tentukan oleh undang – undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya mestinya menurut kualitas yang ditentukan oleh undang – undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang – undang.

## **F. Metode Penelitian**

Metode adalah proses, prinsip – prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati – hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai prinsip – prinsip tata cara untuk memecahkan masalah yang di hadapi dalam melakukan penelitian.

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian yang bersifat normative atau kepustakaan. Normatif adalah penelitian yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma, sistem norma yang dibangun



adalah mengenai asas – asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin ( ajaran ).<sup>7</sup>

lebih lanjut mengenai penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang memilik objek kajian tentang kaidah atau aturan hukum. Penelitian hukum normatif meneliti kaidah atau peraturan hukum sebagai suatu peristiwa hukum. Penelitian ini dilakukan dengan maksud untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah suatu peristiwa telah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum.<sup>8</sup>

Penelitian hukum normatif atau kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. bahan – bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder dapat dinamakan penelitian hukum normative atau penelitian hukum kepustakaan.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup>Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 20017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan IV, Pustaka Pelajar, hlm.33

<sup>8</sup>Ibid, hlm.36

<sup>9</sup>Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hlm.34

Lebih jelasnya lagi Soerjono Sekanto dan Sri Mamudji telah memberikan pendapatnya tentang penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan ( data sekunder ) yang mencakup.<sup>10</sup>

1. Penelitian terhadap asas – asas hukum, yaitu penelitian terhadap unsure – unsure hukum baik unsure ideal ( Normwissenschaft / Sollenwissenschaft ) yang menghasilkan kaidah – kaidah hukum melalui filsafat hukum dan unsure nyata ( tatsachenwissenschaft ) yang menghasilkan tata hukum tertentu ( tertulis )
2. Penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu mengadakan identifikasi terhadap pengertian pokok dalam hukum seperti subjek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum dalam peraturan perundangan.
3. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, yaitu meneliti keserasian hukum positif ( peraturan perundangan ) agar tidak bertentangan berdasarkan hierarki perundang – undangan
4. Perbandingan hukum, yaitu membangun pengetahuan umum mengenai hukum positif dengan membandingkan sistem hukum di satu negara dengan system hukum negara lain.

---

<sup>10</sup>Soerjono Soekanto, Sri Mamudji,1995,*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm.15

5. Sejarah hukum, yaitu meneliti perkembangan hukum positif ( peraturan perundangan ) dalam kurun waktu tertentu ( misalnya hukum tanah ), perkawinan, perpajakan perusahaan, dan sebagainya.

Dengan menganalisis atau mengkaji data sekunder dengan memahami bahwa hukum sebagai perangkat peraturan atau norma – norma positif didalam system perundang – undang yang mengatur segala kehidupan manusia. Maka dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematik tentang hukum di Indonesia terkait tentang keabsahan kesepakatan transaksi secara online melalui aplikasi paytren. Analisis dimaksudkan berdasarkan pengolahan bahan kajian penelitian yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat untuk menjawab permasalahan.

#### 1. Sumber Data

Dalam penelitian selalu diperlukan bahan atau data yang akan dicari kemudian diolah dan selanjutnya dianalisis untuk mencari jawaban dari permasalahan penelitian yang diajukan.<sup>11</sup> Adapun jenis dan sumber data yang akan digunakan sebagai dasar untuk menunjang penelitian ini adalah data yang dikumpulkan berasal dari data sekunder.

##### a. Data sekunder

Yaitu bahan – bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil dari kalangan hukum, serta

---

<sup>11</sup>Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op.Cit*, hlm.41

dokumen – dokumen lain. Bahan hukum yang terdiri dari buku atau jurnal hukum yang berisi mengenai prinsip – prinsip dasar ( asas hukum ), pandangan para ahli ( doktrin ), hasil penelitian hukum, kamus hukum, dan Ensiklopedia hukum. Wawancara dengan narasumber seorang ahli hukum untuk memberikan pendapat hukum tentang suatu fenomena bias diartikan sebagai bahan hukum sekunder.<sup>12</sup>

## 2. Tempat Penelitian

Penelitian hukum normatif, lokasi penelitiannya jelas dilakukan di berbagai perpustakaan, baik perpustakaan pribadi, perpustakaan perguruan tinggi, perpustakaan instansi, perpustakaan umum, perpustakaan pemerintah, dan perpustakaan swasta. Perpustakaan yang dikunjungi adalah perpustakaan yang didalamnya terdapat bahan – bahan hukum yang dicari yang berkaitan dengan topik penelitian. Selain itu lokasi penelitian atau tempat penelitian ini dapat dilakukan dengan penelusuran melalui media internet.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup>Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, hlm 169

<sup>13</sup>Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op.cit*, hlm.160

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memperoleh gambaran secara jelas dan terperinci mengenai seluruh isi dalam proposal skripsi ini, maka penulis menyusunnya dalam sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab pertama **Pendahuluan**, bab ini menguraikan antara lain tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, kerangka konseptual, landasan teoritis, tujuan penelitian dan penulisan, metode penulisan, serta sistematika penulisan.

Bab kedua **Tentang Tinjauan Umum Sewa-menyewa**, pada bab ini penulis juga mencoba menjelaskan tentang pengertian sewa – menyewa, tujuan sewa – menyewa, dan macam – macam sewa menyewa.

Bab ketiga **Tentang Tinjauan Umum Wanprestasi**, pada bab ini penulis akan mencoba menguraikan tentang pengertian wanprestasi, macam-macam wanprestasi dan syarat-syarat wanprestasi.

Bab keempat **Pembahasan**, bab ini dirincikan kedalam 3 (tiga) sub bab, yaitu sub bab. Pelaksanaan sewa menyewa kamar kost antara pemilik kost dengan penyewa kamar kost di kota baru jambi, Hambatan apa saja yang dihadapi dalam kasus wanprestasi sewa menyewa kamar kost di kota baru jambi, Upaya penyelesaian kasus wanprestasi sewa menyewa kamar kost antara pemilik kost dengan penyewa kamar kost di kota baru jambi.

Bab kelima **Penutup**, Dalam bab ini berisikan saran antara lain Kesimpulan dan Saran-saran

## BAB II

### TINJAUAN UMUM SEWA-MENYEWAWA

#### A. Pengertian Sewa – menyewa

Perjanjian sewa – menyewa diatur dalam pasal 1547 sampai pasal 1600 merupakan perjanjian yang menyerahkan pemanfaatan (kenikmatan) suatu barang kepada orang lain dengan membayar jumlah tertentu (biasanya uang). Jadi dalam perjanjian jual beli yang diserahkan adalah hak kepemilikannya, sedangkan dalam perjanjian sewa – menyewa yang diserahkan pemanfaatnya dalam jangka waktu tertentu.

Sewa-menyewa dalam bahasa belanda di sebut dengan huurenverhuur dan dalam bahasa inggris di sebut dengan ren atau hire. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbale balik. Dalam kamus besar bahasa Indonesia pengertian sewa adalah, pemakaian sesuatu dengan membayar uang, sedangkan menyewa adalah, memakai (meminjam atau menabung) dengan membayar uang sewa.

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepadapihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup>r.subekti, aneka perjanjian,loc.cit)

Menurut yahya harahap,sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak di sewa kepada pihak penyewa untuk di nikmati sepenuhnya.<sup>15</sup>

Menurut Wirjono projudikoro sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada oranglain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>16</sup>

Beberapa pengertian perjanjian sewa-menyewa di atas dapat di simpulkan bahwa cirri-ciri dari perjanjian sewa-menyewa, yaitu

A. ada dua pihak yang saling mengikatakan diri

pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitupihak yang mempunyai barang. Pihak yang ke dua adalah pihak penyewa,yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihaklain, atau kepentingan badan hukum tertentu.

B.ada unsur pokok yaitu barang,harga, dan jangka waktu sewa barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakain benda sewa.Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak haru berupa

---

<sup>15</sup>yahya harahap,segi-segihukum perjanjian,alumni,bandung,1986.hal.240

<sup>16</sup>ibid

uang tetapi dapat juga menggunakan barang atau jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewaan terbatas pada jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian.

C. ada kenikmatan yang diserahkan

kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.

Perjanjian Sewa-menyewa merupakan perjanjian konsesuil, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat di antara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga.

Di dalam KUH Perdata tidak dijelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktek khususnya sewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa-menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada di pihak yang lemah.



Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur 2 pokoknya, yaitu barang dan harga.<sup>17</sup>

Meskipun demikian, peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari buku III B.W. berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa.

Dalam sewa menyewa terdapat beberapa unsur penting, yakni : subjek, objek, perbuatan, dan jangka waktu sewa menyewa.<sup>18</sup>

#### 1. Subjek sewa menyewa

Adalah kedua belah pihak yang berikat atau mengikat diri dalam kegiatan sewa menyewa. Mereka adalah penyewa dan menyewakan. Penyewa merupakan pihak yang membutuhkan benda yang akan dinikmati manfaatnya dan membayar hak guna pakainya melalui perjanjian sewa menyewa. Sedangkan menyewakan adalah, mereka yang menyediakan barang yang akan disewakan dan membutuhkan uang hasil sewa tersebut. Biasanya berbentuk instansi, perorang dan sebagainya.

---

<sup>17</sup>Subekti, Hukum Perjanjian, Op. cit Hal.90

<sup>18</sup>

## 2. Objek sewa menyewa

Adalah benda dan harga sewa. Benda ini dalam arti kepemilikan asli dari orang atau lembaga yang menyewakan, yang memiliki status yang sah dalam hukum. Benda ini juga dapat berwujud, bergerak dan tidak bergerak. Sesuai dengan Buku III Bab VII KUH Perdata. Tentang harga sewa: Kalau dalam jual beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa barang perjanjiannya bukan jual – beli lagi tetapi menjadi tukar – menukar, tetapi dalam sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga - sewa itu berupabarang atau jasa.

## 3. Perbuatan sewa menyewa

- a. Persetujuan, yakni perbuatan yang terwujudnya kata sepakat oleh kedua belah pihak.
- b. Penyerahan, yakni perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda.
- c. Pembayaran uang sewa, yakni memberikan sejumlah biaya kepada yang menyewakan sesuai dengan kesepakatan keduanya.
- d. Waktu sewa, yaitu batas waktu yang digunakan untuk penguasaan benda yang disewa oleh penyewa.
- e. Persyaratan sewa menyewa, yakni ketentuan – ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

## 4. Jangka waktu sewa – menyewa

Dalam uraian Pasal 1548 KUH Perdata dengan “ waktu tertentu”, dalam maksud yang telah dijelaskan atau tidak berapa lama barang disewakanya, asal

sudah disetujui berapa harga sewanya, yakni menurut keladziman, apakah itu berapa jam, satu hari, satu bulan atau satu tahun. Dalam Pasal. 1579 KUHPerdara “ Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”. Untuk mengetahui jangka waktu tertentu ada beberapa cara :

- a. Kepastian jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian
- b. Tariff sewa untuk setiap unit waktu
- c. Penafsiran pasal – pasal tertentu dalam peraturan sewa – menyewa

## **B. Kewajiban – kewajiban para pihak**

Perjanjian sewa – menyewa merupakan perjanjian timbale balik sehingga ada hak dan kewajiban yang membebani para pihak yang melakukan perjanjian.

Dalam sewa – menyewa terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa

1. Kewajiban pihak yang menyewakan

Pasal 1550 BW menyebutkan tiga kewajiban pokok dari pihak yang menyewakan :

Ke -1 : untuk menyerahkan (*leveren*) barangnya kepada si penyewa,

Ke -2 : untuk memelihara barangnya sedemikian rupa, sehingga barangnya dapat dipakai secara yang dimaksudkan

Ke -3 : untuk berusaha supaya si penyewa selama persetujuan sewa menyewa berjalan, selalu secara tentram dapat memakai dan menikmati barangnya yang disewa itu (“rusting genot”).

Selanjutnya ia diwajibkan, selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan – pembetulan pada barangnya yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan – pembetulan pada barangnya yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan – pembetulan kecil yang menjadi wajibnya si penyewa. Juga ia harus menanggung si penyewa terhadap semua cacad dari barang yang disewa menyewakan yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuatnya perjanjian sewa – menyewa, jika cacad – cacad itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi ( pasal – pasal 1551 dan 1552 ).<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup>Subekti, Op.cit, hal 42

Dari pasal 1583, yang mewajibkan si penyewa untuk mengadakan perbaikan yang kecil – kecil dan sehari – hari (“ *genge en degelike separaties*”). Ternyata hanya perbaikan yang besar – besar sajalah yang menjadi beban pihak yang menyewakan.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaanya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Kewajiban memberikan kenikmatan tenang kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis hak si penyewa untuk memakai barang yang disewakan.

Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan – gangguan fisik, misalnya orang – orang yang melempari rumahnya dengan batu atau tetangga membuang sampah dipekarangan rumah yang disewa, dan lain sebagainya. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1556 yang berbunyi :<sup>20</sup>

“ Pihak yang menyewakan, tidaklah diwajibkan menjamin sipenyewa terhadap rintangan – rintangan dalam kenikmatan yang dilakukan oleh orang – orang pihak ketiga dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut

---

<sup>20</sup>Ibid

sendiri orang itu. Gangguan – gangguan depan peristiwa – peristiwa harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa”

Menurut hampir semua penulis ahli hukum di Negri Belanda, dua paal ini berdasarkan mengenai hak – hak yang sama yaitu gangguan dari orang ketiga berdasarkan atas suatu hak dari orang ketiga itu. Selanjutnya pasal 1557 BW menyebutkan suatu akibat dari gangguan itu, sedang pasal 1558 menyebutkan akibat lain, disamping akibat yang pertama itu.

Akibat yang disebutkan oleh pasal 1557 ialah, bahwa si penyewa dapat menuntut dari pihak yang menyewakan supaya harga sewa dikurangi secara sepadan sifat gangguan itu. Ini berarti bahwa kalau si penyewa dapat menuntut kebebasan sama sekali dari pembayaran harga sewa. Akibat yang di sebutkan oleh pasal 1558 ialah, bahwa dalam hal si penyewa digugat di muka hakim oleh orang ketiga, maka sipenyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan dimasukkan sebagai pihak dalam perkara itu supaya dalam perkara itu melindungi si penyewa. Dalam hal ini ayat 2 menegaskan, si penyewa dapat minta, supaya sama sekali dikeluarkan sebagai tergugat dala, perkara itu.

Kedua pasal tersebut mewajibkan penyewa, supaya memberitahukan hak adanya gangguan itu kepada pihak yang menyewakan secara resmi, yaitu dengan prantara juru sita atau sekurang – kurangnya secara tegas.

## 2. Kewajiban si penyewa

Pasal 1560 BW menyebutkan dua kewajiban dari si penyewa yaitu :

Ke-1 : untuk memakai barang sewaan secara yang sangat berhati – hati dan menurut tujuan dan maksud dari persetujuan sewa – menyewa.

Ke-2 : untuk membayar uang sewaan sewa pada waktu – waktu yang ditentukan dalam persetujuan sewa menyewa.

Selanjutnya pasal 1561 BW mengatakan, kalau si penyewa memakai barang sewa secara lain dari pada yang dimaksudkan, seperti misalnya seekor kuda pacuan dipakai untuk menarik dokar, atau suatu rumah kediaman dipakai untuk menjalankan perusahaan yang memerlukan mesin – mesin yang amat berat dan sangat membikin kotor rumah itu, maka pihak yang menyewakan berhak menuntut pembatalan persetujuan sewa – menyewa. Tentang hal ini wirjono prodjodikoro mengatakan:<sup>21</sup>

“ kewajiban si penyewa tersebut ke-1 diatas berarti , bahwa kewajiban berhati – hati itu baru ada, kalau barangnya dipakai. Maka pada umumnya si penyewa leluasa untuk dalam suatu hak tertentu tidak memakai barang itu. Tetapi kalau ternyata dalam suatu hal tertentu suatu barang akan kurang harga nilainya, kalau tidak dipakai, maka terangkalah dengan tidak memakai ini si penyewa merugikan pihak yang menyewakan. Maka dari itu pasal tersebut dapat diartikan, dalam hal belakangan ini toh ada kewajiban si penyewa untuk memakai barang sewa “

Kewajiban pokok ke-2 yaitu untuk membayar uang sewa, tidak diatur lebih lanjut oleh BW. Menurut Pasal 1393 ayat 2 BW pembayaran uang sewa ini

---

<sup>21</sup>Wirjono prodjodikoro, Asas – Asas Hukum Perdata ( Bandung : Sumur), 1992, hal.60

harus dilakukan di tempat kediaman pihak yang menyewakan. Jadi harus dibawa kerumahnya, kecuali apabila pihak yang menyewakan pindah ke lain keresidenan, dalam hal mana pembayaran uang sewa harus dilakukan pada tempat kediaman si penyewa, jadi pihak yang menyewakan harus menarik sewanya ke situ.

Ternyata adat kebiasaan di banyak tempat ialah, bahwa meskipun pihak yang menyewakan tidak berpindah ke lain keresidenan, uang sewa toh harus ditarik secara mengirimkan kuitansi kepada si penyewa.

Bahwa si penyewa berwajib menyerahkan kembali barang sewa pada akhir persewaan, adalah hal sudah semestinya. Hal ini oleh pasal 1562 dan pasal BW hanya diatur berhubungan dengan dua hal, yaitu ada atau tidak ada perincian barang – barang yang disewakan.

### **C. Resiko dalam sewa – menyewa**

Menurut pasal 1553, dalam sewa – menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipukul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Resiko dalam perjanjian sewa – menyewa resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak yang menima barang yang menjadi objek dari suatu perjanjian. Risiko merupakan suatu akibat dari suatu keadaan yang memaksa (*overmacht*) sedangkan ganti rugi merupakan akibat dari wanprestasi<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup>subekti, Op. Cit hal 44



Pembebanan resiko terhadap objek sewa didasarkan terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan musnahnya barang / obyek sewa. Musnahnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa – menyewa dapat dibagi menjadi dua macam yaitu :<sup>23</sup>

a). Musnah secara total (seluruhnya)

Jika barang yang menjadi obyek perjanjian sewa – menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Pengertian musnah disini berarti barang yang menjadi obyek perjanjian sewa – menyewa tidak lagi bias digunakan sebagai mana mestinya, meskipun terdapat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut masih ada. Ketentuan tersebut diatur di dalam pasal 1553 KUH Perdata yang menyatakan jika musnahnya barang terjadi selama sewa – menyewa berlangsung yang diakibatkan oleh suatu keadaan yang diakibatkan oleh suatu keadaan yang tidak bias dipertanggung jawabkan pada salah satu pihak maka perjanjian sewa – menyewa dengan sendirinya batal.

b). Musnah sebagian

Barang yang menjadi obyek perjanjian sewa – menyewa disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat di gunakan dan dinikmati kegunaanya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Jika obyek perjanjian sewa – menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan yaitu :

---

<sup>23</sup>Yahya Harahap. Loc.cit

- a. Meneruskan perjanjian sewa – menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa
- b. Meminta pembatalan perjanjian sewa – menyewa

#### **D. Berakhinya Perjanjian Sewa - Menyewa**

Berakhinya perjanjian secara tegas tidak diatur, melainkan dalam KUHPerdara hanya menyebutkan mengenai hapusnya perikatan pada pasal 1381 KUHPerdara. Walaupun demikian, ketentuan – ketentuan tentang hapusnya perikatan tersebut juga merupakan ketentuan tentang hapusnya perjanjian karena pada umumnya perjanjian lahir karena adanya perikatan.

Berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara hapusnya perikatan karena sebagai berikut :

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan produk yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat ;
- c. Pembayaran utang ;
- d. Kompensasi
- e. Pencampuran utang ;
- f. Pembebasan utang ;
- g. Musnahnya barang yang terutang
- h. Kebatalan atau pembatalan ;
- i. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan ;
- j. Lewat waktu

Berakhinya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam pasal 1381 KUH Perdata. Secara khusus perjanjian sewa – menyewa dapat berakhir karena dua hal yaitu :<sup>24</sup>

a. Masa sewa berakhir

Berakhirnya sewa menyewa yang tidak dilakukan perpanjangan membuat perjanjian sewa menyewa berakhir demi hukum, tanpa perlu adanya penetapan dari pengadilan, Pasal 1570 KUH Perdata menyatakan apabila perjanjian sewa menyewa ini berakhir demi hukum tanpa diperlukannya suatu pemberentian untuk itu. Sedangkan menurut pasal 1571 KUH Perdata apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara lisan, maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan memperhatikan tenggang – tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

b. Terpenuhinya syarat tertentu dalam perjanjian sewa menyewa

Suatu perjanjian sewa menyewa pada umumnya dapat mencantumkan syarat batal maupun syarat syarat tangguh terhadap perjanjiannya apabila dipenuhi suatu syarat yang diperjanjikan tersebut.

---

<sup>24</sup>Raden Haryo Rendrartomo, Hukum Perjanjian Sewa Menyewa, 30 Maret 2014, radenrendrautomo.blogspot.co.id

Pasal 1575 KUH Perdata menentukan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak berakhir karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia, baik penyewa maupun pihak yang menyewakan. Seluruh kewajiban dan haknya diteruskan kepada ahli warisnya. Selain itu, perjanjian sewa menyewa juga tidak dapat diputus apabila barang yang disewakan beralih hak kepemilikannya melalui jual beli, kecuali jika telah ditentukan sebelumnya dalam perjanjian tersebut.

## BAB III

### TINJAUAN UMUM WANPRESTASI

#### A. Prestasi

Prestasi merupakan hal yang harus dilakukan suatu perikatan pemenuhan prestasi merupakan hakikat dari suatu perikatan. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab ( liability ), artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan hutangnya kepada kreditur. Menurut ketentuan pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, semua harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur, jaminan seperti ini disebut jaminan umum<sup>25</sup>

Pada prakteknya tanggung jawab berupa jaminan harta kekayaan ini dapat dibatasi sampai jumlah yang menjadi kewajiban debitur untuk memenuhinya yang disebutkan secara khusus dan tertentu dalam perjanjian, ataupun hakim dapat menetapkan batas – batas yang layak atau patut dalam keputusannya. Jaminan harta kekayaan yang dibatasi ini disebut jaminan khusus.

26

Artinya jaminan khusus itu hanya mengenai benda tertentu saja yang nilainya sepadan dengan nilai hutang debitur, misalnya rumah, kendaraan motor.

---

<sup>25</sup>Abdul Muhammad, Op. cit, hal 17

<sup>26</sup>Ibid

Bila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya maka benda yang menjadi jaminan khususnya inilah yang dapat diuangkan untuk memenuhi hutang debitur.

Prestasi merupakan sebuah esensi daripada suatu perikatan. Apabila esensi ini tercapai dalam arti dipenuhi oleh debitur maka harus diketahui sifat – sifat dari prestasi tersebut, yakni :

- i. Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan.
- ii. Harus memungkinkan.
- iii. Harus diperbolehkan.
- iv. Harus ada manfaat bagi kreditur.
- v. Bila terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan.

## **B. Pengertian Wanprestasi**

Wanprestasi berasal dari bahasa belanda yakni wanprastatie yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang – Undang.

Tujuan dari tiap – tiap orang yang mengikat diri terhadap orang lain, salah satu tujuannya adalah pemenuhan terdapat terhadap prestasi yang diinginkan oleh para pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut. Akan tetapi tidaklah selamanya prestasi diinginkan oleh para pihak dalam suatu perjanjian dapat terpenuhi dengan baik.

Tidak terpenuhinya prestasi tersebut dimungkinkan karena adanya tindakan salah satu pihak yang mereka buat, yang akhirnya menepatkan pihak yang tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan tersebut pada posisi pihak yang diingkarkan janji.

Kelalaian atau tidak melaksanakan prestasi seperti yang telah diperjanjikan sebagaimana dikemukakan diatas dalam ilmu hukum tersebut dengan istilah wanprestasi.

Sehubungan dengan wanprestasi tersebut, Wirjono Prodjodikoro mengemukakan, bahwa “ Perkataan wanprestasi ketiadaan suatu prestasi, dan prestasi dalam suatu hukum perjanjian berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.”<sup>27</sup>

Abdulkadir Muhammad mengemukakan sedikit banyaknya tentang sifat – sifat prestasi adalah sebagai berikut :

Prestasi adalah suatu esensi dari pada perikatan. Apabila esensi itu tercapai dalam arti dipenuhi oleh debitur maka perikatan itu berakhir, untuk itu perlu diketahui sifat-sifat prestasi yaitu:

- a. Harus sudah tertentu adalah dapat ditentukan.
- b. Harus memungkinkan.
- c. Harus diperoleh.
- d. Harus ada manfaat bagi kita.

---

<sup>27</sup>wirjono Prodjodikoro. *Asas – asas hukum perdata*, Cetakan VI, sumur, Bandung, 1974, Hal 17

- e. Bias terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan.

Jika salah satu atau semua sifat itu tidak dipenuhi pada prestasi, maka perikatan out dapat menjadikan tidak berarti, perikatan itu dapat menjadi batal atau dibatalkan<sup>28</sup>

Wanprestasi ( kelalaian atau kealpaan ) seorang debitur dapat berupa :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan<sup>29</sup>

Akan tetapi dalam kenyataan tidaklah mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi suatu perikatan atau wanprestasi. Hal ini disebabkan seringkali para pihak pada waktu mengadakan suatu perjanjian tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Karena penentuan waktu ini sangatlah diperlukan didalam suatu perikatan, dimana waktu untuk melaksanakan prestasi dapat menentukan kapan sebenarnya wanprestasi itu terjadi.

Dalam suatu perjanjian untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan ialah” apabila seseorang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi perikatan.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup>Abdulkadir Muhammad, *hukum perikatan*, cet II, PT Citra Adiya Bakti, Bandung, 1990 hal 34

<sup>29</sup>Djanius Djamin & Syamsul Arifin, *Bahan Dasar Hukum Perdata*, Akademik keuangan dan perbankan perbanas, Medan,1991, hal 189

<sup>30</sup>subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet IX, PT. humaperkasa, Jakarta, 1984, hal.20



Terhadap pihak yang melakukan wanprestasi umumnya diberikan peringatan ( *sommatie* ) oleh seorang juru sita dari pengadilan, yang memuat proses verbal tentang pekerjaan itu. Dalam hal peringatan tersebut cukup dengan surat tercatat atau surat kawat, asal saja jangan dipungli oleh si berutang.

Pasal 1238 KUHPerdata menyatakan : “ si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah dengan sebuah akte sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ia menetapkan bahwa siberutang akan harus di anggap lewatnya waktu yang telah ditentukan”.

Suatu perikatan tidak perlu dilakukan jika dengan sendirinya si berutang pada suatu ketika sudah dapat dianggap lalai. Misalnya dalam hal suatu perjanjian untuk membuat pakaian mempelai, tetapi pada hari perkawinan, pakaian itu ternyata belum selesai.

Jika prestasi tersebut berupa tidak melakukan suatu perbuatan, maka dengan melakukan perbuatan ini si berutang juga dengan sendirinya sudah lalai. Ada kalanya juga bahwa dalam kontraknya sendiri sudah ditetapkan, kapan atau dalam hal – hal yang bagaimana si debitur dapat dianggap lalai, juga disini tidak diperlukan suatu peringatan ( *sommatie* ).

Wanprestasi dalam suatu perjanjian akan hapus apabila telah dipenuhinya prestasi yang dikehendaki oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Artinya pemenuhan perjanjian akan menghapus wanprestasi.

### **C. Sebab – Sebab Terjadinya Wanprestasi**

Dalam uraian diatas dikatakan bahwa tidak dipenuhinya kewajiban yang merupakan wanprestasi itu ada 2 (dua) kemungkinan yang menjadi alasan, yaitu :

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan, maupun karena kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (force majeure), jadi diluar kemampuan debitur bersalah<sup>31</sup>

Sejak kapan seorang debitur ini dikatakan dalam keadaan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi, sangat penting dipersoalkan, Karena wanprestasi mempunyai akibat hukum – hukum tertentu bagi debitur yang bersangkutan.

Dalam praktek hukum dimasyarakat, untuk memenuhi sejak kapan debitur wanprestasi kadang – kadang tidak selalu mudah, oleh karena kapan debitur harus memenuhi prestasi tidak selalu ditentukan oleh perjanjian. Dalam perjanjian untuk memberikan suatu atau tidak menentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan.

Dipandang perlu untuk memperingatkan atau memberikan teguran ( sommattie/ingebrek estelling ) kepada debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan prestasi ditentukan, maka menurut ketentuan pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan.

---

<sup>31</sup>Abdul kadir Muhammad, Op. Cit, hal. 27

Lain halnya dengan menetapkan kapan debitur wanprestasi pada perjanjian yang prestasinya bertujuan untuk tidak berbuat untuk melakukan suatu perbuatan, apabila orang itu melakukannya ia melanggar perjanjian dan sejak itu ia dalam keadaan melanggar wanprestasi.

Tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitur, agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberi petunjuk oleh pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

“ Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan bahwa siberutang akan harus di anggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentkan”.

Selanjutnya subekti mengemukakan yang dimaksud dengan surat perintah dalam pasal 1238 KUHPerdara tersebut adalah : “peringatan resmi oleh seorang juru sita pengadilan, sedangkan yang dimaksud akta sejenis adalah suatu tulisan biasa ( bukan resmi ) yang tujuannya sama, yakni untuk member peringatan kepada debitur agar memenuhi prestasi dalam seketika.

Dalam perkembangan selanjutnya perikatan akta sejenis itu sudah lazim ditafsirkan sebagai suatu peringatan atau tegoran yang boleh dilakukan secara lisan, agar cukup tegas menyatakan desakan kreditur terhadap debitur agar supaya memenuhi prestasi dengan seketika atau dalam waktu yang tertentu.

Kemudian Mahkamah Agung Dengan Surat Edaran No. 3 Tahun 1963 antara lain menyatakan bahwa pasal 1238 KUH perdataa itu tidak berlaku lagi.

Dalam Surat Edaran tanggal 05 september 1963 menyatakan bahwa pengirim turunan gugatan dapat dianggap sebagai penagihan karena tergugat masih dapat menghindari terkabulnya gugatan dengan memenuhi kewajibannya sebelum siding di pengadilan<sup>32</sup>

Asalkan tenggang waktu antara diterimannya turunan surat gugatan oleh debitur selaku tergugat sampai pada hari siding pengadilan dapat dipandang sebagai waktu yang pantas bagi debitur untuk memenuhi kewajibannya. Alasan kedua dari Wanprestasi ialah keadaan memaksa ( *Overmacht force majeure* ).

Wanprestasi karena keadaan memaksa bila terjadi karena benda yang menjadi objek perikatan itu binasa atau lenyap, dapat juga terjadi karena perbuatan debitur untuk berprestasi itu terlarang.

Pengaturan *Overmacht* secara umum termuat dalam bagian umum III KUH Perdata yang dituangkan dalam pasal 1244 dan pasal 1245 yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 1244

Jika ada untuk itu, siberutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga pun tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya semuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.

---

<sup>32</sup>Ridwan Syahrini, *Seluk Beluk dan azaz – azaz Hukum Perdata*, Cetakan II, Alumni Bandung, 1989, hal 230

## Pasal 1245

Tidaklah biaya rugi dan bunga harus digantinya apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si oleh debitur karena berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan terlarang.

Dari kedua pasal diatas, ternyata penanaman atau penebutan keadaan mekasan berbeda – beda, meskipun menurut pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata tersebut mempergunakan istilah berbeda – beda, dalam menyebutkan keadaan memaksa, namun tidaklah berbeda maksudnya.

Tentang apa yang dimaksud dengan keadaan memaksa, Undang – Undang merumuskannya. Pasal – pasal yang telah dikutip diatas hanyalah menerangkan, bahwa apabila seseorang tidak dapat memenuhi suatu perikatan atau melakukan pelanggaran hukum oleh keadaan memaksa ( *overmacht* ), maka ia tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya.

Walaupun pengertian *overmacht* tidak dirumuskan dalam pasal Undang – Undang, tetapi dengan memahami makna yang terkandung dalam pasal – pasal KUHPerdata yang mengatur *overmacht* tersebut, maka dapatlah disimpulkan bahwa *overmacht* adalah suatu keadaan sedemikian rupa, karena keadaan mana suatu perikatan terpaksa tidak dapat dipenuhi sebagaimana mestinya dan peraturan hukum terpaksa tidak di indahkan sebagaimana mestinya.

Abdulkadir Muhammad, dalam bukunya merumuskan tentang pengertian *overmacht* sebagai suatu keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa mana yang tidak dapat diduga akan terjadinya pada waktu membuat perikatan<sup>33</sup>

Para sarjana biasanya membedakan keadaan memaksa *overmacht* atas dua macam yaitu :

- a. *Overmacht* yang bersifat mutlak ( absolute )
- b. *Overmacht* yang bersifat nisbi ( relative )

*Overmacht* yang bersifat mutlak ( absolute ) adalah keadaan memaksa yang menyebabkan suatu perikatan hanya dapat dilaksanakan oleh debitur dengan pengorbanan – pengorbanan yang begitu besar, sehingga tak lagi sepantasnya pihak kreditur menuntut pelaksanaan perikatan tersebut.<sup>34</sup>

*Overmacht* yang lengkap adalah *overmacht* yang menyebabkan suatu perjanjian seluruhnya tidak dapat dilaksanakan sama sekali. Sedangkan *overmacht* yang sebagian adalah *Overmacht* yang mengakibatkan dari perjanjian tidak dapat dilaksanakan.

Selanjutnya yang disebut *overmacht* yang tetap adalah *overmacht* yang mengakibatkan suatu perjanjian terus – menerus atau selamanya tidak mungkin dilaksanakan.

---

<sup>33</sup>Abdul Kadir Muhammad, Loc, Cit, hal. 27

<sup>34</sup>Subekti, Op, Cit, hal. 56

#### **D. Macam – Macam Prestasi dan Wanprestasi**

Menurut Ketentuan pasal 1234 KUH Perdata, tiap – tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk membuat semua, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Maka dari itu wujud prestasi itu berupa :

1. Memberikan sesuatu

Dalam pasal 1235 dinyatakan : “ Dalam tiap – tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk siberutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan merawatnya sebagai seorang bapak rumah tangga yang baik, sampai pada saat penyerahannya.”

Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian – perjanjian tertentu, yang akibat – akibatnya mengenai hal ini ditunjukkan dalam bab – bab yang bersangkutan.

Pasal ini menerangkan tentang perjanjian yang bersifat konsensual ( yang lahir pada saat tercapainya kesepakatan ) yang objeknya adalah barang, dimana sejak saat tercapainya kesepakatan tersebut, orang yang seharusnya menyerahkan barang itu harus tetap merawat dengan baik barang tersebut sebagaimana

layaknya memelihara barang kepunyaan sendiri sama halnya dengan merawat barang miliknya yang lain, yang tidak akan diserahkan kepada orang lain.<sup>35</sup>

kewajiban merawat dengan baik berlangsung sampai barang tersebut diserahkan kepada orang yang harus menerimanya. Penyerahan dalam pasal ini dapat berupa penyerahan nyata maupun penyerahan yuridis<sup>36</sup>

## 2. Berbuat Sesuatu

Berbuat sesuatu dalam sebuah perikatan yakni berarti melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Jadi wujud prestasi disini adalah melakukan perbuatan tertentu.<sup>37</sup>

Dalam melaksanakan prestasi ini debitur harus mematuhi apa yang telah ditentukan dalam perikatan. Debitur bertanggungjawab atas perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan tersebut diperjajikan oleh para pihak. Namun bila ketentuan tersebut tidak diperjanjikan, maka disini berlaku dalam masyarakat. Artinya sepatutnya berbuat sebagai seorang pekerja yang baik.

## 3. Tidak Berbuat Sesuatu

Tidak berbuat sesuatu dalam suatu perikatan yakni berarti tidak melakukan suatu perbuatan seperti yang telah diperjanjikan. Jadi wujud prestasi disini adalah melakukan perbuatan. Disin kewajiban prestasinya bukan sesuatu yang bersifat

---

<sup>35</sup>Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan penjelasan makna pasal*

<sup>36</sup>J. Satrio, *Hukum Perikatan*, ( Bandung : Alumni, 1999 ), hal. 84

<sup>37</sup>Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hal 19



aktif, tetapi justru sebaliknya yaitu bersifat pasif yang dapat berupa tidak berbuat sesuatu atau membiarkan sesuatu berlangsung.<sup>38</sup>

Disini bila ada pihak yang berbuat tidak sesuai dengan perikatan ini maka ia bertanggung jawab atas akibatnya.

#### 4. Wujub Wanprestasi

Untuk menetapkan apakah seorang debitur itu telah melakukan wanprestasi dapat diketahui melalui 3 keadaan berikut:<sup>39</sup>

##### 1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali

Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan Undang – Undang dalam perikatan yang timbul karena Undang – Undang.

##### 2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru

Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditetapkan oleh Undang – Undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh Undang – Undang.

##### 3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya

Artinya debitur memenuhi persyaratan tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.

---

<sup>38</sup>J. Satrio, Op. Cit, hal 52

<sup>39</sup>Abdulkadir Muhammad, Op. Cit. hal.20

Prof. Subekti menambah lagi keadaan tersebut diatas dengan “ melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

### **E. Akibat Hukum Yang Timbul Dari Wanprestasi**

Adapun akibat hukum bagi debitur yang lalai atau melakukan wanprestasi, dapat menimbulkan hak bagi kreditur, yaitu<sup>40</sup>

- a. Menuntut pemenuhan perikatan.
- b. Menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan tersebut bersifat timbal – balik, menurut pembatalan perikatan.
- c. Menuntut ganti rugi
- d. Menuntut pemenuhan perikatan dengan disertai ganti rugi.
- e. Menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

Akibat hukum yang timbul dari prestasi dapat juga disebabkan karena keadaan memaksa ( force majeure ).

Keadaan memaksa yaitu salah satu alasan pembenaran untuk membebaskan seseorang dari kewajiban untuk mengganti kerugian ( pasal 1244 dan pasal 1445 KUH Perdata ). Menurut Undang – Undang ada tiga hal yang harus dipenuhi untuk adanya keadaan memaksa yaitu :

- a. Tidak memenuhi prestasi
- b. Ada sebab yang terletak di luar kesehatan debitur.

---

<sup>40</sup>Handri Raharjo, 2009; 81-84

- c. Faktor penyebab itu tidak terduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada debitur.

Terhadap kelalaian atau kealpaan debitur untuk melakukan sesuatu sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian akan mempunyai akibat – akibat yang tidak enak bagi pihak debitur sebagaimana berikut :

- a. Debitur harus membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur ( Pasal 1234 KUHPerdara )
- b. Perikatan tetap ada, kreditur masih menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu, kreditur berhak untuk menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya, hal ini disebabkan kreditur akan mendapatkan keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.
- c. Resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadi wanprestasi ( Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara. Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbale balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontrak prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata <sup>41</sup>

Didalam pelaksanaan perjanjian. Dimana para pihak terkadang melakukan wanprestasi berupa telat membayar apa yang diperjanjikan atau tidak melakukan pembayaran sehingga mengakibatkan kerugian kepada salah satu pihak. Dengan

---

<sup>41</sup>Salim, 2011 : 180

adanya kerugian tersebut pihak yang dirugikan tersebut dapat menuntut ganti rugi atau kerugian yang diderita dengan cara – cara yang ditentukan oleh Undang – Undang.

Adapun ganti rugi yang dikenakan dalam pasal KUH Perdata adalah dipakai istilah biaya, rugi dan bunga tidak dipenuhi suatu perikatan. Biaya merupakan segala pengeluaran dan pengongkosan yang nyata – nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak, sedangkan rugi merupakan setiap kerugian yang disebabkan karena kerusakan barang merupakan kepunyaan kreditur yang timbul akibat kelalaian.

## **BAB IV**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. PELAKSANAAN SEWA MENYEWA KAMAR KOST ANTARA PEMILIK KOST DENGAN PENYEWA KAMAR KOST DI KOTA BARU JAMBI**

Perkembangan perekonomian telah memacu perubahan perpindahan dari desa ke kota untuk bekerja dan menuntut ilmu di wilayah kota jambi. Masyarakat mempunyai banyak kepentingan yang semuanya untuk memenuhi kebutuhan hidup yang mana dapat ditempuh dengan cara melalui perjanjian.

Pada dasarnya perjanjian berawal dari perbedaan kepentingan para pihak, perumusan hubungan perjanjian umumnya diawali dengan negosiasi antar pihak.

Dengan negosiasi tersebut tercapai kata sepakat yang dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak untuk kepastian dan keadilan hukum.

Agar hubungan perjanjian berjalan dengan baik maka harus memperhatikan kedudukan asas hukum dalam semua sistem hukum yang di dalamnya mengatur sistem norma hukum, posisi asas hukum sebagai pondasi yang memberikan arah,tujuan,serta penilain fundamental,mengandung nilai-nilai, dan tuntutan etis<sup>42</sup>.

---

<sup>42</sup> Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, Bandung Citra Aditya Bakti, 200, Hal.45.

Suatu perjanjian, merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu.

Terdapat beberapa unsur perjanjian, antara lain :

- a. Pihak-pihak, para pihak (subyek) yang terkait dengan diadakannya suatu perjanjian, berupa orang atau badan hukum. Syarat menjadi subjek harus mampu dan berwenang melakukan perbuatan hukum.
- b. Sifat perjanjian, adanya kesepakatan antara para pihak yang bersifat tetap
- c. Tujuan perjanjian, bertujuan untuk memenuhi kebutuhan para pihak, yang sifatnya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan
- d. Prestasi, merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
- e. Bentuk perjanjian, perjanjian dibuat secara lisan, kecuali para pihak menghendaki supaya dibuat secara tertulis
- f. Syarat perjanjian, sebenarnya sebagai isi perjanjian sehingga diketahui hak dan kewajiban para pihak <sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Titik Triwulan, Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, Kencana, Jakarta, 2010, hal.223

Memiliki macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu : <sup>44</sup>

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu

Dalam perjanjian sewa menyewa, yang dimaksud sewa menyewa yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak disebut terakhir disanggupi pembayarannya<sup>45</sup>.

Dalam pelaksanaan ini digunakan teori penawaran dan penerimaan tawaran (offer and acceptance, ijab Kabul). Teori ini mengajarkan bahwa kata sepakat atau kesepakatan kehendak baru terjadi manakala setelah adanya penawaran (offer, ijab) dari salah satu pihak di ikuti dengan penerimaan tawaran (acceptance, Kabul) dari pihak lainnya<sup>46</sup>.

Di dalam KHU Perdata tidak ditentukan secara tegas dengan bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara tertulis maupun lisan. Akan tetapi, yang paling dominant dalam menentukan substansi perjanjian adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Dengan

---

<sup>44</sup> Subekti, hukum perjanjian, Op.cit.hal36

<sup>45</sup> R.subekti, Aneka Perjanjian Loc.Cit.

<sup>46</sup> Munirfuadi, op.cit hal.188

demikian semua pernyataan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui.<sup>47</sup>

Berdasarkan hasil penelitian, prosedur perjanjian sewa menyewa kamar kost yang biasanya dilakukan oleh masyarakat terutama mahasiswa di kota baru jambi, dengan diadakan perundingan terlebih dahulu antara pihak penyewa dan pihak pemilik rumah kost untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu dengan kesepakatan apakah si penyewa itu jadi menyewa rumah kost atau tidak.

Yang dimaksud dengan pelaksanaan perjanjian adalah relasasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah di perjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Pelaksanaan perjanjian pada dasarnya menyangkut soal pembayaran dan penyerahan barang yang menjadi objek utama perjanjian. Barang yang disewakan berupa kamar kos dan fasilitas-fasilitas yang ada dalam di dalamnya harus dalam kondisi yang baik.

Pembyaran dan penyerahan barang dapat berlangsung secara serentak Mungkin pembayaran lebih dahulu disusul dengan penyerahan barang atau sebaiknya penyerahan barang dulu baru kemudian pembayarannya. Pihak yang melakukan pembayaran pada dasarnya adalah pihak penyewa menjadi pihak dalam perjanjian dan alat pembayaran yang digunakan pada umumnya adalah uang.

Berdasarkan penelitian, pelaksanaan perjanjian yang menyangkut tentang pembayaran dan penyerahan barang biasanya dilakukan oleh para pihak pemilik kamar kost dan pihak penyewa. Penyerahan barang biasanya dilakukan pada saat

---

<sup>47</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm.59.



si penyewa sepakat dengan harga sewa kamar kost dan fasilitas – fasilitas yang ada didalamnya harus dalam keadaan baik sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama sejak awal perjanjian. Dimana pembayaran biasanya dilakukan terlebih dahulu, pembayaran sewa kamar kost biasanya dibayar setengah dari harga yang sudah disepakati dan akan dilunasi pada saat penyewa menempati kamar kost yang telah diperjanjikan. Penyerahan yang telah diberikan kepada pemilik kamar kost hanya sebatas untuk memberikan hak pemakaian atas kamar kost beserta isinya bukan diberikan atas dasar hak milik atas suatu barang.

Obyek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, dengan syarat atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.

Subyek atau pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa . pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan orang atau benda hukum kepada pihak penyewa, sedangkan penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Berdasarkan hasil penelitian, obyek perjanjian sewa—menyewa di daerah kota baru, jambi,yaitu berupa hunian sebuah unit kamar kelengkapan perabotan seperti, kasur, bantal, guling, lemari pakaian, kamar mandi di dalam, kipas angin, tv, listrik yang digunakan secara sendiri dan layanan kebersihan sekaligus untuk jasa membayar pajak air.

Berdasarkan hasil penelitian harga sewa rumah hanya ditentukan oleh pemilik kamar kost saja didaerah kota baru jambi , hal ini juga jarang terjadi.

Karena biasanya terjadi tawar menawar terlebih dahulu antara pihak pemilik kamar kost dengan pihak penyewa kamar kost. Tetapi dari hasil penelitian sebagian pemilik kamar kost biasanya sudah menentukan harga sewa tanpa saling tawar menawar antara pemilik kamar kost dengan penyewa. Pihak penyewa tinggal menyetujui harga sewa kamar kost yang sudah ditetapkan dari awal oleh pemilik kamar kost.

## **B. HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN SEWA MENYEWAKAN KAMAR KOST ANTARA PEMILIK KOST DENGAN PENYEWAKAN KAMAR KOST DI KOTA BARU JAMBI**

Pelaksanaan terhadap hal-hal yang telah diperjanjikan dalam suatu perjanjian oleh kedua belah pihak lazimnya disebut perstasi<sup>48</sup>

Namun terkadang hal ini tidak terlaksana semestinya yang disebut wanprestasi, menurut kamus hukum wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidra janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian dengan demikian wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur tidak memenuhi atau melaksanakan wanprestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian, wanprestasi dapat timbul karena, kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri dan adanya keadaan memaksa<sup>49</sup>.

---

<sup>48</sup> Munir Fuady, Loc.Cit

<sup>49</sup> P.N.H Simanjuntak, Loc.Cit

Kendala dalam perjanjian terdapat hal-hal sebagai berikut :<sup>50</sup>

Bahasa dalam perjanjian tidak jelas artinya

1. Bahasa dalam perjanjian tidak jelas ketikannya
2. Bahasa dalam perjanjian sangat umum, kurang terperinci
3. Terdapat abiguitas dari bahasa dalam perjanjian sebelumnya
4. Terdapat bahasa dalam perjanjian sebelumnya dapat diberikan sebagai penafsiran
5. Terdapat keragu-raguan terhadap bahasa dalam perjanjian

Kendala dalam suatu perjanjian dapat ditandai dengan adanya salah satu pihak yang tidak memenuhi prestasi. Yang mana dengan ketentuan dalam pasal 1234 KUH Perdata, yang dimaksud dengan prestasi dari suatu perjanjian terdiri dari:

1. Memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu

Jadi kendala dalam suatu perjanjian yang ditandai dengan wanprestasi dari suatu perjanjian ini berupa :<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Munir Fuady, Op.Cit hal 24)

<sup>51</sup> Munir.Fuady, Op.cit hal 207

- a. Tidak memenuhi prestasi
- b. Tidak sempurna memenuhi prestasi
- c. Terlambat memenuhi prestasi

Kendala dalam suatu perjanjian diakibatkan adanya salah satu pihak yang biasanya terjadi karena:

- 1. Adanya suatu pelanggaran dan pelanggaran tersebut tidak diperbaiki dalam jangka waktu yang ditentukan atau tidak dapat diperbaiki
- 2. Terkait resolusi atau perintah pengadilan
- 3. Terlibat hukum
- 4. Tidak lagi memiliki lisensi, kecakapan, atau wewenang dalam melaksanakan perjanjian

Dalam panduan hukum secara universal yang dapat diberikan untuk menyatakan bahwa prestasi yang tidak dilaksanakan tersebut adalah substansial (sehingga dianggap terjadi wanprestasi), umumnya adalah sebagai berikut:<sup>52</sup>

- a. Jika kompensasi atau ganti rugi tidak memuaskan atau sulit ditentukan /sulit dihitung secara memuaskan
- b. Jika relative besar hilangnya keuntungan yang diharapkan karena adanya prestasi yang tidak dipenuhi tersebut
- c. Jika bagian perjanjian yang tidak dilaksanakan cukup besar, sedangkan prestasi yang sudah dilakukannya relative kecil

---

<sup>52</sup> Munir Fuady, Loc.cit.

- d. Jika tidak dilaksanakan prestasi tersebut dilakukan dengan sengaja bukan karena kelalaian atau beritikad baik.
- e. Jika tidak ada keinginan yang sungguh-sungguh untuk memperbaiki akibat dari tidak dilaksanakannya prestasinya.
- f. Jika keterlambatan dalam memenuhi prestasi cukup lama atau keterlambatan tersebut membawa kerugian yang besar pada pihak lainnya.

Kendala menurut pasal 1553, dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang di persewakan yang di pikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang di sebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.

Kendala yang terjadi dapat berupa keadaan memaksa atau sering di sebut *force majeure* adalah suatu keadaan dimana seseorang yang berkewajiban terhalang untuk melaksanakan perjanjian karena keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat di antisipasi pada saat dibuatnya perjanjian yang menerbitkan kewajiban,<sup>53</sup>

adapun unsur – unsur keadaan memaksa adalah:

1. Tidak di penuhi prestasi, karena suatu peristiwa yang membinasakan atau memusnakan benda yang menjadi objek perikatan. ini selalu bersifat tetap.

---

<sup>53</sup> Munir Fuady, Loc. cit

2. Tidak dapat di penuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi. Ini dapat bersifat tetap atau sementara.
3. Peristiwa itu tidak dapat di ketahui atau di duga akan terjadi pada waktu membuat prikatan, baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadibukan karena kesalahan pihak-pihak khususnya debitur.<sup>54</sup>

Kendala dalam pelaksanaan sewa menyewa kamar kost antara pemilik dengan penyewa kamar kost di kotabaru jambi yaitu karna penyewa yang terlambat membayar sewa dengan alasan

### **C. UPAYA PENYELESAIAN DALAM KASUS WANPRESTASI SEWA MENYEWA KAMAR KOST ANTARA PEMILIK KOST DENGAN PENYEWA KAMAR KOST DI KOTA BARU JAMBI**

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui `bagaimana upaya penyelesaian pihak pemilik kamar kos terhadap pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa kamar kost

Hasil dari penelitian ini adalah pelaksanaan antara pemilik kos dengan penyewa kamar kos dilakukan secara lisan dan dalam perjanjian ini penyewa melakukan kelalaian dalam hal pembayaran uang sewa kamar kost. Kemudian yang menjadi faktor penyebab penyewa melakukan kelalalaian adalah karena uang untuk membayar sewa kamar dipergunakan untuk keperluan lain yang lebih

---

<sup>54</sup> P.N.H simanjuntak, loc.cit

penting dan karna belum mendapat kiriman dari orang tua nya, akibat hukum bagi penyewa adalah penyewa membayar ganti rugi atas kelalaian yang telah dilakukannya dan upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pihak pemilik kamar kos adalah dengan cara kekeluargaan berupa teguran dan peringatan kepada pihak penyewa untuk segera kembali melaksanakan kewajibanya membayar uang sewa kamar kost sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian.

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagai mana di atur dalam pasal 1381 KUH perdata. Secara khusus perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karna 2 hal,yaitu:<sup>55</sup>

a . Masa sewa berakhir

Berakhirnya sewa menyewa yang tidak di lakukan perpanjangan membuat perjanjian sewa menyewa berakhir demi hukum, tanpa perlu adanya penetapan dari pengadilan, Pasal 1570 KUH perdata menyatakan apabila perjanjian ini dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa ini berakhir demi hukum tanpa di perlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Sedangkan menurut pasal 1571 KUH perdata apabila perjanjian sewa menyewa di buat secara lisan, maka sewa tidak berakhir pada waktu yang di tentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan memperhatikan tenggang - tenggang waktu yang di haruskan menurut kebiasaan setempat.

b . Terpenuhinya syarat tertentu dalam perjanjian sewa menyewa

---

<sup>55</sup> Raden Haryono Rendrartomo, Hukum Perjanjian Sewa Menyewa,30 Maret 2014,radenrendrautomo.blogspotco.id

Suatu perjanjian sewa menyewa pada umumnya dapat mencantumkan syarat batal maupun syarat tangguh terhadap perjanjiannya apabila dipenuhi suatu syarat yang diperjanjikan tersebut.



## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Dari Tulisan di atas maka penulis menyimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Pemilik Dengan Penyewa Kamar Kost Di Kotabaru Jambi dilaksanakan dengan cara mengadakan perjanjian antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, pihak yang menyewakan atas nama Riana Widyastusi
2. Kendala dalam wanprestasi sewa-menyewa kamar kost antara pemilik dengan penyewa di kotabaru jambi yaitu dalam pelaksanaannya penyewa yang terlambat membayar karna alasan karena uang untuk membayar sewa kamar dipergunakan untuk keperluan lain yang lebih penting dan karna belum mendapat kiriman dari orang tua nya.
3. Upaya yang dikukan dalam penyelesaian kasus wanprestasi sewa menyewa kamar kost antara pemilik kost dengan penyewa kamar kost di kota baru jambi yaitu dengan cara musyawarah secara kekeluargaan sampai menemukan suatu hasil yang sama sama di setujui oleh kedua belah pihak akibat hukum bagi penyewa adalah penyewa membayar ganti rugi atas kelalaian yang telah dilakukannya dan upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pihak pemilik kamar kos adalah dengan cara kekeluargaan berupa teguran dan peringatan kepada pihak penyewa untuk segera kembali melaksanakan kewajibanya membayar uang sewa kamar kost sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian.

## **B. Saran**

1. Disarankan kepada para pihak agar pelaksanaan sewa-menyewa Kamar Kost berjalan dengan lancar dan masing-masing pihak tidak mengalami kerugian, maka para pihak harus saling menyadari hak dan kewajibannya masing-masing baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa.
2. Kepada para pihak sangatlah dianjurkan ketika hendak melakukan perjanjian sebaiknya untuk membuat perjanjian secara tertulis dan untuk menjamin kepastian hukum dari perjanjian tersebut dapat dilakukan setidaknya seorang saksi guna mempermudah para pihak pembuat perjanjian untuk melakukan pembuktian bila mana terjadi permasalahan-permasalahan yang tidak diinginkan selama perjanjian itu dilaksanakan. Upaya penyelesaian sewa-menyewa kamar sebaiknya sebaiknya dilakukan dengan musyawarah saja.
3. Untuk mendapatkan kepastian hukum dari perjanjian yang dibuat oalah para pihak, maka perjanjian kamar kost seharusnya dibuat secara jelas dalam aturan Kamar Kost bahwa tidak diperbolehkan mengulang sewakan atau mengalihkan Kamar Kost kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik Kamar kost dan sebaliknya aturan tersebut juga terlebih dahulu diberikan saat kepada pihak penyewa sebelum menempati Kamar Kost dan ditandatangani oleh pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku :

Amiruddin, Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo,

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2004, *Hukum Perikatan penjelasan makna pasal*,  
Jakarta.

Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian “Asas Proporsional dalam  
Kontrak Komesrsional*. Jakarta : Kencana.

Bambang Waluyo, 1997, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Ghalia  
Indonesia, Semarang.

Abdulkadir Muhammad, 1990, *hukum perikatan*, cet II, PT Citra Adiya Bakti,  
Bandung.

Bambang Waluyo, 1997, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Ghalia Indonesia,  
Semarang.

Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis, 2014 , *pengantar ilmu hukum*.  
Rajawali Pers, Jakarta.

Dhoni Yusra, Sri Lestari Noviyanti, 2010, *Tinjauan Hukum Atas Perlindungan  
Pemilik Rumah Kontrakan*, Dalam Jurnal Lex Jurnalica Vol. 7

Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Bisnis*, PT. Raja Grafindo Persada.

Lingga Irawan, 2012, *Lingkungan Bisnis Rumah Kost Yang Menjanjikan*, Beraja  
Niti.

Lusi Hermina, 2013, *Analisis Yuridis Terhadap Bentuk – Bentuk Penyelesaia Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos – Kosan*, Beraja Niti.

Minanul Aziz, 2013, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Mahasiswa Dengan Pemilik Kamar Kost*, Pontianak kota.

M. Solly Lubis, 2003, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan ke-IV, Pustaka Belajar, Yogyakarta.

M. Endriyo Susila Et Al, 2007, *Buku Pedoman Penulisan Hukum*, Yogyakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia. Jakarta.

Yahya Harahap, segi-segihukum perjanjian, alumni, bandung, 1986. hal. 240

Wirjono Prodjodikoro, 1992, *Asas – Asas Hukum Perdata*, Bandung.

**Peraturan Perundang-Undangan :**

Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

**Internet :**

Raden Haryo Rendrartomo, Hukum Perjanjian Sewa Menyewa, 30 Maret 2014,

[radenrendrautomoblogspotco.id](http://radenrendrautomoblogspotco.id)