

**TANGGUNG JAWAB HUKUM ATAS WANPRESTASI YANG DI  
LAKUKAN OLEH PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA  
MENYEWA BENDA TIDAK BERGERAK  
( Studi Kasus Rumah Kost di Perumahan Genuk )**

**Skripsi**

Skripsi Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

**AGUS PRASETIA WIRANTO**

**30301700025**

**PROGRAM STUDI (S-1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**TANGGUNG JAWAB HUKUM ATAS WANPRESTASI YANG DI**  
**LAKUKAN OLEH PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA**  
**MENYEWA BENDA TIDAK BERGERAK**  
( Studi Kasus Rumah Kost di Perumahan Genuk )



Diajukan oleh

**AGUS PRASETIA WIRANTO**

**30301700025**

Telah disetujui Oleh :

**Dosen Pembimbing**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Denny Suwondo", is written over a horizontal line.

**Denny Suwondo, S.H., M.H**

**Nidn : 0617106301**

Tanggal, 6 Agustus 2021

**TANGGUNG JAWAB HUKUM ATAS WANPRESTASI YANG DI  
LAKUKAN OLEH PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA  
MENYEWA BENDA TIDAK BERGERAK**

**(Studi Kasus Rumah Kost di Perumahan Genuk)**

Dipersiapkan dan Disusun oleh:

**Agus Prasetya Wiranto  
NIM : 30301700025**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji  
Pada tanggal 11 Agustus 2021  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus  
Tim Penguji  
Ketua

  
**Dr. Hj. Aryani Witasari., S.H.,M.h**  
NIDN: 06-1510-6602

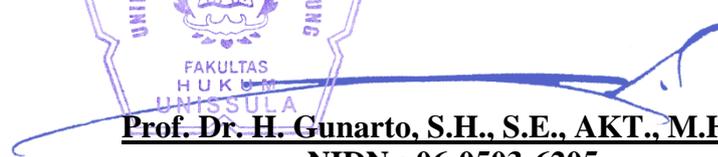
Anggota

Anggota

  
**Denny Suwondo.,S.H.,M.H**  
NIDN : 06-1710-6301

  
**Dr. Hj. Widayati.,S.H.M.H**  
NIDN: 06-2006-6801

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum

  
**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., AKT., M.Hum.**  
NIDN : 06-0503-6205

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Agus Prasetia Wiranto

Nim : 30301700025

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

**TANGGUNG JAWAB HUKUM ATAS WANPRESTASI YANG DI LAKUKAN OLEH PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWAMENYEWA BENDA TIDAK BERGERAK ( Studi Kasus Rumah Kost di Perumahan Genuk )** adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya, jika saya terbukti melakukan plagiat, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 17 agustus 2021

Agus Prasetia Wiranto

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto : Hidup hanya sekali maka lakukan yang terbaik.

Persembahan : Skripsi ini kupersembahkan kepada :

- a. Papa dan mama ku
- b. Seluruh keluarga
- c. Seluruh Teman-teman
- d. Seluruh anak Himpunan Mahasiswa Islam Komisariat  
Hukum Sultan Agung Cabang Semarang.
- e. Almamaterku



## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah, Tuhan Yang Maha Esa Yang senantiasa memberikan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya kepada kita semua sehingga kita dapat menjalankan aktivitas sehari-hari. Shalawat beserta salam kita sanjung sajikan kepada nabi dan rasul kita, Rasul yang menjadi panutan semua ummat, yakni Nabi Besar Muhammad SAW serta keluarga dan sahabat beliau yang telah membawa kita dari jurang yang penuh kesesatan menuju sebuah kehidupan yang penuh kebahagiaan dan kedamaian.

Suatu rahmat yang besar dari Allah SWT yang selanjutnya penulis syukuri, karena dengan kehendaknya, taufiq dan rahmatnya pulalah akhirnya penulis dapat menyelesaikan Skripsi Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum Program kekhususan Hukum Perdata.

Dalam penulisan skripsi ini penulis sadar bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak skripsi ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini. Penulis ucapkan banyak-banyak terima kasih yaitu kepada yang terhormat :

1. Bapak Drs. H. Bedjo Santoso, MT., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E. Akt., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, SH., M.Hum Selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Unissula.
6. Bapak Denny Suwondo, S.H., M.H selau Dosen Pembimbing yang telah berkenan membimbing saya dan memberikan waktu, ilmu, dan tenaga untuk membimbing hingga selesainya penulisan skripsi.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan banyak ilmunya, sehingga penulis mendapatkan pengetahuan yang kelak akan penulis gunakan di masa depan.
8. Seluruh Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Seluruh teman-teman Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, semoga cita-cita kita semua dapat terwujud atas ridho dari Allah SWT.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas semua dukungan dan semangatnya, semoga kebaikan kalian dapat menjadi amalan shalih yang dicatat oleh Allah SWT.

Skripsi ini merupakan hasil jerih payah penulis yang sangat maksimal sebagai manusia yang tidak lepas dari salah dan khilaf. Namun penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih banyak kurang dan jauh dari kesempurnaan. Jadi saran,

kritik dan koreksi yang membangun sangat penulis harapkan dari rekan-rekan semua. Akhirnya, kepada Allah jualah kita memohon. Semoga Skripsi ini bermanfaat bagi kita sebagai penambah wawasan dan cakrawala pengetahuan. Dan dengan memanjatkan doa dan harapan semoga apa yang kita lakukan ini menjadi amal dan mendapat ridho dan balasan serta ganjaran yang berlipat ganda dari Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang.

Semarang, Januari 2021

Penulis



## DAFTAR ISI

TANGGUNG JAWAB HUKUM ATAS WANPRESTASI YANG DI LAKUKAN OLEH PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA BENDA TIDAK BERGERAK.....	1
HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
TANGGUNG JAWAB HUKUM ATAS WANPRESTASI YANG DI LAKUKAN OLEH PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA BENDA TIDAK BERGERAK.....	i
TANGGUNG JAWAB HUKUM ATAS WANPRESTASI YANG DI LAKUKAN OLEH PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA BENDA TIDAK BERGERAK.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK .....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I .....	1
<b>A. Latar Belakang Masalah.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah .....</b>	<b>7</b>
<b>C. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>8</b>

<b>D. Kegunaan Penelitian</b> .....	8
<b>E. Terminologi</b> .....	10
<b>F. Metode Penelitian</b> .....	13
<b>G. Sistematika Penulisan</b> .....	17
<b>BAB II</b> .....	19
<b>A. Tinjauan umum perjanjian</b> .....	19
1.    Pengertian Perjanjian dan Perikatan .....	19
2.    Syarat Sahnya Perjanjian.....	20
3.    Asas-asas Perjanjian.....	24
4.    Wanprestasi.....	29
<b>B. Tinjauan Umum Sewa Menyewa</b> .....	32
1.    Pengertian Sewa Menyewa.....	32
2.    Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa. ...	34
3.    Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	36
<b>C. Tinjauan Umum Hukum Islam tentang Wanprestasi</b> .....	40
1.    Larangan melakukan Wanprestasi dalam Hukum Islam. ....	40
<b>BAB III</b> .....	44
<b>A. Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Benda Tidak Bergerak (Rumah Kost di Genuk)</b> .....	44
<b>B. Penyelesaian Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Benda Tidak Bergerak (Rumah Kost di Genuk)</b> .....	55
<b>BAB IV</b> .....	62
A. KESIMPULAN .....	62
B. SARAN.....	63
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	64



## ABSTRAK

Mengingat manusia adalah makhluk sosial maka sering terjadi seuah sewa menyewa benda tidak bergerak dan tidak bergerak, benda tidak bergerak adalah benda menurut sifatnya tidak bisa dipindahkan seperti sebuah rumah kost, kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan dan bertambah salah satu kebutuhan yaitu tempat tinggal atau sering disebut dengan rumah kost adapun tujuan penelitian ini untuk mengetahui wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak di katakan telah terjadi.serta untuk mengetahui penyelesaian terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak.

Metode dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan penelitian *yuridis empiris*, pendekatan penelitian *yuridis empiris* ini termasuk riset yang banyak dilakukan dengan kajian ilmu-ilmu sosial terhadap hukum sebagai gejala dan fenomena yang dapat diamanti. Metode pengumpulan data menggunakan teknik wawancara dan studi kepustakaan. Peneliti melakukan wawancara kepada narasumber bertujuan untuk menggali informasi mengenai perjanjian sewa menyewa rumah kost di Genuk.

Hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan sewa menyewa rumah kost di Genuk diikat dengan perjanjian yang dapat terlaksana apabila prosedur atau tahapan-tahapan dapat dipahami dengan benar oleh para pihak, baik pihak yang menyewakan rumah kost dan pihak penyewa . Tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak, baik pihak yang menyewakan rumah kost maupun pihak penyewa. *Wanprestasi* yang terjadi di perumahan Genuk yaitu pihak debitur tidak melaksanakan kewajibannya tepat waktu seperti membayar uang sewa yang telah disepakati, fasilitas rumah kost yang disewakan tidak sesuai dengan keterangan awal sampai dengan adanya pihak debitur yang melarikan diri dalam keadaan belum membayar uang kost, dalam masalah tersebut Penyelesaian yang dilakukan para pihak apabila terjadi sebuah *wanprestasi* di perumahan Genuk dalam sewa menyewa secara umum dilakukan melalui *non litigasi* karena karena penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat selalu berhasil dan mencapai perdamaian antara para pihak. Solusinya akan sengketa atau *wanprestasi* yaitu, Para pihak dalam membuat perjanjian sewa menyewa rumah kost di Genuk lebih baik dilakukan secara tertulis agar benar-benar mengetahui hak dan kewajiban masing-masing pihak agar dapat mencegah terjadinya sebuah *wanprestasi* atau sengketa serta menjaga komunikasi antara pihak.

**Kata Kunci : Sewa Menyewa, Benda Tidak Bergerak, Wanprestasi.**

## ABSTRACT

Considering that humans are social beings, it often happens that renting immovable and immovable objects, immovable objects are objects that by their nature cannot be moved such as a boarding house, the needs of the community are always progressing and increasing. the boarding house as for the purpose of this study to find out the default in the lease agreement for immovable objects is said to have occurred. as well as to find out the settlement of the default in the lease agreement for immovable objects.

The method in this research uses an empirical juridical research approach, this empirical juridical research approach includes research that is mostly carried out with studies of the social sciences on law as a symptom and phenomenon that can be observed. Methods of data collection using interview techniques and literature study. Researchers conducted interviews with informants aimed at digging up information about the rental agreement for renting a boarding house in Genuk.

The results of the study show that the implementation of renting a boarding house in Genuk is bound by an agreement that can be carried out if the procedures or stages can be understood correctly by the parties, both the party who rents the boarding house and the tenant. The legal responsibilities of the parties in the implementation of the shophouse rental agreement can be seen in the rights and obligations of the parties, both the party who rents the boarding house and the tenant. Default that occurred in the Genuk housing estate, namely the debtor did not carry out his obligations on time such as paying the agreed rent, the boarding house facilities that were rented out were not in accordance with the initial information until the debtor ran away in a state of not paying the boarding fee, in that case The settlements made by the parties in the event of a default in the Genuk housing estate under lease are generally carried out through non-litigation because dispute resolution through deliberation and consensus is always successful and achieves peace between the parties. The solution will be a dispute or default, namely, the parties in making a rental agreement for renting a boarding house in Genuk it is better to do it in writing so that they really know the rights and obligations of each party in order to prevent a default or dispute and maintain communication between the parties.

***Keywords: Lease, Immovable Property, Wanprestasi***

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah.

Hukum tentu sangat terkait dengan kehidupan sosial masyarakat. Dalam konteks hubungan sosial masyarakat, dimensi hukum secara umum dapat dipahami sebagai kaidah atau norma, yang merupakan petunjuk hidup dan pedoman perilaku yang pantas atau diharapkan dalam mewujudkan hubungan yang harmoni antar masyarakat.<sup>1</sup> Jadi, dengan adanya sebuah aturan yang dibuat untuk mengatur segi kehidupan sosial masyarakat untuk menghasilkan sebuah tatanan masyarakat yang aman, tentram dan damai tanpa gangguan, maka bagi tiap individu wajib mematuhi aturan.

Manusia sebagai makhluk sosial tidak bisa hidup tanpa bantuan orang lain, dikarenakan manusia merupakan makhluk yang selalu berinteraksi dengan sesama dan hidup saling membutuhkan satu dengan lainnya dalam upaya mempertahankan hidup dan mengembangkan kehidupan.<sup>2</sup> Adanya interaksi antar sesama manusia dibuktikan dengan adanya peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum antar sesama manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Sebagai contoh peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum yaitu jual beli atau sewa-menyewa.

---

<sup>1</sup> Lukman Santoso, *Hukum Perikatan*, Kementerian Agama Republik Indonesia, Ponorogo, 2014, hal 2

<sup>2</sup> Ari Welianto, *Manusia Sebagai Makhluk Sosial dan Cirinya*, <https://www.google.co.id/amp/s/amp.kompas.com/skola/read/2020/07/07/123000469/manusia-sebagai-makhluk-sosial-dan-cirinya>, Diakses pada kamis, 10 September 2020 Pukul. 19.30 WIB.

Sebelum terwujudnya hubungan hukum sewa menyewa para subjek hukum biasanya melakukan suatu perjanjian, perjanjian yang dilakukan para pihak memiliki tanggung jawab hukum dimana para pihak berkewajiban untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing. Adanya kewajiban ini dimaksudkan agar perjanjian yang dilakukan para pihak dapat memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam Undang-undang.

Perjanjian sudah diatur dalam pasal 1313 kitab Undang-Undang Hukum perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”. Hubungan hukum antara kedua orang yang melakukan perjanjian akan mengakibatkan timbulnya sebuah perikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Hak dan kewajiban tersebut harus dipenuhi agar tidak terjadi sebuah Wanprestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang di ucapkan atau ditulis. Janji yang dinyatakan tertulis pada umumnya disebut dengan istilah perjanjian.

Perjanjian adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain Undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perjanjian haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1320 kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab

yang halal, dengan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.<sup>3</sup> Kewajiban yang dibebankan pada debitur dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Prestasi adalah sesuatu yang waib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan.<sup>4</sup>

Dari pendapat diatas, dapat dipahami bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk mengikatkan diri kepada orang lain, perjanjian tersebut berisikan janji-janji yang sebelumnya telah disetujui, yaitu berupa hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis maupun lisan. Jika dibuat secara tertulis, perjanjian itu akan lebih berfungsi untuk menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi) perjanjian dibagi dalam tiga macam, yaitu:

- a. Perjanjian untuk memberikan / menyerahkan suatu barang. Misalnya jual beli, tukar menukar, penghibaan (pemberian), sewa-menyewa, pinjam pakai.

---

<sup>3</sup> Gunawan Widjaja, *perikatan yang lahir dari perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hal 91

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Bakti, Cetakan Keenam, Jakarta, 2019, hal 239.

- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan.
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

Manusia modern, sejak bangun pagi hingga tidur pada malam hari, tidak pernah lepas dari tindakan menutup perjanjian, berada di bawah pengaruh atau sedang menikmati hasil atau akibat perjanjian yang telah ia tutup.<sup>5</sup> Seperti halnya melakukan sewa menyewa kamar kost yang sering terjadi di masyarakat.

Sewa menyewa adalah perjanjian *konsensual* yaitu sewa menyewa sudah di anggap sah dan mengikat pada waktu tercapainya sepakai mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Jadi dengan dilakukan sebuah perjanjian sewa menyewa adalah sebuah hubungan hukum yang menimbulkan sebuah hak dan kewajiban antara pihak menyewakan dan penyewa, kewajiban menyewakan adalah menyerahkan barang untuk di nikmati oleh pihak penyewa, memelihara barang yang disewakan sedemikian agar barang tersebut dapat digunakan untuk keperluan yang dimaksudkan, memberi sebuah kenikmatan tenteram kepenyewa dari barang yang disewakan selama berlangsungnya penyewaan, sedangkan kewajiban pihak penyewa ialah membayar harga sewa dari barang tersebut, memakai barang yang disewa.

---

<sup>5</sup> J.Satria, *Wanprestasi Menurut KUHPerdota, Doktrin dan Yuriprudensi*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal 1.

Adapun Hak dari pihak menyewakan ialah menerima uang sewa dari pihak debitur, sedangkan hak pihak penyewa menerima barang untuk di nikmati.

Dalam Undang-undang Sewa menyewa dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Sewa menyewa tertulis

Sewa menyewa tertulis di atur dalam pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sewa menyewa yang di lakukan secara tertulis akan berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

b. Sewa menyewa tidak tertulis ( lisan )

Sewa menyewa tidak tertulis (lisan) di atur dalam pasal 1571 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sewa menyewa yang dilakukan dengan tidak tertulis (Lisan) tidak akan berakhir pada waktu yang telah ditentukan melainkan dengan memberikan pemberitahuan dari pihak menyewakan kepada pihak penyewa bahwa akan dihentikan sewa menyewa-nya, tetapi pemberitahuan tersebut haruslah dilakukan dengan memberikan jangka waktu yang diharuskan sesuai dengan kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan tersebut maka dianggaplah sewa menyewa tersebut diperpanjang untuk waktu yang sama.

Dalam praktik perjanjian sewa menyewa tidak semua yang diinginkan oleh kedua belah pihak dapat terpenuhi sesuai yang telah di sepakati. Karena sering kali terjadi para pihak tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah

ditetapkan dalam perjanjian atau perikatan yang akan mengakibatkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian.

Wanprestasi adalah sebuah peristiwa atau keadaan, di mana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik dan debitur punya unsur salah atasnya.<sup>6</sup> Suatu kewajiban yang tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan dua hal, yaitu :

1. Karena kesalahan debitur baik sengaja maupun karena kalalaian
2. Karena keadaan memaksa ( *Overmacht/Forcemajeur* )

Dikatakan telah terjadinya wanprestasi yaitu ada empat keadaan yang telah di atur dalam pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

- a. Prestasinya sama sekali tidak di penuhi.
- b. Keliru di penuhi
- c. Terlambat di penuhi.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Ketika terjadi sebuah wanprestasi pasti akan terjadi pelanggaran terhadap kepentingan hukum, suatu kepentingan yang diatur dan dilindungi oleh hukum.<sup>7</sup> Tindakan yang dilakukan pihak debitur merupakan sebuah tindakan yang tidak patut karena dapat merugikan pihak kreditur, karena debitur telah melanggar hak kreditur terlebih wanprestasi merupakan tindakan yang melanggar etika kehidupan sosial masyarakat. Wanprestasi merupakan peristiwa hukum, yang memiliki akibat hukum yang begitu besar. Akibat

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hal 3

<sup>7</sup> Nyoman Samuel Kurniawan, *Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan*, Jurnal Hukum, 2013.

hukum yang di timbulkan karena terjadinya wanprestasi telah di atur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :<sup>8</sup>

1. Debitur diharuskan membayar ganti rugi (pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
2. Kreditur dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan (pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
3. Kreditur dapat minta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi (pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Berdasarkan uraian di atas maka Penulis tertarik untuk meneliti perkara tersebut dan mengambil judul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM ATAS WANPRESTASI YANG DI LAKUKAN OLEH PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BENDA TIDAK BERGERAK”**

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulisan merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Kapan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak (rumah kost di genuk) di katakan telah terjadi ?
2. Bagaimana penyelesaian terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak (rumah kost di genuk) ?

---

<sup>8</sup> Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Revisi Keenam, Bandung, 2019, hal 76

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak di katakan telah terjadi.
2. Untuk mengetahui penyelesaian terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak.

### D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan teoritis

Diharapkan mampu memberi manfaat bagi mahasiswa hukum sebagai masukan dan menambah dalam pengembangan ilmu pengetahuan agar dapat mmebuat sebuah tatanan hukum lebih baik dan dapat memberikan sebuah keadilan ditengah masyarakat yang telah penulis peroleh selama di bangku kuiah. Bagi peneliti, penelitian ini bermanfaat sebagai syarat untuk mencapai gelar sarjana (S-1) di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)

2. Kegunaan Praktis

- a) Bagi Penulis

Selain untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, diharapkan juga untuk menambah wawasan penulis dalam bidang ilmu hukum, khususnya hukum perdata, sehingga penulis dapat menerapkan dan membandingkan teori-teori yang telah

diperoleh selama di bangku perkuliahan dengan kenyataan dalam praktek dilapangan;

b) Bagi Akademisi

Untuk memberikan tambahan wawasan bagi ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum, khususnya hukum perdata pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

c) Bagi Masyarakat

Diharapkan penelitian ini akan berguna untuk memberikan gambaran mengenai tanggung jawab hukum atas wanprestasi yang dilakukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak, agar masyarakat dapat mengetahui kapan terjadinya sebuah wanprestasi dalam sebuah perjanjian dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi, dan juga masyarakat bisa meminimalisir terjadinya wanprestasi.

d) Pembuat Undang-undang

Diharapkan penelitian ini memberikan teori dan masukan dalam pemenuhan hukum terhadap tanggung jawab hukum atas wanprestasi yang dilakukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak agar dapat terjadinya sebuah wanprestasi di kalangan masyarakat.

## E. Terminologi

Dari judul yang telah penulis ambil yaitu, “Tanggung Jawab Hukum Atas Wanprestasi Yang Dilakukan Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Benda Tidak Bergerak”, maka dapat diuraikan arti dari kata-kata judul diatas yaitu :

### 1. Tanggung jawab hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ( KBBI ) tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).<sup>9</sup> Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>10</sup> Suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*).<sup>11</sup> Seseorang dapat dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk sesuatu perbuatan tertentu ketika bahwa dia dikenakan sebuah sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Menurut teori tradisional terdapat dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan, yaitu :<sup>12</sup>

- a. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*)
- b. Pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*)

### 2. Wanprestasi.

<sup>9</sup> <https://kbbi.web.id/tanggung%20jawab>, Diakses pada selasa, 15 September 2020 Pukul 23.34 WIB.

<sup>10</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005. hal 4.

<sup>11</sup> Jimly Asshiddiqie, Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Cetakan Ketiga, Jakarta, 2012, hal 56.

<sup>12</sup>Ibid, hal 56

Wanprestasi adalah sebuah peristiwa atau keadaan, di mana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatanya dengan baik dan debitur punya unsur salah atasnya.<sup>13</sup>

### 3. Para pihak dalam Perjanjian.

Perjanjian dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang hukum perdata perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian adalah sumber perikatan. Para pihak dalam perjanjian antara lain yaitu pihak kreditur dan debitur yang mana mereka akan membuat sebuah perjanjian yang akan menimbulkan sebuah hubungan hukum.

Dalam tiap-tiap perjanjian ada dua macam subjek hukum, yaitu yang pertama seorang manusia atau badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu, sedangkan yang kedua seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu.<sup>14</sup>

### 4. Sewa menyewa.

Menurut Wiryono Prodjodikoro, sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> J. Satria, Op.Cit., hal 3

<sup>14</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Cv. Mandar Maju, Cetakan Kesembilan, Bandung, 2011, hal 13.

<sup>15</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Cetakan Ketujuh, Bandung, hal 49

Dalam penjelasan pengertian sewa menyewa dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa adalah sebuah perikatan yang menimbulkan sebuah hak dan kewajiban. Kewajiban pihak satu menyerahkan barangnya, dan pihak lainnya melakukan kewajiban untuk membayar harga sewa menyewa.

#### 5. Benda tidak bergerak

Dalam sebuah perjanjian sewa menyewa pasti ada sebuah benda yang dijadikan objek dalam perjanjian sewa menyewa. Objek Hukum dalam pasal 499 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi objek dari hak milik.

Benda adalah sebuah hal yang berguna untuk subjek hukum atau sebuah hal yang menjadi pokok permasalahan dan kepentingan bagi para subjek hukum yang dapat menjadi objek dari hak milik. Benda bergerak dibedakan menjadi sebagai berikut:

- a. Benda bergerak karena sifatnya, menurut Pasal 509 KUHPerdata adalah benda yang dapat dipindahkan, misalnya meja, kursi, dan yang dapat berpindah sendiri contohnya ternak.
- b. Benda tidak bergerak karena ketentuan undang-undang, menurut pasal 511 KUHPerdata adalah hak-hak atas benda bergerak, misalnya hak memungut hasil (*vruchtgebruik*) atas benda-benda tidak bergerak, hak pakai (*Gebruik*) atas benda tidak bergerak, dan saham-saham perseroan terbatas. Benda tidak bergerak dibedakan menjadi sebagai berikut.

- c. Benda tidak bergerak karena *sifatnya*, yakni tanah dan segala suatu yang melekat di atasnya, misalnya pohon, tumbuh-tumbuhan, arca, dan patung
- d. Benda tidak bergerak karena *tujuannya*, yakni mesin alat-alat yang dipakai dalam pabrik, mesin senebar benda bergerak, tetapi oleh yang pemakainya dihubungkan atau dikaitkan pada benda tidak bergerak yang merupakan benda pokok.
- e. Benda tidak bergerak karena ketentuan undang-undang, ini berwujud hak atas-atas benda-benda yang tidak bergerak, misalnya, hak memunggut hasil atas benda yang tidak bergerak, hak pakai atas benda tidak bergerak, dan hipotik.

## F. Metode Penelitian

### 1. Pendekatan penelitian.

Di dalam pendekatan penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan penelitian *yuridis empiris*, pendekatan penelitian *yuridis empiris* ini termasuk riset yang banyak dilakukan dengan kajian ilmu-ilmu sosial terhadap hukum sebagai gejala dan fenomena yang dapat diamanti. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat.<sup>16</sup>

### 2. Speksifikasi penelitian.

---

<sup>16</sup> Irwansyah, *Penulis Hukum*, Mitra Buana, Yogyakarta, 2020, hal 43

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif, oleh karena itu spesifikasi penelitian dalam penulisan skripsi ini bersifat Deskriptif. Penelitian Deskriptif adalah suatu bentuk penelitian yang ditunjukkan untuk mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena alamiah maupun fenomena buatan manusia. Penelitian deskriptif ada beberapa jenis penelitian, yaitu : Studi kasus, survei, studi prediksi, studi, perbandingan, dan lain-lain.<sup>17</sup>

### 3. Sumber data penelitian.

Metode pengumpulan data dalam penulisan skripsi ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dilapangan dengan metode wawancara dan/atau survei di tengah masyarakat, sedangkan data sekunder adalah data penelitian yang diperoleh media prantara atau secara tidak langsung, dimana dalam hal ini dapat berupa catatan, buku, maupun bukti yang telah ada atau arsip baik yang telah dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum. Dimana dalam penulisan skripsi ini menggunakan data primer dan data sekunder sebagai berikut:

#### a. Data primer

Pengumpulan Data primer dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan cara wawancara. Dilakukan kepada :

- 1) Wawancara dengan pemilik kost.
- 2) Wawancara dengan penyewa kost.

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hal 38

b. Data sekunder

Pengumpulan data sekunder dalam penulisan skripsi ini melalui bahan hukum primer, bahan sekunder, dan bahan tersier. Bahan hukum tersebut berasal dari perpustakaan seperti :

1) Bahan hukum Primer

Dalam bahan hukum primer ini penulis menggunakan beberapa peraturan yang ada, dimana yang telah dikondifikasikan adalah sebagai berikut :

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik tahun 1945.
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- c) Kitab Undang-undang Hukum acara Perdata.
- d) Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan Alternatif penyelesaian Sengketa

2) Bahan hukum Sekunder.

Dalam penulisan skripsi ini juga menggunakan bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder yang digunakan merupakan bahan hukum yang masih berkaitan dengan judul diambil, yaitu :

- a) Buku
- b) Jurnal Hukum
- c) E-Book
- d) Hasil penelitian hukum
- e) Materi kuliah
- f) Karya ilmiah

### 3) Bahan hukum tersier.

Selain bahan hukum primer dan hukum sekunder, dalam penulisan skripsi ini juga membutuhkan bahan buku tersier sebagai bahan hukum lain. Ini penulisan mengambil *KBBI*, *ensklopedia* dan *wilkepedia*.

### 4. Metode pengumpulan data

Data-data yang digunakan dalam penulisan ini diperoleh dengan menggunakan metode pengumpulan data dari berikut:

- a. Studi Kepustakaan yaitu informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian.
- b. Studi Lapangan yaitu cara memperoleh data yang bersifat primer, dalam hal ini penulis menggunakan teknik wawancara secara langsung oleh hakim Pengadilan Negeri Semarang

### 5. Analisis Data Penelitian.

Oleh karena penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan metode pendekatan yuridis empiris dan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif maka analisis data penelitian ini dilakukan dengan menganalisis hasil wawancara dan hasil pengumpulan kepustakaan yang diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dengan cara-cara tersebut kemudian hasil analisa akan merumuskan sebuah kesimpulan, yang mana hasil

kesimpulan tersebut merupakan hasil akhir penulisan skripsi ini. Untuk selanjutnya bisa dijadikan sebagai hukum penelitian hukum kembali.

### **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika dalam penulisan skripsi ini mengacu pada buku pedoman penulisan hukum (skripsi) Program S-1 Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA). Sistematika dalam skripsi terdiri dari 4 (empat) bab, yang mana antara bab saling berkaitan satu sama lainnya. Sistematika penulisan bertujuan agar penulisan skripsi ini dapat terarah dan jelas serta lengkap. Gambaran lebih jelas mengenai skripsi akan diuraikan secara sistematis sebagai berikut :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab pertama, menjelaskan mengenai gambaran umum dari penulisan skripsi yang terdiri dari Latar belakang masalah, Rumusan Masalah, Tujuan penelitian, Kegunaan penelitian, Terminologi, Metode penelitian, dan Sistematika penulisan

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTKA**

Dalam bab kedua, menjelaskan tentang perikatan, perjanjian, hukum dasar perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat-syarat perjanjian, hak kewajiban, sewa menyewa, wanprestasi, tinjauan umum hukum islam tentang wanprestasi dan penyelesaian sengketa. Kemudian nantinya dijelaskan kapan terjadinya sebuah wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak (rumah kost di perumahan Genuk).

#### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

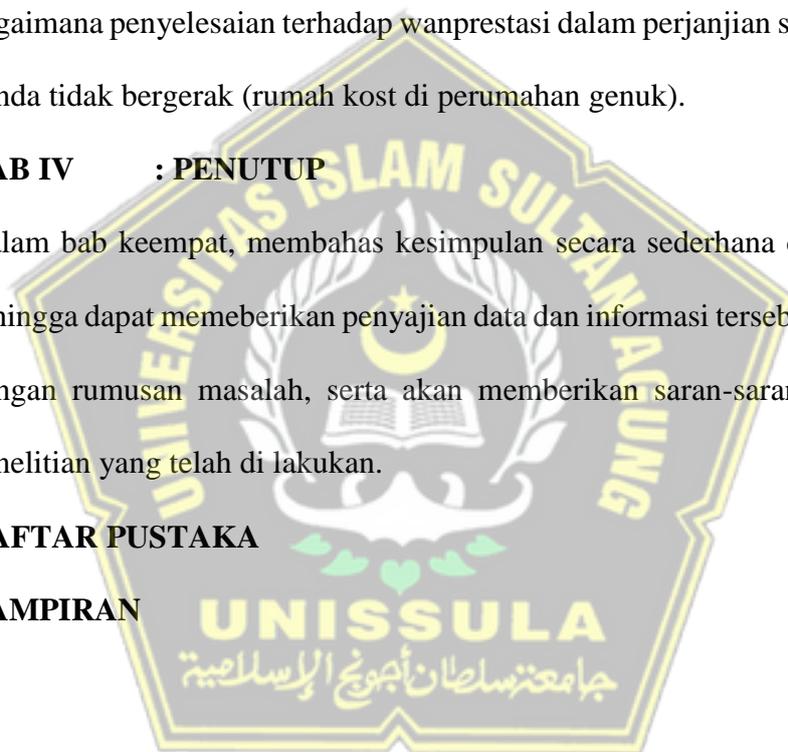
Dalam bab ketiga, penulis memaparkan data-data yang telah diperoleh dari penelitian di lapangan dengan cara analisis data-data yang diperoleh dan referensi-referensi literature yang terkait dengan penelitian serta tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, yaitu mengenai waktu wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak (rumah kost di perumahan Genuk) dikatakan telah terjadi dan bagaimana penyelesaian terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak (rumah kost di perumahan genuk).

#### **BAB IV : PENUTUP**

Dalam bab keempat, membahas kesimpulan secara sederhana dan sistematis sehingga dapat memberikan penyajian data dan informasi tersebut telah sesuai dengan rumusan masalah, serta akan memberikan saran-saran berdasarkan penelitian yang telah di lakukan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan umum perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian dan Perikatan**

Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Dalam pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang”. Dapat diartikan bahwa kewajiban perdata terjadi karena dikehendaki oleh para pihak yang terkait dalam perikatan yang dibuat secara sengaja atau ditentukan oleh peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Hubungan perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perikatan kontrak lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis

Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana

pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu.<sup>18</sup> Menurut Subekti, perikatan adalah suatu hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan antara dua orang/lebih atau dua pihak, yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>19</sup>

Pengertian di atas memberikan kesimpulan bahwa para pihak (Subjek) dalam hukum perikatan ada dua, yaitu :

- a. Pihak yang berhak atas sesuatu (*Kreditur*).
- b. Pihak yang berkewajiban melaksanakan sesuatu (*Debitur*).

Dalam hubungan kreditur-debitur ini pada umumnya pihak tidak hanya berkewajiban memenuhi prestasi (*schuld*), tetapi juga harus mempunyai jaminan (*haftung*) berdasarkan pada pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara artinya, harta kekayaan debitur dapat disita dan dilelang untuk memenuhi perikatan.

## **2. Syarat Sahnya Perjanjian.**

Syarat-syarat sahnya perjanjian sudah diatur dalam pasal 1320 kitab Undang-Undang Hukum perdata, yaitu untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan 4 (empat) syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara pihak yang membuat perjanjian. Yang sesuai itu adalah

---

<sup>18</sup> Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hal 1

<sup>19</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1979, hal 1, Di Kutip Dalam Buku Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Edisi Revisi Keenam, Nuansa Aulia, Bandung, 2019, hal 55

pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat diketahui orang lain. ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu:<sup>20</sup>

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis.
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan.
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan Bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lainnya.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lainnya.
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lainnya.

Melihat dilingkup masyarakat dalam pembuatan perjanjian cara yang paling banyak digunakan para pihak, yaitu dengan Bahasa yang sempurna secara lisan dan tertulis bertujuan agar dalam pembuatan perjanjian secara tertulis adalah dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak lalu sebagai alat bukti yang sempurna apabila nanti terjadi sengketa.

- b. Cakap untuk membuat suatu perikatan.

Cakap untuk membuat suatu perikatan adalah suatu kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum merupakan perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Para pihak yang

---

<sup>20</sup> Sudikno Mertokusumo, *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*, Fakultas Pascasarjana Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1987, hal 7

akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan memiliki wewenang dalam melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1329 kitab Undang-Undang Hukum perdata, “Setiap orang adalah cakap, untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan, bahwa yang dimaksud dengan tidak cakap hukum untuk membuat suatu perjanjian, yaitu :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Istri, akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 31 Undang-undang Nomor 16 tahun 2019 perubahan atas Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan.

c. Suatu hal tertentu ( Objek Perjanjian)

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. <sup>21</sup>Dalam ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi terdiri atas:

- 1) Memberikan sesuatu.
- 2) Berbuat sesuatu, dan

---

<sup>21</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal 34.

- 3) Tidak berbuat sesuatu.
- d. Suatu sebab yang hala.

Undang-undang tidak memberikan pengertian mengenai “sebab” (oorzaak, *causa*).<sup>22</sup> Dengan demikian jelas bahwa dimaksud dengan kausa bukan hubungan sebab akibat, jadi pengertian kausa di sini tidak memiliki hubungan sama sekali dengan ajaran kausaliteit. Yang dimaksud pengertian kausa bukan suatu hal yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk melakukan perjanjian tidak menjadi perhatian hukum.

Hakim dapat menguji apakah tujuan melakukan perjanjian itu bisa dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-undang ketertiban umum dan kesusilaan (pasal 1335 sampai dengan pasal 1337 KUHPerduta).

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian, sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian.<sup>23</sup> Dengan adanya kata sepakat dalam melakukan perjanjian, maka kedua pihak harus memiliki kebebasan kehendak. Para pihak tidak boleh menerima tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut. Suatu perjanjian yang cacat

---

<sup>22</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan Cetakan Kedua*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hal 81

<sup>23</sup> *Ibid*, hal 73

Subjektif dapat dibatalkan dan perjanjian yang cacat objektif dapat batal demi hukum.

### 3. Asas-asas Perjanjian.

Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman. S.H., Dalam kutipan buku yang berjudul Kompilasi Hukum Perjanjian telah dijelaskan setidaknya ada delapan asas-asas dalam perjanjian, yaitu:<sup>24</sup>

#### 1. Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Dengan asas kebebasan berkontrak orang dapat menciptakan jenis kontrak baru yang sebelumnya tidak dikenal di dalam perjanjian bernama dan isinya menyimpang dari kontrak bernama yang diatur oleh undang-undang, yakni Buku III KUH Perdata.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hal 87

Dalam perkembangannya, ternyata kebebasan berkontrak dapat menimbulkan ketidakadilan, karena untuk mencapai asas kebebasan berkontrak harus didasarkan pada posisi tawar (*bargaining position*) para pihak yang seimbang. Dalam kenyataannya hal tersebut sulit (jika dikatakan tidak mungkin) dijumpai adanya kedudukan posisi tawar yang betul-betul seimbang atau sejajar. Dalam keadaan demikian, pemerintah atau negara seringkali melakukan intervensi atau pembatasan kebebasan berkontrak dengan tujuan untuk melindungi pihak yang lemah. Pembatasan tersebut dilakukan melalui peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.

Salah satunya yaitu adanya ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang membatasi asas kebebasan berkontrak melalui pengaturan persyaratan sahnya perjanjian. Kemudian pembatasan juga dikaitkan dengan kausa yang halal dalam kontrak. Berdasarkan Pasal 1337 KUH Perdata suatu kausa dapat menjadi terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

## 2. Asas Konsensualisme.

Asas dapat ditemukan dalam pasal 1320 dan 1338 KUHPerdata. Pasal 1320 KUHPerdata penyebutannya tegas sedangkan dalam pasal 1338 KUHPerdata ditemukan dalam istilah “semua”. Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi ke semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang dirasanya baik untuk menciptakan

perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.

### 3. Asas Kepercayaan (Vertrouwensbeginsel)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak.

Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-undang.

### 4. Asas Kekuatan Mengikat

Demikianlah seterusnya dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya antara pihak perjanjian tidak semata-mata terbatas dengan yang diperjanjikan tetapi juga terhadap unsur-unsur lain sepanjang dikehendak oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikian asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.

Asas kekuatan mengikat atau asas *pacta sun servanda* ini dapat diketahui didalam Pasal 1338 ayat ( 1 ) KUH Perdata yang menyatakan bahwa : “ Semau perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

5. Asas Persamaan Hukum.

Asas ini menempatkan para pihak didalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain. Masingmasing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dari mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lian sebagai manusia ciptaan Tuhan.

6. Asas Keseimbangan.

Asas Keseimbangan menginginkan para pihak memenuhi melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan hukum. Para pihak memiliki hak dan kewajiban Kreditur mempunyai kekuatan/power dalam menuntut prestasi kepada Debitur dan jika dibutuhkan dapat meminta pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur namun debitur mempunyai beban untuk melaksanakan dengan itikad sebaik mungkin. Dapat diartikan bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajiban untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

7. Asas Kepastian Hukum.

Asas kepastian hukum atai disebut juga Asas *pacta sunt servanda* adalah asas dalam negara hukum yang menggunakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang. Asas

ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

Dengan adanya konsensus dari para pihak dalam perjanjian, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan menjadi hukum bagi mereka. Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Ini bukan kewajiban moral tetapi kewajiban hukum yang harus ditaati.

#### 8. Asas Moral.

Asas moral dapat terlihat dalam perjanjian wajar dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur juga hal ini dapat terlihat dalam zaakwaarmeming di mana seseorang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan memiliki kewajiban (hukum) dalam meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya.

#### 9. Asas Kepatutan.

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdara asas kepatuhan berkaitan dengan ketentuan-ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas ini harus dipertahankan karena asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

#### 10. Asas itikad baik

Ada dua pengertian mengenai asas itikad baik, yaitu :

##### 1) Asas itikad baik dalam pengertian *subyektif*, adalah :

Sikap batin seseorang pada waktu dimulainya hubungan hukum yang berupa perkiraan bahwa syarat-syarat yang diperlukan telah dipenuhi. Asas ini harus ada pada waktu perjanjian dibuat dan merupakan asas itikad baikatas dasar kejujuran yang diatur didalam Pasal 1963, 1965, dan 1977 KUH Perdata.

##### 2) Asas itikad baik dalam pengertian *obyektif*, adalah :

Asas ini terutama terletak pada pelaksanaan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum. Hal ini berlaku pada saat pelaksanaan perjanjian. Asas itikad baik disini atas dasar kepatutan yang diatur didalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara *juncto* Pasal 530 KUH Perdata.

#### 4. Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa belanda “*wanprestatie*”. *Wan* berarti buruk atau jelek dan *prestatie* berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Jadi,

wanprestasi adalah prestasi yang buruk atau jelek. Secara umum artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.<sup>25</sup>

Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, wanprestasi yaitu hal dimana tidak memenuhi suatu perutusan (perikatan). Wanprestasi memiliki dua macam sifat yaitu pertama-tama dapat terdiri atas hal bahwa prestasi itu memang dilakukan tetapi tidak secara sepatutnya. Kemudian prestasi itu tidak dilakukan pada waktu yang tepat.<sup>26</sup>

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam 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 janji untuk wanprestasi.”<sup>27</sup>

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.<sup>28</sup> Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam

---

<sup>25</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hal.20., lihat juga Buku Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hal 278-279

<sup>26</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perutusan, Bagian A*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, Yogyakarta, 1990, hal 11

<sup>27</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1999, hal 17

<sup>28</sup> Subekti Tjitrosodibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, hal 110, lihat juga buku P.N.H.Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia: Edisi Pertama*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hal 292

perikatan atau perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian dapat disebabkan dua hal, yaitu:<sup>29</sup>

- a. Kesalahan debitur baik sengaja maupun tidak sengaja.
- b. Keadaan memaksa (*overmacht/forcemajur*).

Dikatakan telah terjadinya wanprestasi yaitu ada empat keadaan yang telah di atur dalam pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Prestasinya sama sekali tidak di penuhi.
- b. Keliru di penuhi
- c. Terlambat di penuhi.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam suatu perjanjian tenggang waktu pelaksanaan prestasi harus ditentukan terlebih dahulu, agar apabila debitur tidak melaksanakan prestasi dalam waktu yang telah disepakati maka debitur berada dalam keadaan wanprestasi setelah tidak melakukan prestasi dalam tenggang waktu yang ditentukan antara pihak. Tapi dalam Pasal 1238 KUHPperdata dijelaskan bahwa masih memerlukan teguran dari pengadilan (*somasi*) baru dapat dikatakan debitur dalam keadaan wanprestasi. Dalam hal ini diperingatkan atau ditegur dapat dilakukan dengan cara, yaitu:<sup>30</sup>

- a. Secara tertulis pribadi, disebut dengan istilah *in-gebreke stelling*.

---

<sup>29</sup> Djaja S. Meliala, *Op Cit.*, hal 75

<sup>30</sup> *Ibid*, hal 76

- b. Secara tertulis melalui pengadilan (*somasi*). Akan tetapi dalam perkembangannya teguran secara tertulis dalam pengadilan ini sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1238 KUHPerdara sudah tidak berlaku lagi karena ketentuan ini telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh surat edaran Mahkamah Agung Nomor 3/1963.

## **B. Tinjauan Umum Sewa Menyewa**

### **1. Pengertian Sewa Menyewa**

Sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa diatur pada pasal 1548 sampai pasal 1600 KUHPerdara. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa menyewa terdapat dalam pasal 1548 KUHPerdara yang menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Menurut Wiryono Projodikoro, sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>31</sup>

Berdasarkan pengertian di atas dalam melakukan perjanjian sewa menyewa terdapat dua pihak yaitu pihak menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak menyewakan memiliki kewajiban yaitu menyerahkan

---

<sup>31</sup> Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Alumni, Bandung, 1981, hal 190

barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, sedangkan kewajiban pihak penyewa yaitu membayar harga sewa yang telah disepakati. Barang yang diberikan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya perjanjian jual-beli, tetapi hanya untuk dinikmati kegunaannya sampai waktu yang telah ditentukan.

Adanya unsur esensial dalam sewa menyewa adalah barang, waktu dan harga. Sewa menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian-perjanjian pada umumnya, sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensualisme yang mana sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga, perbedaan antara perjanjian jual beli dan sewa menyewa adalah objek sewa menyewa tidak untuk dimiliki penyewa tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya sehingga penyerahan barang dalam sewa menyewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa, bukan untuk menyerahkan hak milik atas barang.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan Unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.
- b. Adanya kesepakatan antara pihak.
- c. Adanya objek sewa menyewa.
- d. Adanya kewajiban dari setiap pihak baik bagi penyewa dan menyewakan.

Dalam KUHPerdata tidak dijelaskan dengan tegas mengenai bagaimana bentuk sewa menyewa, sehingga sewa menyewa dapat dibuat dengan cara lisan dan tertulis, tetapi dalam umum prakteknya dan menjamin akan kepastian hukumnya perjanjian sering dibuat dengan cara tertulis bertujuan agar untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari.

## **2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa.**

Dalam perjanjian sewa menyewa adapun subyek dan obyek, adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan menyewakan, sedangkan yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga. Barang yang menjadi objek tersebut sesuai dengan peraturan perUndang-undangan yang berlaku, ketertiban umum dan kesusilaan.

Hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa yang mengikat para pihak dalam KUHPerdata, yaitu:

### **a. Hak dan kewajiban pihak menyewakan.**

Pihak menyewakan memiliki hak menerima harga yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa, sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (pasal 1550 ayat (1) KUHPerdata.

2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara).
  3. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara).
  4. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdara).
  5. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara).
- b. Hak dan kewajiban pihak penyewa.

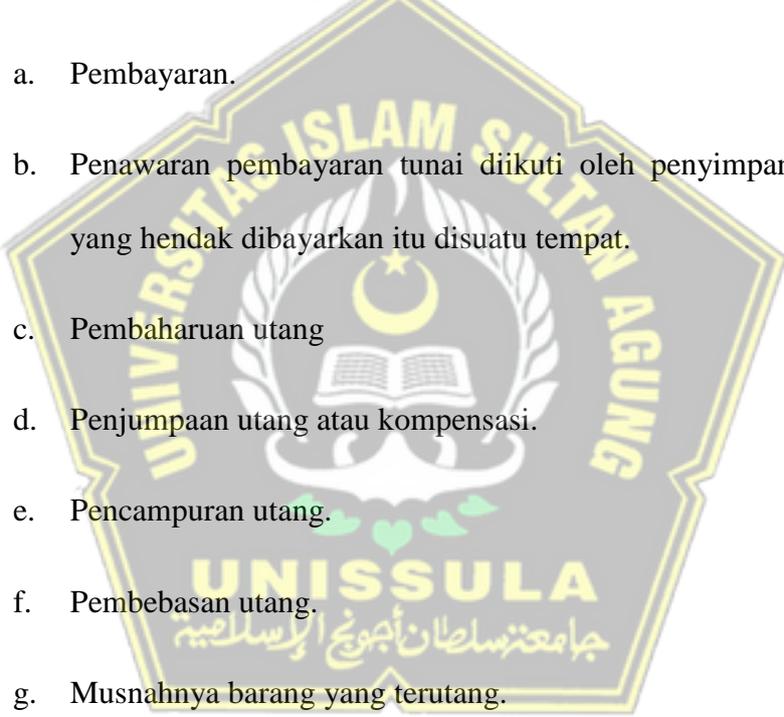
Pihak penyewa memiliki hak menerima barang yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa dalam keadaan baik, sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewa dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu:

1. Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri.
2. Membayar harga sewa menyewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara).

Ketentuan di atas cukuplah jelas bahwa para kedua pihak tersebut memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati.

### 3. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.

Berakhirnya perjanjian secara tegas tidak diatur, melainkan dalam KUHPerdata hanya menyebutkan mengenai hapusnya perikatan pada Pasal 1381 KUHPerdata. Walaupun demikian, ketentuan-ketentuan tentang hapusnya perikatan tersebut juga merupakan ketentuan tentang hapusnya perjanjian karena pada umumnya perjanjian lahir karena adanya perikatan. Berdasarkan pasal 1382 KUHPerdata hapusnya perikatan, yaitu:

- 
- a. Pembayaran.
  - b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpangan produk yang hendak dibayarkan itu disuatu tempat.
  - c. Pembaharuan utang
  - d. Penjumpaan utang atau kompensasi.
  - e. Pencampuran utang.
  - f. Pembebasan utang.
  - g. Musnahnya barang yang terutang.
  - h. Kebatalan atau pembatalan.
  - i. Karena berlakunya syarat batal, yang diatur dalam bab ke I buku ini.
  - j. Karena lewatnya waktu.

Menurut Lukman Santozo AZ, perikatan dapat berakhir disebabkan oleh beberapa hal, yaitu:<sup>32</sup>

a. Pembayaran.

Pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara suka rela. Artinya, tidak ada paksaan dan eksekusi.

b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan.

Cara pembayaran untuk menolong si berhutang dalam hal si berpiutang tidak suka menerima pembayaran. Barang yang hendak dibayarkan itu diantarkan pada si berpiutang atau diperingatkan untuk mengambil barang itu dari suatu tempat. Jika ia tetap menolaknya, maka barang itu disimpan di suatu tempat atau tanggungan si berpiutang.

c. Pembaharuan hutang

Pembaharuan hutang, yaitu perbuatan perjanjian baru yang menghapuskan suatu perikatan lama, sambil meletakkan suatu perikatan baru. Misalnya, seorang penjual barang membebaskan si pembeli dari pembayaran harga barang, tetapi si pembeli diharuskan menandatangani suatu perjanjian pinjaman uang yang jumlahnya sama dengan harga barang tersebut.

d. Kompensasi atau perhitungannya timbal balik.

Jika seseorang yang berhutang, mempunyai suatu piutang pada si berpiutang, sehingga dua orang itu sama-sama berhak menagih

---

<sup>32</sup> Lukman Santoso Az, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta, 2012, hal 21-23

piutang satu kepada yang lainnya, maka piutang antara kedua orang tersebut dapat diperhitungkan untuk suatu jumlah yang sama (Pasal 1426 KUHPerdara).

e. Percampuran hutang

Percampuran hutang dapat terjadi, misalnya jika si berhutang kawin dalam percampuran kekayaan dengan si berpiutang atau jika si berhutang menggantikan hak-hak si berhutang karena menjadi warisnya atau sebaliknya.

f. Pembebasan hutang.

Pembebasan hutang adalah suatu perjanjian baru ke si berpiutang dengan sukarela membebaskan si berhutang dari segala kewajiban.

g. Hapusnya barang-barang yang dimaksudkan dalam perjanjian.

Dalam pasal 1444 KUHPerdara ditentukan bahwa jika suatu barang tertentu yang dimaksudkan dalam perjanjian hapus karena suatu larangan yang dikeluarkan oleh pemerintah, tidak boleh diperdagangkan atau hilang hingga tidak terang keadaannya, maka perikatan terjadi hapus atau hilangnya barang itu sama sekali di luar kesalahan si berhutang dan sebelumnya ia lalai menyerahkannya.

h. Pembatalan perjanjian.

Perjanjian bisa dibatalkan apabila dibuat oleh orang-orang yang menurut undang-undang tidak cakap untuk bertindak sendiri, karena paksaan, karena kekhilafan, penipuan atau punya sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Pembatalan perjanjian sewa menyewa dapat di batalkan baik

berdasarkan persetujuan para pihak atau *wanprestasi*, Pembatalan berdasarkan pada persetujuan misalnya:

- 1) Karena benda sewaan musnah sebagian, pihak penyewa memilih alternatif pembatalan sewa-menyewa ( Pasal 1553 ayat (2) KUHPerdata )
  - 2) Karena perbaikan benda sewaan sedemikian rupa sehingga tidak dapat didiami, pihak penyewa minta supaya perjanjian sewa menyewa dibatalkan saja (Pasal 1555 ayat (3) KUHPerdata).
  - 3) Karena benda sewaan dijual, perjanjian sewa-menyewa dibatalkan berdasar pada syarat perjanjian (Pasal 1576 KUHPerdata).
  - 4) Karena benda sewaan akan dipakai sendiri, perjanjian sewa menyewa dibatalkan berdasar pada syarat perjanjian (Pasal 1579 KUHPerdata)
- i. Lewat waktu
- Karena alasan untuk kepentingan kepastian hukum, maka setiap perikatan tersebut ada masa berlakunya. Jika lewat waktu tersebut, maka suatu perikatan tidak lagi dapat dijalankan, karena sudah lewat waktu atau yang disebut dengan kadaluwarsa.
- Suatu perjanjian pada umumnya akan berakhir apabila tujuan dari perjanjian itu telah tercapai, dimana para pihaknya telah memenuhi prestasi sesuai dengan apa yang telah berakhir.

## C. Tinjauan Umum Hukum Islam tentang Wanprestasi

### 1. Larangan melakukan Wanprestasi dalam Hukum Islam.

Dalam agama Islam janji merupakan sesuatu yang harus ditepati.

Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda,

“Tanda orang munafik itu ada tiga: jika berbicara dusta, jika berjanji dia ingkar, dan jika dipercaya (diberi amanat) dia berkhianat” (HR. Bukhari Muslim).

Maka, dari hadis tersebut, tentu kita tidak mau termasuk ke dalam golongan orang munafik akibat suka ingkar terhadap janji yang dibuat.

Dari hadis Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam di atas, kita bisa mengetahui bahwa janji mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam Islam. Tidak boleh kita seenaknya mengucapkan janji jika kita tidak merasa yakin bisa menepatinya. Tentang pentingnya menepati janji ini juga ada dalam Q.S-Nahl ayat 91 dan 92 yang berbunyi:

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ ﴿٩١﴾

Artinya : Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah meneguhkannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpahmu itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat.

وَلَا تَكُونُوا كَالَّذِينَ نَقَظَتْ غَزَاهُمْ مِنْ بَعْدِ قُوَّةٍ أَنْكَا تَتَّخِذُونَ أَيْمَانَكُمْ دَخَلًا بَيْنَكُمْ أَنْ تَكُونَ أُمَّةٌ هِيَ أَرْبَى مِنْ أُمَّةٍ إِنَّمَا يَبْلُوكُمْ اللَّهُ بِهِمْ وَلِيَبَيِّنَ لَكُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ مَا كُنتُمْ فِيهِ تَخْتَلِفُونَ ﴿٩٢﴾

*Artinya : Dan Allah mengeluarkan kamu dari perut ibumu dalam keadaan tidak mengetahui sesuatu pun, dan Dia memberimu pendengaran, penglihatan, dan hati nurani, agar kamu bersyukur*

Dalam Al-Quran setidaknya ada 2 (dua) istilah yang berkaitan dengan perjanjian yaitu kata akad (*al- 'aqdu*) dan kata 'ahd (*al- 'ahdu*). Kata yang disebut pertama, secara estimologis berarti perjanjian, perikatan, dan pemufakatan (*al-ittifaq*). Al-quran memakai kata ini dalam arti perikatan dan perjanjian hal ini dapat dilihat dalam Q.S Al-Maidah ayat 1, yaitu:<sup>33</sup>

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ اٰحَلَّتْ لَكُمْ بِهِيْمَةِ الْاَنْعٰمِ  
 اِلَّا مَا يَتَلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مَحَلِّي الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ اِنَّ اللّٰهَ يَحْكُمُ مَا  
 يُرِيْدُ ۙ

*Artinya: Dan janganlah kamu seperti seorang perempuan yang menguraikan benangnya yang sudah dipintal dengan kuat, menjadi cerai berai kembali, kamu menjadikan sumpah (perjanjian)mu sebagai alat penipuan di antaramu, disebabkan adanya satu golongan yang lebih banyak jumlahnya dari golongan yang lain. Sesungguhnya Allah hanya menguji kamu dengan hal itu. Dan sesungguhnya di hari kiamat akan dijelaskannya kepadamu apa yang dahulu kamu perselisihkan itu.*

Dalam perjanjian/akad dapat saja terjadi kelalaian, baik ketika akad itu berlangsung maupun pada saat pemenuhan prestasi. Hukum Islam dalam cabang fiqh muamalah juga mengakui atau mengakomodir wanprestasi, sanksi, ganti kerugian serta adanya keadaan memaksa, berikut ini disajikan pemikiran salah satu ahli fiqh muamalah Indonesia.<sup>34</sup>

<sup>33</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-fiqh Al-islamiy Wa Adillatuh*, Dar Al-Fikr, Mesri, 1998 Jilid IV, Cetakan III, hal 80-81, Dikutip dalam Buku Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan Cetakan Kedua*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hal 247

<sup>34</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2000, hal 120

Kelalaian dalam hukum Islam untuk memenuhi kewajiban memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikan.

Dalam hukum Islam, konsep mengenai ganti rugi sudah ada sejak syariat Islam diturunkan. Banyak nas dalam al-Qur'an yang menjelaskan mengenai ganti rugi. Para pakar fiqh kemudian memformulasikan kaidah-kaidah pertanggung jawaban yang bersumber dari beberapa nas, baik dari al-Qur'an maupun hadits, mereka melakukan identifikasi perbuatan yang berimplikasi pada hukum pidana (*uqubah*) dan mana yang berimplikasi pada hukuman perdata (*daman*).<sup>35</sup>

Di dalam hukum Islam memang segala bentuk kerugian yang telah ditimbulkan wajib untuk dihilangkan, menghilangkan kerugian yang dimaksud dengan cara menggantinya dengan ganti rugi. Tetapi dalam penggantian kerugian karena wanprestasi yang wajib diganti hanya kerugian riil yang diderita oleh kreditur. Menurut Sadiq al-Dirir sebagaimana yang dikutip oleh Syamsul Anwar ketika membahas kreditur.

---

<sup>35</sup>Aris Anwaril Muttaqin, *Sistem Transaksi Syariah: Konsep Ganti Rugi dalam Hukum Bisnis Syariah*, Pustaka Ilmu Group, Yogyakarta 2015, hal. 3

Para ahli hukum Islam tidak menolak adanya kemungkinan pergantian atas kerugian riil yang dialami oleh seorang kreditur akibat kelalaian dari debitur, yang ditolak adalah penggantian atas kerugian berupa keuntungan yang diharapkan, sebab keuntungan yang diharapkan itu tidak pasti. Kerugian riil seperti ongkos-ongkos yang dikeluarkan untuk melakukan penagihan akibat kelalaian debitur, maka dapat dimintakan ganti kerugiannya.<sup>36</sup>



---

<sup>36</sup> Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer*, RM Books, Jakarta, 2007, hal 195

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Benda Tidak Bergerak (Rumah Kost di Genuk).**

Letak geografis di perumahan Genuk yang berdekatan dengan beberapa pabrik dan salah satu perguruan tinggi swasta Islam tertua di Jawa Tengah, ini mengakibatkan wilayah Perumahan Genuk banyak dibangun usaha-usaha kost-kostan atau kontrakan untuk tempat tinggal keluarga pegawai pabrik atau mahasiswa-mahasiswi yang sedang melakukan study perkuliahan baik di Universitas Islam Sultan Agung atau beberapa kampus lainnya. Oleh sebab itu ketika adanya sebuah hubungan hukum sewa menyewa kost-kostan atau kontrakan di perumahan Genuk tidak memungkinkan akan terjadinya sebuah *Wanprestasi* antara pihak yang melakukan hubungan hukum sewa menyewa tersebut. Terjadinya wanprestasi bisa terjadi karena adanya kesalahan dari salah satu pihak atau kedua belah pihak yang melakukan sewa menyewa. Sebelum terjadi sebuah *Wanprestasi* tentu sudah terjadi perjanjian terlebih dahulu. Khususnya dalam hal ini mengenai perjanjian sewa menyewa rumah kost di daerah Genuk.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah kost di Genuk selaku pihak pemilik rumah kost dan pihak penyewa melakukan perjanjian sewa menyewa dengan cara tertulis dan lisan. Mekanisme pelaksanaan sewa menyewa rumah kost di Genuk sebagai berikut:<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Hasil wawancara dengan Ibuk Istinah, pemilik Kost, Pada tanggal 5 Januari 2020

a. Penyewa menghubungi pemilik rumah kost.

Kebanyakan Pihak calon penyewa Rumah kost di Genuk yang ingin melakukan sewa-menyewa rumah kost biasanya langsung menghubungi pihak pemilik rumah kost atau dengan cara datang secara langsung ke tempat pemilik rumah kost untuk mendapatkan informasi mengenai fasilitas rumah kost, prosedur perjanjian sewa menyewa rumah kost serta harga rumah kost serta kondisi lingkungan sekitar rumah kost yang akan disewa.

b. Pemeriksaan kondisi rumah kost.

Pemeriksaan rumah kost oleh calon penyewa didampingi oleh pemilik rumah kost untuk memastikan keadaan rumah kost tersebut sesuai dengan fasilitas yang telah diterangkan oleh pemilik kost sebelumnya, seperti:

1) Listik dan Air.

Penggunaan listik dan air dengan biaya ditanggung oleh pihak penyewa atau ditanggung pemilik rumah kost, agar kedepanya pihak penyewa dan pemilik kost tidak lagi dibingungkan dalam pembayaran listik dan air.

2) kebersihan dan keamanan.

keberisihan dan keamanan dibayar oleh pihak penyewa atau pemilik rumah kost, untuk kedepanya para pihak tidak terjadi kesalahpahaman antara pihak.

3) Kondisi bangunan.

Kondisi bangunan apakah ada kerusakan atau tidak, ini harus dipastikan apakah kerusakan ada sebelum calon penyewa menempati rumah kost atau setelah penyewa menempati rumah kost tersebut untuk memastikan ketika penyewa meninggalkan tempat harus memperbaiki kerusakan tersebut atau tidak.

Pemeriksaan kondisi rumah kost untuk memastikan pertanggung jawaban apabila dikemudian hari terjadi suatu hal yang tidak diinginkan antara pihak.

c. Kesepakatan harga sewa menyewa dan jangka waktu.

Dalam kesepakatan harga sewa menyewa rumah kost berkaitan dengan jangka waktu dan fasilitas yang ada, pemilik akan menawarkan harga tertentu sesuai dengan fasilitas yang disediakan. Apabila dalam hal ini calon penyewa menawar harga tersebut dengan harga yang diinginkan oleh calon penyewa maka pihak pemilik rumah kost akan membatasi fasilitas seperti listrik, air, kebersihan dan keamanan ditanggung oleh pihak penyewa dikarenakan biaya sewa menyewa lebih rendah dari harga awal yang ditentukan pihak pemilik rumah kost.

d. Pembuatan perjanjian.

Pembuatan perjanjian sewa menyewa rumah kost di Genuk kebanyakan hanya dilakukan dengan dua mekanisme saja, yaitu:

1) Lisan.

Perjanjian sewa menyewa dilakukan secara lisan maka perjanjian sewa menyewa lahir setelah terjadi kata sepakat antara kedua belah

pihak, sewa menyewa yang dilakukan dengan tidak tertulis (lisan) tidak akan berakhir pada waktu yang telah ditentukan melainkan akan berakhir apabila pihak pemilik rumah kost memberikan pemberitahuan kepada pihak penyewa bahwa sewa menyewa akan berakhir selain itu bisa juga pihak penyewa memberitahukan kepada pemilik kost bahwa ingin mengakhiri sewa menyewa tersebut. Tetapi pemberitahuan tersebut haruslah dilakukan dengan memberikan jangka waktu tertentu yang disepakati kedua belah pihak. Jika tidak ada pemberitahuan tersebut maka dianggaplah sewa menyewa tersebut diperpanjang untuk waktu yang sama. Dalam hasil penelitian yang dilakukan terdapat 76,2% dari 63 responden melakukan perjanjian sewa menyewa rumah kost di Genuk menggunakan pembuatan tidak tertulis.<sup>38</sup>

## 2) Tertulis

Perjanjian dilakukan secara tertulis maka perjanjian tersebut mengikat setelah ditanda tangannya surat perjanjian sewa menyewa rumah kost antara para kedua belah pihak. Sewa menyewa yang dilakukan secara tertulis akan berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Peraturan-peraturan yang berlaku dalam sewa menyewa rumah kost di Genuk.

---

<sup>38</sup> <https://docs.google.com/forms/d/1hHPIJLhOisESU59HM03hzXunrw-ewKpQuk2xQ-AdoYk/edit#responses>, Hasil survei melalui google form pada tanggal 13 – 20 Februari 2021,

Hal-hal terkait dengan peraturan-peraturan sewa menyewa ini pada umumnya dibuat oleh pihak pemilik rumah kost yang apabila telah disepakati maka peraturan tersebut berlaku kepada pihak penyewa dan harus ditaati. Dalam hasil penelitian yang dilakukan terdapat 23.8% dari 63 responden melakukan perjanjian sewa menyewa rumah kost di Genuk menggunakan pembuatan tertulis.<sup>39</sup>

e. Penyerahan rumah kost.

Dengan disepakati harga dan waktu serta fasilitas rumah kost maka pemilik rumah kost dan penyewa harus memenuhi kewajibannya masing-masing. Pemilik kost harus menyerahkan rumah kost tersebut sesuai dengan kewajibannya disaat itu juga pemilik rumah kost menerima haknya yaitu berupa uang pembayaran sewa menyewa rumah kost, dan penyewa rumah kost berkewajiban untuk membayar harga rumah kost tersebut sesuai dengan kesepakatan, dan mempunyai hak untuk menempati dan menikmati rumah kost tersebut sesuai dengan jangka waktu yang diinginkan dan telah disepakati antara kedua belah pihak.

f. Selesainya perjanjian sewa menyewa rumah kost.

Rumah kost yang sudah dipakai dan dinikmati oleh penyewa ketika jangka waktu dalam perjanjian telah habis maka pihak penyewa harus menyerahkan rumah kost tersebut kepada pemiliknya dan pada saat itulah berakhir perjanjian sewa menyewa antara kedua belah pihak tersebut.

---

<sup>39</sup> *Ibid*

Berdasarkan tahapan pelaksanaan sewa menyewa rumah kost di Genuk, telah sesuai sebagaimana unsur dalam perjanjian, menurut pasal 1313 KUHPerdata, yaitu:

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian konsensual ialah perjanjian dianggap sah apabila ada kata sepakat antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut, selain telah sesuai sebagaimana ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata, proses sewa menyewa rumah kost di lingkungan wilayah Genuk sebenarnya juga telah sesuai sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, dimana pada Pasal 1320 KUHPerdata tersebut memuat ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian. Menurut pasal 1320 KUHPerdata sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat, yaitu:

- a. Sepakat untuk mengikat diri.

Sepakat untuk mengikatkan diri itu berarti kedua belah pihak baik pihak pemilik maupun penyewa telah sampai pada satu kesepatan mengenai hal-hal yang diperjanjikan, baik berupa harga, obyek, fasilitas, ataupun ketentuan-ketentuan lain yang dimuat dalam perjanjian. Kesepakatan yang dimaksud di sini adalah kesepakatan tersebut lahir dari kehendak para pihak tanpa ada unsur kekhilafan, paksaan, ataupun penipuan.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Istilah kecakapan yang dimaksud dalam hal ini berarti wewenang para pihak untuk membuat perjanjian. Pada KUHPerdata menentukan bahwa

setiap orang dinyatakan cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, orang-orang yang dinyatakan tidak cakap adalah mereka yang:

- 1) Belum dewasa, berarti mereka yang belum berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau belum menikah. Sebagai contoh, seorang anak yang baru berusia 8 tahun tidak dapat membuat perjanjian untuk dirinya sendiri.
  - 2) Berada di bawah pengampunan, seseorang dianggap berada di bawah pengampunan apabila ia sudah dewasa, namun karena keadaan mental atau pikirannya yang dianggap kurang sempurna, maka dipersamakan dengan orang yang belum dewasa. Berdasarkan Pasal 433 KUHPerdara, seseorang dianggap berada di bawah pengampunan apabila orang tersebut dalam keadaan sakit jiwa, memiliki daya pikir yang rendah, serta orang yang tidak mampu mengatur keuangannya sehingga menyebabkan keborosan yang berlebih.
- c. Suatu hal tertentu.
- Suatu perjanjian harus memiliki objek yang jelas. Objek tersebut tidak hanya berupa barang dalam bentuk fisik, namun juga dapat berupa jasa yang dapat ditentukan jenisnya. Sebagai contoh dalam hal ini yaitu berupa penyewaan rumah kost yang terjadi di daerah Genuk.
- d. Sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian itu sendiri, di mana perjanjian tersebut dibuat berdasarkan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian prosedur perjanjian sewa menyewa rumah kost di Genuk yang dilakukan oleh masyarakat di Genuk dari pihak penyewa dan pemilik rumah kost adalah dengan adanya sebuah perundingan terlebih dahulu antara pihak untuk membuat sebuah kesepakatan. Uraian di atas tentang tahap-tahap perjanjian sewa menyewa rumah kost di Genuk, terdapat unsur-unsur penting dalam perjanjian, yaitu:

a. Unsur subjek hukum

Pelaku hukum yang terdiri dari pihak-pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah kost, yaitu pihak penyewa, dan pihak pemilik rumah kost di Genuk.

b. Unsur objek hukum

Yaitu sasaran dari pihak-pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah kost ini yaitu rumah kost di Genuk.

c. Unsur perbuatan hukum

Yaitu ikatan hak dan kewajiban berupa kontrak (otentik, tidak otentik) legislasi kontrak pemenuhan hak dan kewajiban dan biaya-biaya.

d. Unsur hubungan hukum

Yaitu pemenuhan hak dan kewajiban pihak-pihak dalam sewa menyewa rumah kost. Pihak penyewa memiliki hak untuk menerima uang dari pembayaran rumah kost yang disewakan, serta berkewajiban untuk

menyerahkan rumah kost kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa memiliki kewajiban untuk membayar harga sewa yang telah disepakati bersama, serta menerima hak untuk menikmati dan menempati rumah kost yang telah disewa.

e. Unsur tujuan hukum

Tujuan hukum dalam sewa menyewa rumah kost berupa keuntungan berupa uang atau barang untuk pihak pemilik rumah kost, sedangkan bagi pihak penyewa memiliki keuntungan untuk mendapatkan tempat tinggal sementara waktu.

Penerapan perjanjian sewa menyewa rumah kost di genuk didasarkan pada teori sistem hukum, artinya analisis didasarkan pada enam unsur sistem hukum tersebut sehingga akan terjaring semua masalah secara komprehensif dan sistematis, tetapi dengan hasil survei dalam penelitian ini masih ada para pihak yang tidak memenuhi kewajibannya, baik disengaja ataupun tidak disengaja. Hal ini lah yang harus diketahui para pihak sejak kapan mereka dikatakan telah melanggar perjanjian dan mengakibatkan wanprestasi. Oleh karena itu agar tidak terjadi wanprestasi maka dalam hal ini pihak pemilik dan penyewa kost harus melakukan pemenuhan prestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata yang berisi

“tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”

Bilamana meninjau dari ketentuan Pasal tersebut maka kategori pemenuhan prestasi terdiri dari tiga hal yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Dalam hal ini ketentuan Pasal 1234

KUHPerdata itu merupakan dasar awal dimungkinkannya terjadi wanprestasi yang mana hal tersebut disebabkan oleh tidak terpenuhinya prestasi sebagaimana Pasal 1234 KUHPerdata.

Ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata ini apabila dianalisis terkait dengan kegiatan sewa menyewa rumah kost maka masih memiliki keterkaitan dengan ketentuan Pasal 1235 KUHPerdata, pasal tersebut berisikan bahwa :

“Dalam tiap-tiap perjanjian untuk memberikan sesuatu adalah termaksud kewajiban diberi utang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan.”

Memberikan sesuatu dalam hal ini tidak hanya berupa diberikannya pelunasan utang akan tetapi juga termasuk berupa penyerahan kekuasaan nyata atas suatu benda baik benda bergerak ataupun tidak bergerak. Penyerahan kekuasaan inilah yang terkadang sering menimbulkan problematika antara pemilik kost dengan pihak penyewa kost yang pada akhirnya menimbulkan wanprestasi yang merugikan salah satu pihak.

Wanprestasi dalam hal ini kerap kali terjadi antara para penyewa maupun pihak yang menyewakan rumah kost di Genuk. Bentuk-bentuk wanprestasi yang sering terjadi antara kedua belah pihak tersebut, yaitu :<sup>40</sup>

1. Pihak debitur tidak melaksanakan kewajibannya tepat waktu seperti membayar uang sewa yang telah disepakati.
2. Fasilitas dirumah kost tersebut tidak sesuai dengan yang diberitahu oleh pihak pemilik kost.

<sup>40</sup> <https://docs.google.com/forms/d/1hHPIJLhOisESU59HM03hzXunrw-ewKpQuk2xQ-AdoYk/edit#responses>, Hasil survei melalui google form pada tanggal 13 – 20 Febuari 2021,

3. Pihak debitur sering melanggar aturan yang telah disepakati oleh para pihak di awal perjanjian.
4. Penyewa tidak bertanggung jawab dengan cara melarikan diri di karenakan tidak membayar.



## **B. Penyelesaian Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Benda Tidak Bergerak (Rumah Kost di Genuk).**

Transaksi sewa menyewa rumah kost merupakan aktifitas manusia yang berkembang saat ini untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Sewa menyewa rumah kost sudah pastinya memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk tinggal sementara ditengah rantau atau sebelum memiliki rumah sendiri, dengan adanya Sewa menyewa rumah kost di Genuk merupakan solusi untuk seorang atau keluarga yang ingin mencari tempat tinggal sementara.

Pelaksanaan sewa menyewa rumah kost di Genuk tidak selamanya berjalan lancar tanpa adanya masalah, terkadang sering terjadi masalah dalam pelaksanaan sewa menyewa rumah kost di Genuk. Permasalahan-permasalahan tersebut pada dasarnya merupakan bentuk-bentuk dari tidak terpenuhinya prestasi atau sering disebut *wanprestasi*.

Prestasi harus wajib dipenuhi oleh setiap pihak dalam perikatan karena prestasi sama dengan objek perikatan, menurut pasal 1234 KUHPerdato wujud prestasi ada tiga, yaitu:

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu.
- c. Tidak berbuat sesuatu.

Sehubungan dengan pemenuhan prestasi tersebut yang berkaitan dengan sewa menyewa yaitu dalam bentuk memberikan sesuatu. Dimana bila pemilik rumah Kost tidak menyerahkan barang dan pembeli tidak menyerahkan uang

pembayaran makan hal tersebut akan menimbulkan wanprestasi. Berikut bentuk-bentuk *wanprestasi* yang dilakukan pemilik atau penyewa rumah kost di Genuk antara lain:<sup>41</sup>

1. Pihak debitur tidak melaksanakan kewajibanya tepat waktu seperti membayar uang sewa yang telah disepakati.
2. Fasilitas dirumah kost tersebut tidak sesuai dengan yang diberitahu oleh pihak pemilik kost (kreditur).
3. Pihak debitur sering melanggar aturan yang telah disepakati oleh para pihak di awal perjanjian.
4. Penyewa tidak bertanggung jawab dengan cara melarikan diri di karenakan tidak membayar.

Tetapi untuk pihak pemilik rumah kost di Genuk terkadang melakukan pencegahan agar tidak terjadi *wanprestasi*, yaitu dilakukan dengan cara sebagai berikut

1. *Wanprestasi* yang terjadi selama ini diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan (*non litigasi*). Sehingga tidak terjadi masalah yang berkepanjangan.
2. Pihak pemilik melakukan pengecekan setiap bulannya untuk mengantisipasi adanya hal hal yang tidak diinginkan seperti kerusakan, sedangkan pihak penyewa datang kepada pihak pemilik untuk memberitahukan apabila dirasa ada suatu hak penyewa tidak terpenuhi,

---

<sup>41</sup> <https://docs.google.com/forms/d/1hHPiJLhOisESU59HM03hzXunrw-ewKpQuk2xQ-AdoYk/edit#responses>, Hasil survei melalui google form pada tanggal 13 – 20 Febuari 2021,

agar pihak pemilik langsung bisa melakukan kewajibannya.

3. Pihak pemilik memperdekat diri dengan si penyewa agar tahu lebih jauh tentang si penyewa dari keluarga sampai saudara, sehingga jika terjadi sebuah *wanprestasi* pihak pemilik dapat menemui pihak keluarga terdekatnya untuk dimintai pertanggungjawaban.
4. Pihak pemilik harus lebih selektif untuk memilih penyewa yang akan menempati Rumah kost.

Kasus *Wanprestasi* menyewa rumah kost di genuk pada umumnya dilakukan oleh para pihak atau semua pihak, tidak hanya pihak penyewa tetapi juga dari pihak pemilik kost di genuk. *Wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa rumah kost di genuk sering terjadi, hal ini dikarenakan adanya pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya yang telah disepakati di awal pembutaan perjanjian, dan mengakibatkan terjadinya *wanprestasi*. Maka dari permasalahan-permasalahan tersebut ada sebuah penyelesaian yang harus dilakukan oleh para pihak agar permasalahan atau *wanprestasi* yang terjadi dapat terselesaikan.

*Wanprestasi* atau sengketa dapat diselesaikan oleh para pihak melalui jalur *litigasi* (pengadilan) dan *non litigasi* (diluar pengadilan), dua cara penyelesaian ini secara umum sering di pakai di Indonesia. *Litigasi* sebagian besar tugasnya adalah menyelesaikan sengketa dengan menjatuhkan putusan (*constitutif*). Sedangkan *non litigasi* menyelesaikan sengketa di luar pengadilan dengan melalui perdamaian.

Sedangkan di wilayah Perumahan kost genuk apabila terjadi sebuah *Wanprestasi* atau sengketa secara umum di selesaikan dengan cara *non litigasi* (diluar pengadilan), tetapi penyelesaian sengketa secara *non litigasi* berdasarkan dengan hukum dan penyelesaian tersebut dapat dikatakan sebagai cara yang sanga baik karena *wanprestasi* atau sengketa diselesaikan secara tuntas tanpa meninggalkan sisa-sisa kebencian dan dendam. Intinya penyelesaian masalah hukum, secara hukum, dan nurani, sehingga pada saat penyelesaian masalah hukum dapat dimenangkan dan nurani orang juga tunduk untuk mentaati perdamaian secara sukarela tanpa ada yang merasa kalah.

Dalam pasal 1851 Kitab Undang-undang hukum perdata dinyatakan secara jelas yaitu,:

“perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau pun mencegah timbulnya suatu perkara, perjanjian ini tidak lah sah, melainkan jika dibuat secara tertulis”.

Dalam penyelesaian *wanprestasi* atau sengketa juga di atur dalam Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan Alternatif penyelesaian Sengketa, dalam pasal 1 ayat (1) , yaitu:

“arbitrase adalah cara penyelesaian suatu perkara perdata di luar pengadilan umum didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”.

Dalam undang-undang ini mengatur penyelesaian sengketa para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu, seperti halnya sewa menyewa. Jenis penyelesaian sengketa yang ditentukan oleh Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan Alternatif penyelesaian adalah negosiasi, konsultasi,

konsiliasi dan penilaian ahli, haruslah dilakukan dengan itikad baik untuk mencapai kesepakatan atau perdamaian.

Penyelesaian yang dilakukan para pihak apabila terjadi sebuah *wanprestasi* di perumahan Genuk dalam sewa menyewa secara umum dilakukan melalui *non litigasi* (diluar pengadilan) karena penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat selalu berhasil dan mencapai perdamaian antara para pihak, Dalam hasil penelitian yang dilakukan secara umum dari 63 responden melakukan penyelesaian *wanprestasi* atau sengketa sewa menyewa rumah kost di Genuk, dalam penyelesaian secara musyawarah dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu :<sup>42</sup>

1. Mengidentifikasi permasalahan.

Dalam tahap mengidentifikasi permasalahan para pihak akan menyampaikan setiap kesalahan-kesalahan yang mereka dapatkan, seperti halnya pihak penyewa tidak membayar uang rumah kost maka pihak pemilik kost akan menagih uang pembayaran tersebut atau ada pihak penyewa yang kabur tetapi belum membayar uang sewa rumah kost tersebut maka disini pihak pemilik akan mencari pihak penyewa tersebut untuk diselesaikan.

2. Mediasi dalam pembahasan permasalahan.

Dalam tahap ini para pihak di ketemukan dan didampingi oleh kepala desa/wilayah setempat seperti RT, RW atau kepala desa, dalam tahap ini

---

<sup>42</sup><https://docs.google.com/forms/d/1hHPiJLhOisESU59HM03hzXunrw-ewKpQuk2xQ-AdoYk/edit#responses>, Hasil survei melalui google form pada tanggal 13 – 20 Febuari 2021,

RT, RW atau kepala desa akan memimpin mediasi dan mendengarkan serta memahami kronologi kejadian agar jalanya mediasi dapat berjalan dengan baik untuk menemukan solusi yang bisa diterima oleh semua pihak. Hal ini sesuai dengan pasal 13 HIR, yaitu:

“kepala desa hendaklah berikhtiar supaya penduduk desanya tetap tenteram dan rukun dan menjauhkan segala sesuatu yang dapat menyebabkan sebuah perselisihan dan pembatahan”.

“perselisihan kecil-kecil yang semata-mata menyangkut kepentingan-kepentingan penduduk desa saja, sedapat-dapatnya hendaknya diperdamaikannya dengan tidak berpihak dan dengan mifakat orang tua-tua desa itu”.

3. Pembahasan solusi.

Dalam tahap ini pihak mediator telah mengetahui duduk perkara dari perbuatan wanprestasi para pihak, ketika pihak mediator memberikan sebuah solusi harus ditawarkan kepada para pihak apakah setuju dengan solusi tersebut atau tidak, sampai mendapatkan *win win solution* dari permasalahan *wanprestasi* atau sengketa yang terjadi. Hasil dari mediasi tersebut haruslah ditulis.

4. Para pihak melakukan hal-hal yang telah disepakati.

Dalam tahap ini para pihak akan melakukan kewajiban-kewajiban yang telah disepakati bersama pada saat mediasi agar semua berdamai tanpa adanya lagi sebuah kebencian antara para pihak.

Akibat-akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan *wanprestasi* adalah sanksi hukum, yaitu:

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti rugi yang telah diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUHPerdara).
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntu

pemutusan/pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPerdata).

- c. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 Ayat 2).
- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdata).
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Dari hasil penelitian yang telah dipaparkan oleh penulis maka kesimpulan yang dapat di ambil oleh penulis adalah :

1. Tahapan-tahapan Perjanjian rumah kost di Genuk dilakukan beberapa tahap seperti Penyewa menghubungi pemilik rumah kost, Pemeriksaan kondisi rumah kost, Kesepakatan harga sewa menyewa dan jangka waktu, pembuatan perjanjian, penyerahan rumah kost hingga Selesainya perjanjian sewa menyewa rumah kost. Ketika ada sebuah perjanjian pasti ada sebuah Wanprestasi, dalam hal ini kerap kali terjadi antara para penyewa maupun pihak yang menyewakan rumah kost di Genuk. Bentuk-bentuk wanprestasi yang sering terjadi antara kedua belah pihak tersebut, yaitu :
  - a. Pihak debitur tidak melaksanakan kewajibannya tepat waktu seperti membayar uang sewa yang telah disepakati.
  - b. Fasilitas dirumah kost tersebut tidak sesuai dengan yang diberitahu oleh pihak pemilik kost.
  - c. Pihak debitur sering melanggar aturan yang telah disepakati oleh para pihak di awal perjanjian.
  - d. Penyewa tidak bertanggung jawab dengan cara melarikan diri di karenakan tidak membayar.

2. Agar tidak terjadi sebuah wanprestasi maka para pihak haruslah melakukan upaya-upaya pencegahan seperti menjaga komunikasi. Apabila terjadi sebuah wanprestasi maka Penyelesaian *wanprestasi* atau sengketa sewa menyewa rumah kost di Genuk pada umumnya diselesaikan secara *non litigasi*, yaitu dilakukan musyawarah mufakat agar tercapainya sebuah perdamaian tanpa ada meninggalkan sebuah dendam atau kebencian antara para pihak.

## B. SARAN

Hasil penelitian dan pembahasan serta kesimpulan telah dipaparkan maka penulis memberikan beberapa saran, yaitu:

1. Para pihak dalam membuat perjanjian sewa menyewa rumah kost di Genuk lebih baik dilakukan secara tertulis agar benar-benar mengetahui hak dan kewajiban masing-masing pihak agar dapat mencegah terjadinya sebuah *wanprestasi* atau sengketa.
2. Para pihak haruslah melakukan hal-hal pencegahan agar tidak terjadinya sebuah *wanprestasi* seperti menjaga komunikasi. Apabila *wanprestasi* atau sengketa telah terjadi maka lebih baik diselesaikan dengan musyawarah mufakat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Anwar, Syamsul, *Studi Hukum Islam Kontemporer*, RM Books, Jakarta, 2007
- Asshiddiqie, Jimly, Dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Cetakan Ketiga, Jakarta, 2012
- Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan Cetakan Kedua*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016
- Hamzah, Andi, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005
- Haroen, Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2000
- Irwansyah, *Penulis Hukum*, Mitra Buana, Yogyakarta, 2020
- Meliala, S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Revisi Keenam, Bandung, 2019
- Mertokusumo, Sudikno, *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*, Fakultas Pascasarjana Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1987
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Bakti, Cetakan Keenam, Jakarta, 2019
- Muttaqin, Aris Anwaril, *Sistem Transaksi Syariah: Konsep Ganti Rugi dalam Hukum Bisnis Syariah*, Pustaka Ilmu Group, Yogyakarta 2015
- Prodjodikoro, Wirjono, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Cv. Mandar Maju, Cetakan Kesembilan, Bandung, 2011
- Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Cetakan Ketujuh, Bandung, 2014
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- Santoso, Lukman, *Hukum Perikatan*, Kementerian Agama Republik Indonesia, Ponorogo, 2014
- Santoso, Lukman, Az, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta, 2012

Satria. J, *Wanprestasi Menurut KUHPerdota, Doktrin dan Yuriprudensi*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014

Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1979, hal 1, Di Kutip Dalam Buku Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Edisi Revisi Keenam, Nuansa Aulia, Bandung, 2019

Soenandar, Taryana, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perutangan, Bagian A*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, Yogyakarta, 1990

Tjitrosoedibio, Subekti, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, hal 110, lihat juga buku P.N.H.Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia: Edisi Pertama*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015

Widjaja, Gunawan, *perikatan yang lahir dari perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014

Zuhaili, Wahbah, *Al-fiqh Al-islamiy Wa Adillatuh*, Dar Al-Fikr, Mesri, 1998 Jilid IV, Cetakan III, hal 80-81, Dikutip dalam Buku Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan Cetakan Kedua*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

## **C. Jurnal**

Kurniawan, Samuel, Nyoman, *Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan*, Jurnal Hukum, 2013

Nyoman Samuel Kurniawan, *Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan*, Jurnal Hukum, 2013

## **D. Internet**

Ari Welianto, *Manusia Sebagai Mahluk Sosial dan Cirinya*, <https://www.google.co.id/amp/s/amp.kompas.com/skola/read/2020/07/>

[07/123000469/manusia-sebagai-makhluk-sosial-dan-cirinya](https://doi.org/10.123000469/manusia-sebagai-makhluk-sosial-dan-cirinya), Diakses pada Kamis, 10 September 2020 Pukul. 19.30 WIB.

<https://kbbi.web.id/tanggungjawab>, Diakses pada Selasa, 15 September 2020 Pukul 23.34 WIB.

<https://docs.google.com/forms/d/1hHPIJLhOisESU59HM03hzXunr-ewKpQuk2xQ-AdoYk/edit#responses>, Hasil survei melalui google form pada tanggal 13 – 20 Februari 2021,

