

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH
KOS DI GAMPONG ATEUK MUNJENG KOTA BANDA ACEH**

Skripsi

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum**



Oleh:

Nama : Muhammad Diarsyah
NPM : 2001110103
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
FAKULTAS HUKUM
BANDA ACEH
2025**

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian
Skripsi Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA
RUMAH KOS DI GAMPONG ATEUK MUNJENG KOTA BANDA
ACEH**

Banda Aceh, 22 Januari 2025

Pembimbing



Trio Yusandy, S.H., M.Kn

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
RUMAH KOS DI GAMpong ATEUK MUNJENG KOTA BANDA
ACEH**

Oleh

Nama : Muhammad Diarsyah
No. Mahasiswa : 2001110103
Program studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji

Pada Tanggal 06 Februari 2025

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.kes
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn.
3. Pembimbing/Penguji I : Trio Yusandy, S.H., M.Kn.
4. Penguji II : Nurhafni, S.H., M.H.
5. Penguji III : Rusnin, S.H., M.H.

(Mainita)
(Trio Yusandy)
(Trio Yusandy)
(Nurhafni)
(Rusnin)

Banda Aceh, 24 Februari 2025

Universitas Muhammadiyah Aceh

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Mainita, S.H., M.H.kes.

ABSTRAK

**Muhammad Diarsyah,
2025**

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
SEWA MENYEWA RUMAH KOS DI
GAMPONG ATEUK MUNJENG KOTA
BANDA ACEH.**

**Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Aceh (iv.52) pp.,bibl.,app**

Trio Yusandy, S.H., M.Kn.

Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) menyebutkan bahwa: “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga. Namun dalam kenyataannya sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng Masih Terjadinya Wanprestasi.

Tujuan penelitian ini untuk menjelaskan bentuk wanprestasi dalam sewa menyewa rumah kos, untuk menjelaskan faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos, dan untuk menjelaskan upaya yang dapat ditempuh pada perselisihan antara para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh.

Metode penelitian dalam penulisan ini menggunakan metode yuridis empiris. Data penulisan diperoleh melalui penelitian lapangan (*field Reserch*) dengan mewawancarai responden dan informan dan menelaah kepustakaan (*Library Reserch*) yaitu mengkaji buku-buku serta aturan perundang-undangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi terjadi karena ketidakmampuan pihak-pihak yang terlibat untuk memenuhi kewajiban atau persyaratan yang telah disepakati dalam perjanjian. Adapun faktor-faktor penyebab wanprestasi dalam penelitian ini adalah perjanjian lisan yang tidak terperinci dan tidak ada bukti tertulis yang mengikat. Kemudian tidak ada komunikasi yang cukup jelas antara pemilik rumah kos dan penyewa, serta kurangnya pengawasan dan peraturan yang jelas terkait kewajiban penyewa dalam menjaga keselamatan rumah kos. Selanjutnya tidak ada perjanjian yang jelas mengatur tanggung jawab atas barang-barang milik pemilik kos maupun keamanan properti. Upaya yang ditempuh untuk menyelesaikan perselisihan yaitu melalui negosiasi langsung, mediasi atau penyelesaian sengketa alternatif, kemudian penyusunan perjanjian tertulis yang lebih jelas, dan konsultasi dengan ahli hukum serta penyelesaian melalui pengadilan.

Disarankan atas kasus wanprestasi dalam sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng adalah membuat perjanjian tertulis sebagai standar, memberikan pendidikan dan sosialisasi tentang hak dan kewajiban, kemudian membuat penyusunan aturan keamanan, menggunakan mediasi sebelum mengajukan gugatan dan melakukan peningkatan pengawasan.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah dipanjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH KOS DI GAMPONG ATEUK MUNJENG KOTA BANDA ACEH** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tak lupa selalu tercurahkan kepada pangkuan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Selama penulisan skripsi ini banyak mengalami kesulitan dan hambatan. Sehingga penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak baik secara materil maupun non materil. Oleh karena itu dengan kerendahan hati diucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Trio Yusandy, S.H., M.Kn, selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan serta arahan tiada hentinya dari awal penulisan hingga selesai.
2. Ibu Dr. Mainita S.H.,M.H. Kes, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah mendidik dan memberikan ilmu dengan tulus dan ikhlas.
3. Bapak Rusnin, S.H., M.H. selaku dosen wali yang telah banyak memberikan bimbingan akademik dan nasehat-nasehat dalam

menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.
5. Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan layanan administrasi akademik dan non akademik selama perkuliahan.
6. Kepada sahabat angkatan 2020 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang tidak henti-henti mendorong dan memberika semangat.
7. Kepada pihak responden dan informan yang sudi kiranya memberikan waktu informasi beserta data dalam penelitian skripsi ini.

Ucapan terima kasih kepada Ayahanda tercinta Bahrin dan Ibunda tercinta Yulinar yang telah membesarkan, serta mencurahkan kasih sayang, pengertian dan telah memberikan cinta yang begitu besar dan senantiasa memanjatkan do'a, membantu dan memberikan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh serta keluarga besar semua yang tidak bisa disebutkan satu persatu namanya, terimakasih atas cinta, dukungan, dan semangat tak henti-hentinya selama perjalanan menuntaskan Sarjana ini. Keberadaan kalian memberikan kekuatan, inspirasi, dan makna yang mendalam dalam setiap langkah yang diambil. Penulis berterimakasih telah memiliki keluarga yang begitu luar biasa dan mendukung. Semua ini adalah hasil dari kasih sayang dan kebersamaan kita. Terimakasih, penulis beruntung

memiliki kalian di sisi penulis. Serta kepada diri sendiri yang telah mampu kooperatif dalam mengerjakan tugas akhir ini. Terimakasih juga kepada pihak-pihak yang telah mendukung dan membantu dalam penelitian ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. yang telah membantu dan memberikan motivasi sehingga dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya. Disadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati diharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 17 Januari 2024

Penulis,

Muhammad Diarsyah

NPM: 2001110103

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian.....	7
C. Metode Penelitian.....	8
D. Sistematika Pembahasan	13
BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWAN DAN WANPRESTASI	15
A. Tinjauan Umum Sewa Menyewa	15
B. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa.....	22
C. Hak Dan Kewajiban Para Penyewa dalam Sewa Menyewa.....	25
D. Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa.....	27
E. Pengertian Wanprestasi	34
F. Akibat Hukum Wanprestasi.....	35
G. Pengertian Wanprestasi	37
BAB III WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWAN RUMAH KOS DI GAMPONG ATEUK MUNJENG KOTA BANDA ACEH	39
A. Bentuk wanprestasi dalam sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh.....	39
B. Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh.....	43

C. Upaya Yang Dapat Ditempuh Untuk Menyelesaikan Perselisihan Antara Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh.....	45
BAB IV PENUTUP	49
A. Kesimpulan	49
B. Saran.....	51

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dasar hukum mengenai sewa menyewa rumah mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Pasal 1548–1600. Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa sewamenyewa barang ialah sebuah kesepakatan dengan mana salah satu pihak berjanji guna memberi pada pihak lainnya berhak untuk menggunakan barang itu selama durasi tertentu serta melunasi nilai tertentu yang dilunaskan oleh penyewa. Kost adalah tempat dengan fungsi tempat tinggal (tempat tinggal) sementara bagi pelajar, mahasiswa atau pekerja. Dalam suatu perjanjian akan dianggap sah apabila perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Sebab yang halal.

Pada umumnya kesepakatan sewa rumah bisa dilaksanakan dengan tertulis atau perkataan menurut ketentuan Ayat 1 Pasal 1338 KUH Perdata. "Semua kontrak yang dilaksanakan dengan sepatutnya ialah sah menurut hukum untuk orang yang melakukannya." Secara khusus, Pasal 28 Ayat 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman mengatur tata cara persewaan rumah. Hal itu mengacu pada penerapan dasar perundang-undangan

bahwasanya “undang-undang khusus (*lex specialis*) lebih diutamakan daripada undang-undang umum (*lex generalis*) berdasarkan kesepakatan tertulis antara pemilik dan penyewa”, yaitu bahwa undang-undang khusus (*lex specialis*) lebih diutamakan. Penghunian rumah kos cara sewa menyewa diatur dalam ketentuan khusus KUH Perdata, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14 Tahun 2016.

Perjanjian sewa menyewa secara tertulis diatur dalam pasal 1570 KUH Perdata menegaskan bahwa: “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu akan berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian itu.” dengan adanya suatu perjanjian yang tertuang dalam tulisan, maka akan memberikan nilai lebih yang dapat memberi rasa aman terhadap pihak baik pemberi sewa ataupun penyewa barang tersebut. Dalam perjanjian tertulis yang sah, para pihak dapat mencantumkan hak dan kewajiban para pihak, masa sewa, dan harga sewa yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Namun, kebanyakan kedua belah pihak memberlakukan sewa menyewa secara lisan yang cukup beresiko dan merugikan salah satu pihak ketika terjadi permasalahan dalam sewa menyewa.

Sewa menyewa secara lisan diatur dalam Pasal 1571 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”. Perjanjian secara lisan dianggap cukup berisiko, hal itu

karena perjanjian secara lisan rentan terhadap akan timbulnya kerugian terhadap para pihak ketika terjadi adanya permasalahan yang timbul dalam sewa menyewa.

Kewajiban pihak yang menyewakan Pasal 1550 KUH Perdata menyatakan bahwa pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk: (1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa; (2) Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud; (3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.

Kewajiban penyewa 1560 harus menepati dua janji utama: (1) Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak-rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut persetujuan sewanya, atau jika tidak ada suatu persetujuan mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan. (2) Untuk membaya harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Tanggung jawab penyewa Pasal 1564 KUHPerdata: “Penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkan pada barang yang disewakan selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar kesalahannya.” secara tegas bahwa KUHPerdata mengatur bahwa penyewa harus bertanggung jawab apabila dalam masa sewa barang tersebut terjadi kerusakan. namun, apabila jika memang kerusakan yang timbul

bukan diakibatkan oleh penyewa dan dapat dibuktikan, maka penyewa tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerusakan benda tersebut.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) UU Perlindungan Konsumen, pelaku ekonomi ialah badan hukum ataupun badan usaha yang dibangun serta bertempat tinggal pada kawasan Negara Republik Indonesia, atau bertindak sendiri atau bersama-sama pada kawasan negara Republik Indonesia berdasarkan kesepakatan untuk melakukan bisnis pada semua sektor ekonomi. Perjanjian ini dibuat secara sukarela oleh para pihak dan bukan karena paksaan dari pihak lain. Dalam membuat kesepakatan sewa menyewa rumah kos diharapkan para pihak bisa membangun ikatan yang bagus untuk pelaksanaan kesepakatan tersebut, dan kewajiban atau pelaksanaan para pihak akan diselenggarakan selaras dengan kewajibannya masing-masing.¹

Berdasarkan hasil penelitian Iqbal, (2024) menyatakan bahwa bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan setelah tidak dapat menyewa pensiun, khususnya pihak yang dirugikan dapat memilih untuk menuntut haknya dalam bentuk perjanjian prestasi, pelaksanaan suatu perjanjian yang dilampirkan ganti rugi, pembatalan perjanjian, disertai dengan kompensasi. Penyelesaian sengketa pada perjanjian sewa menyewa kamar kos biasanya dilakukan dengan cara musyawarah, jarang pemilik rumah kos yang melakukan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan. Dalam upaya penyelesaian permasalahan atas sewa-menyewa rumah kos dalam perjanjian secara lisan ini dipilih dengan menggunakan cara kekeluargaan yakni mediasi atau non litigasi

¹ A. A. Pradnyaswari, “Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (*Rent a Car*)”, *Jurnal Advokasi*, 2013, Vol. 3, Hal 119–120.

yang didasarkan dengan keinginan dari kedua belah pihak untuk sama sama sepakat berunding dan bernegosiasi atas permasalahan diantara keduanya.²

Berdasarkan observasi langsung yang peneliti lakukan, peneliti menemukan bahwa terjadinya permasalahan pada kesepakatan sewa menyewa rumah kos yang dilaksanakan dengan perkataan/lisan. Seperti yang terjadi pada salah satu rumah kos yang bertempat di Gampong Ateuk Munjeng yaitu Rumah Kos milik bapak AH yang dihuni oleh sebuah keluarga yang tinggal di Kota Banda Aceh menimbulkan permasalahan dari perjanjian secara lisan. Kasus ini menimbulkan permasalahan yang merugikan pihak pemberi sewa yaitu bapak AH sendiri. Kasus ini terjadi pada tahun 2022 dimana terjadi permasalahan yaitu dalam segi pengambilan barang bukan hak milik, dimana terjadi kehilangan barang-barang bawaan rumah seperti rel gorden, teralis, dan lemari gantung dapur saat penyewa telah habis masa sewa, yang mana barang-barang tersebut adalah barang bawaan rumah sewa milik bapak AH.

Kasus lain juga terjadi dalam sewa-menyewa rumah kos milik Ibu HD pada tahun 2023 terjadi permasalahan yaitu dalam segi keamanan dan tanggung jawab. Pada saat itu sebelum penyewa pulang ke kampung halamannya, penyewa merebus botol susu anaknya untuk sterilisasi, kemudian penyewa lupa mematikan kompor. Gumpalan asap memenuhi rumah kos milik ibu HD, salah satu warga tetangga kos sadar karena bau asap karet dan ternyata sumbernya dari rumah kos milik ibu HD. Asap mengepul dengan besar. Saat itu

² Iqbal, Muhammad., & A. Malik, “*Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah Kos Dalam Perjanjian Lisan Sewa Menyewa (Studi Penelitian Di Gampong Lheu Blang Kabupaten Darul Imarah Kecamatan Besar)*”, Jurnal ilmiah mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, 2024, Vol. 2, Hal 14. <http://jim.unsyiah.ac.id/perdata>

pertolongan langsung diberikan oleh warga sekitar untuk mencari sumber asap. Setelah warga berhasil mendobrak pintu rumah, warga langsung mematikan kompor dan menemukan sumber gumpalan asap tersebut. Pada saat itu untungnya tidak sampai terjadi kebakaran karena kesiapsiagaan warga sekitae. Hal ini menunjukkan bahwa hal tersebut terjadi karena kelalaian penyewa rumah kos. Sudah seharusnya penyewa rumah kos bertanggung jawab atas keamanan bersama, dengan memeriksa seluruh rumah setiap kali keluar rumah kos. Keadaan ini tentu memberikan pengaruh terhadap berlangsungnya kesepakatan penyewaan rumah kos yang diperjanjikan oleh kedua pihak. Karena jika kebakaran terjadi, maka yang paling dirugikan adalah pemilik kos karena tidak ada perjanjian tertulis jika kebakaran yang terjadi disebabkan oleh penyewa kos, maka penyewa harus mengganti rugi. Dalam hal ini pemilik sangat dirugikan karena tidak ada perjanjian tertulis antara pemilik kos dan penyewa kos.

Di Aceh sendiri memiliki beberapa Qanun yang mengatur tentang prosedur dan mekanisme penyelesaian sengketa, baik dalam konteks hukum adat, syariat Islam, maupun hukum positif. Dalam Qanun Aceh No. 8. Tahun 2008 tentang penyelesaian sengketa dapat diselesaikan melalui lembaga yang sah, baik melalui pengadilan, mediasi, atau jalur lain yang ditentukan dalam hukum yang berlaku di Aceh. Hal tersebut dapat menjadi salah satu landasan untuk menyelesaikan sengketa antara penyewa maupun pemberi sewa.

Perjanjian sewa menyewa rumah kos seringkali melibatkan hak dan kewajiban antara pemilik dan penyewa. Wanprestasi, yang berarti tidak

memenuhi kewajiban sesuai kesepakatan dalam perjanjian, dapat terjadi baik oleh penyewa maupun pemberi sewa. Oleh karena itu, memahami aspek wanprestasi dalam konteks ini sangat relevan dalam praktik hukum. Penelitian ini juga dapat memberikan kepastian hukum kepada kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa, sehingga para pihak memahami konsekuensi dari wanprestasi yang terjadi dan solusi yang dapat diambil.

Melihat gambaran di atas, sangat diperlukan tanggung jawab penyedia dan pengguna jasa sewa menyewa rumah terhadap keselamatan dan keamanan kedua belah pihak. Berdasarkan permasalahan di atas, maka menarik untuk dikaji dan dianalisis lebih dalam mengenai **“Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos Di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh”** dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Apa saja bentuk wanprestasi dalam sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh?
- b. Faktor apa saja penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh?
- c. Upaya apa saja yang dapat ditempuh untuk menjelaskan perselisihan antara para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh?

B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian

Ruang lingkup penelitian bertujuan untuk memberikan batasan dan kejelasan mengenai objek yang menjadi fokus penelitian dalam penulisan ini serta untuk menghindari perluasan permasalahan yang akan dikaji agar penelitian ini

lebih mengarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang diteliti serta tujuan yang dicapai, maka penulis melakukan pembatasan kajian ini hanya pada Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos Di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh.

Berdasarkan ruang lingkup diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bentuk wanprestasi dalam sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh.
- b. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh.
- c. Untuk mengetahui upaya yang dapat ditempuh untuk menjelaskan perselisihan antara para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh.

C. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum perdata dengan pendekatan yuridis empiris yang dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian untuk mengetahui penerapan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penegakan hukum perdata, serta melakukan wawancara dengan responden dan informan yang dianggap dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang diteliti.³

³ Zainuddin Ali, "*Metode Penelitian Hukum*". 2009. Hal 106.

2. Definisi Operasional Variabel

- a. Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perikatan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdota maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdota.⁴
- b. Perjanjian sewa menyewa 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.⁵
- c. Kos adalah tempat tinggal yang berupa sebuah kamar dengan membayar setiap bulannya. Kos memiliki harga yang bermacam-macam sesuai dengan fasilitas yang dipakai dan ditempati. Umumnya kos ini dibayar secara per bulan, per tiga bulan, per enam bulan, dan juga per tahun. Pembayaran kos ditentukan oleh kesepakatan antara pemilik kos dengan peminat kos tersebut. Kata kos merupakan bentuk singkatan dari kata indekos, indekos yang artinya dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (2008) adalah tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dgn membayar setiap bulan). Kata ini diserap dari frasa Bahasa Belanda “inde kos”.⁶

⁴ R. Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hal. 146.

⁵ Wirjono Prodjodikoro, “*Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*”, Hal.190

⁶ <https://id.m.wikipedia.org/wiki/indekos> diakses pada tanggal 30 Oktober 2024.

d. Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh adalah sebuah gampong di kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, provinsi Aceh, Indonesia dengan luas wilayah 55 Ha. Gampong Ateuk Munjeng terdiri atas 3 (Tiga) dusun, yaitu: dusun lampoh beulangong, dusun blang kuta, dan dusun pante. Batasan peta Gampong Ateuk Munjeng yaitu, sebelah utara berbatasan dengan Gampong Puniti. Sebelah selatan berbatasan dengan Gampong Ateuk Jawo. Sebelah timur berbatasan dengan Gampong Ateuk Deah Tanoh, dan sebelah barat berbatasan dengan Gampong Neusu Aceh. Gampong Ateuk Munjeng memiliki kepala desa yang bernama Amirzan. Jumlah penduduk sebanyak 2067 Orang dengan jumlah KK sebanyak 546 KK.⁷

3. Populasi Penelitian

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu, gejala atau seluruh kejadian ataupun seluruh unit yang ingin diteliti. Populasi merupakan keseluruhan objek atau individu yang memiliki karakteristik tertentu dalam suatu wilayah dan waktu tertentu.⁸ Populasi penelitian ini terdiri dari penyewa, pemberi sewa, dan tetangga sebagai informan rumah sewa.

4. Cara Penentuan Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang ingin diteliti. Dalam penelitian ini digunakan *metode purposive* sampling merupakan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu yaitu dari keseluruhan populasi akan diambil

⁷ <https://baiturrahmankec.bandaacehkota.go.id/gampong-ateuk-munjeng/> diakses pada tanggal 30 Oktober 2024.

⁸ Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 119.

beberapa sampel yang dianggap mewakili untuk menjawab persoalan. Sampel penelitian ini terdiri dari responden dan informan yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

a. Responden

- 1) Penyewa rumah sebanyak 3 orang
- 2) Pemberi sewa rumah sebanyak 3 orang

b. Informan

- 1) Geuchik Gampong Ateuk Munjeng sebanyak 1 orang
- 2) Kepala Dusun Gampong Ateuk Munjeng sebanyak 1 orang
- 3) Akademisi sebanyak 1 orang

5. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan bagian dari kegiatan penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data-data yang relevan.⁹ Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum perdata primer dan bahan hukum perdata sekunder yang dilengkapi dengan bahan-bahan non hukum yang terdiri dari peraturan perundang undangan, buku-buku, jurnal, surat kabar, pendapat ahli, artikel dari internet dan lain-lain.¹⁰ Adapun teknik pengumpulan data yang penulis lakukan terbagi atas dua bagian yaitu:

- a. Data primer yaitu diperoleh melalui teknik wawancara responden dan informan guna mengumpulkan data secara langsung melalui tanya jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan melakukan

⁹ Sabian Utsman, "*Metode Penelitian Hukum Progresif*". 2014. Hal.2.

¹⁰ Soekanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, 2019, hlm. 4.

wawancara secara tidak terstruktur untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan.

- b. Data skunder yang diperoleh melalui teknik mempelajari dokumentasi yaitu pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-laporan, buku-buku, media elektronik dan bahan-bahan yang relevan dengan permasalahan.

6. Cara Analisis Data

Analisis data adalah sebuah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam pola, kategori dan kesatuan uraian dasar.¹¹ Data yang diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara akan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan mengenai permasalahan dalam penelitian ini.¹²

¹¹Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2006. hlm. 153.

¹² Sugiyono, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2013, hlm. 480.

D. Sistematika Pembahasan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam 4 bab agar mempermudah pemahaman pembaca dalam memahami ruang lingkup skripsi ini. Keempat tersebut adalah sebagai berikut.

Bab I, Merupakan Bab Pendahuluan yang terdiri dari 4 (empat) sub-bab yang memuat Latar Belakang Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

Bab II, Merupakan Tinjauan Umum Perjanjian Sewa Menyewa Dan Wanprestasi yang menguraikan tentang Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa, Subjek dan Objek Sewa Menyewa, Hak dan Kewajiban Para Penyewa Dalam Sewa Menyewa, Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa, Pengertian Wanprestasi, Akibat Hukum Wanprestasi, dan Bentuk-Bentuk Wanprestasi.

Bab III, Merupakan Bab hasil penelitian yang berjudul Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh yang menguraikan tentang bentuk wanprestasi dalam sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh, faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh. Serta upaya yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan perselisihan antara para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh.

Bab IV, Merupakan Bab Penutup yang memuat tentang Kesimpulan dan Saran yang menguraikan tentang solusi dalam Wanprestasi Dalam

Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota
Banda Aceh.

BAB II

TINJAUAN UMUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN DAN WANPRESTASI

A. Tinjauan Umum Sewa Menyewakan

Secara normatif dapat kita temui pada buku ke III dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi: “sewa menyewakan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”. Dari ketentuan di atas, menjelaskan bahwa pemilik barang hanya memberikan kenikmatan atas barang tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu atau dengan kata lain, pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewakan dan bukan untuk memilikinya.

Dalam perjanjian sewa menyewakan barang yang diserahkan bukannya hak milik dari barang tersebut, seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian. Jadi dengan demikian hak milik dari barang tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Perjanjian sewa menyewakan merupakan perjanjian nominat yaitu perjanjian bernama yang dalam bahasa belandanya disebut *Benoemde*. Dimana didalam KUHPerdara perjanjian ini diatur dalam rumusan Pasal 1319 KUHPerdara yang berbunyi: “semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun

yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang termuat didalam bab ini dan bab yang lalu”. Dari rumusan sewa menyewa seperti di tentukan oleh Pasal 1548 KUHPerdara, dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensuil yang artinya perjanjian tersebut telah sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, yaitu mengenai barang yang disewa dan harga sewanya.

Seperti halnya perjanjian-perjanjian pada umumnya mempunyai unsur-unsur, yaitu antara lain: (1) Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (subjek); (2) Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian); (3) Adanya objek sewa menyewa yaitu berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak; (4) Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu benda. Dan (5) Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan. Dari rumusan tersebut, terdapat adanya subjek dan objek dari perjanjian sewa menyewa, adanya hak-hak yang harus dijalankan oleh para pihak yang telah membuat kesepakatan dalam hal perjanjian sewa menyewa tersebut.¹³

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa belanda disebut dengan Huurenverhuur dan dalam bahasa inggris disebut dengan rent atau hire. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa

¹³ Salim H.S, “*Hukum Kontrakan*”, cet ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hal.59

Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.¹⁴

Secara yuridis pengertian sewa menyewa dijelaskan dalam Pasal 1548 KUHPerduta, yang berbunyi sebagai berikut: “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari segala barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Perjanjian Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.¹⁵ Perjanjian sewa menyewa 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.¹⁶

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai dua unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa”. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki

¹⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia. Hal.833

¹⁵ Yahya Harahap. “*Segi-Segi Hukum Perjanjian*”, Hal.220

¹⁶ Wirjono Prodjodikoro, “*Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*”, Hal.190

seperti halnya dalam jual beli, tetapi halnya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa itu.

Beberapa ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa, yaitu:

1. Ada 2 (dua) orang yang saling mengikatkan diri.

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

2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang atau jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.

3. Ada kenikmatan yang diserahkan.

Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak

yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.¹⁷

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka itu tidak sah sebagai pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-nikmat dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut. Apabila seorang disertai suatu barang untuk dipakai tanpa kewajiban membayar apapun maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-pakai.¹⁸

Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam-pakai yang terjadi tetapi sewa-menyewa. Disebutkannya perkataan “waktu tertentu” dalam uraian Pasal 1548 tersebut diatas, menimbulkan pertanyaan apakah maksudnya karena dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewakan asalkan sudah disetujui berapa harga sewanya dalam satu hari, satu bulan, atau satu tahun.

Undang-Undang yang mengatur perjanjian sewa menyewa dimana waktu sewa ditentukan, misalnya untuk enam bulan untuk dua tahun dan sebagainya. Dalam penafsiran yang demikian itu memang tepat suatu petunjuk terdapat dalam Pasal 1579 yang hanya dapat kita mengerti dalam alam pikiran yang dianut oleh seorang yang pikirannya tertuju pada perjanjian sewa

¹⁷ Prof. Subekti, S.H, “*Aneka Perjanjian*”, Alumni, Bandung. 1982. Hal. 40.

¹⁸ Elly Erawati dan Herlien Budiono, “*Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*”, 2010. Hal 5

menyewa dimana waktu sewa itu ditentukan. Pasal tersebut berbunyi: “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”.¹⁹

Teranglah bahwa Pasal ini ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu. Memang sedah selayaknya bahwa seorang yang sudah menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis, dengan dalih bahwa ia ingin memakain sendiri barang yang disewakan itu. Tetapi apabila menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal ia mengindahkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat.

Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang termuat Dalam bab ketujuh dari Buku III B.W. berlaku untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa. Tentang harga sewa kalau dalam jual beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa baraaang dan jasa.

¹⁹ Tiffani Oviana Mendrofa, “*Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa dalam Pendirian Sebuah Bangunan diatas Tanah Wakaf (Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan Putusan No. 227/PDT.G/2012/PN.MDN)*”, 2016. Repository Medan Area University.

Sebagaimana yang telah diterangkan, segala macam barang dapat disewakan namun keadaan sosial ekonomi Indonesia telah menunjukkan pada kita semua bahwa sebagian besar aktivitas dunia usaha di Indonesia dilakukan oleh pelaku usaha yang menyandarkan diri pada ketentuan Buku II dan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini membuat kita mau tidak mau harus mengakui bahwa beberapa bagian dari ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang berkaitan dengan aktivitas dunia usaha, yang bersandar pada Buku III KUHPerdata ternyata sangat relevan bagi kehidupan dan aktivitas dunia bisnis dewasa ini.

Meskipun dikatakan sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu tetapi sebaliknya apabila sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan harus dilakukan dengan melaksanakan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.²⁰

Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama perihal sewa tertulis diatur dalam

²⁰ Nuswardhani, "Aspek Hukum Antara Jual Beli, Sewa Menyewa Dan Beli Sewa Dalam Lalu Lintas Perdagangan", Jurnal Ilmu Hukum. 2020. Vol.4, No.2.
<https://journal.umpo.ac.id/index.php/LS/article/view/3237/1638>

Pasal 1670 dan perhal yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam Psal 1571. Dengan uraian yang panjang lebar itu dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menempati, berubah menjadi sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat.

Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktek khususnya sewa menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada dipihak yang lemah.

B. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian Sewa Menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dapat menikmati kegunaan benda tersebut. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang

disewakan. Sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.²¹

Dalam buku Prodjodikoro, (1985) Objek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi objek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini juga diperkuat dengan adanya Hoge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*Jachtrecht*).²²

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian bernama yaitu perjanjian yang tercantum dan diatur dalam KUHPerdara yang terdiri dari Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Tukar Menukar, Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian untuk Melakukan Pekerjaan, Perjanjian Persekutuan, Perjanjian Perkumpulan, Perjanjian Penitipan Barang, Perjanjian Pinjam Pakai dan Perjanjian Pinjam Meminjam. Seperti halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang memperoleh pengaturan yang terperinci dari dalam KUHPerdara. Dalam sewa menyewa tidak ada

²¹ Marsha Aprilia Quisha, Ni Made Tresia Setiawan, Anita Ratulangi, Zakaria Safa Adira, & Annisa. "Hukum Acara Perdata". 2024. Hal 872-885.

²² Wirjono Prodjodikoro, "Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu", Hal.190.

penyerahan dalam arti pengalihan hak milik, yang terjadi adalah penyerahan kekuasaan atas suatu barang untuk dinikmati penyewa.²³

Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sedangkan benda yang disewakan tersebut bisa merupakan benda yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sewa (sewa kedua), dan hak guna bangunan. Pada perjanjian sewa menyewa yang dipentingkan adalah hak perorangan (*personenrecht*) dan bukan hak kebendaan (*zakelijkrecht*), mengingat sumber hak sewa adalah seperti yang telah disebutkan diatas. Dalam perjanjian sewa menyewa, perjanjian itu terjadi karena kesepakatan para pihak yaitu diantaranya pemilik benda/barang dengan si penyewa. Oleh karena itu, prestasi dan kontra prestasi tersebut ditimbulkan karena keinginan para pihak, sehingga para pihak sungguh-sungguh terikat satu sama lainnya oleh janji yang telah mereka sepakati. Pada hakekatnya suatu perjanjian itu dapat dilakukan secara tertulis maupun secara lisan tergantung dari kebutuhan atau kehendak dari para pihak.²⁴

Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa menyewa juga adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Jadi benda yang disewakan oleh pihak yang menyewakan

²³ Putri, Fienda Restiti., Efi Yulistyowati., Dewi Tuti Muryati, "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Busana Dan Dekorasi : Studi Kasus Di Sanggar Hanny Semarang" 2023. Jurnal Dinamika Sosial Budaya. Vol 25 Issue 2. Hal. 76-85.

²⁴ Tiffani Oviana Mendrofa, "Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa dalam Pendirian Sebuah Bangunan diatas Tanah Wakaf (Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan Putusan No. 227/PDT.G/2012/PN.MDN)", 2016. Repository Medan Area University.

dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak sewa dan hak guna bangunan. Perjanjian sewa menyewa menurut Van Brekel, bahwa harga sewa dapat berwujud barang-barang lain selain uang, namun barang-barang tersebut harus merupakan barang-barang bertubuh, karena sifat dari perjanjian sewa menyewa akan hilang jika harga sewa dibayar dengan suatu jasa.

Perjanjian sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan apabila harga sewa tersebut berupa uang, barang ataupun jasa. Jadi objek dari perjanjian sewa menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, benda berwujud maupun benda tidak berwujud.²⁵

C. Hak Dan Kewajiban Para Penyewa dalam Sewa Menyewa

Sebelum membahas Hak dan kewajiban dari para pihak, terlebih dahulu kita akan melihat apa yang menjadi subyek dalam perjanjian sewa menyewa. Adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi obyek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan atau sering disebut sebagai barang yang halal. yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUHPerdara, adalah sebagai berikut:

1. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

²⁵ Prof. Subekti Jurist, S.H, "*Aneka Perjanjian*", Alumni, Bandung. 1982. Hal. 40.

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdato).
 - b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdato).
 - c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdato).
 - d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdato).
 - e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdato).
2. Hak dan kewajiban pihak penyewa.

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang di sewakan dalam keadaan baik sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- a. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tanggayang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri.
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdato).

Dari ketentuan di atas cukuplah jelas bahwa kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

D. Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa

1. Pengertian Sengketa

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak. Sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara para

pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.²⁶

Sengketa yang timbul antara para pihak harus diselesaikan agar tidak menimbulkan perselisihan yang berkepanjangan dan agar memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak. Secara garis besar bentuk penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara yaitu jalur litigasi maupun jalur non-litigasi.

2. Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan oleh siapa saja yang sedang mengalami masalah baik masalah hukum maupun masalah yang lain. Tidak ada satu orang pun yang mengharapkan terjadinya sengketa dalam hidupnya, tetapi sengketa dan permasalahan pasti akan timbul dalam kehidupan manusia. Untuk mengatur tentang sengketa pada tanggal 12 Agustus 1999 telah diundangkan dan sekaligus telah diberlakukan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Pada dasarnya penyelesaian sengketa dapat dan biasanya dilakukan menggunakan dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui Lembaga litigasi (melalui pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (di luar pengadilan).

1. Penyelesaian Secara Litigasi

Penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui Lembaga pengadilan. Proses litigasi menempatkan para

²⁶ Nurnaningsih Amriani "*Mediasi : alternatif penyelesaian sengketa perdata di pengadilan*". 2012. Hal 1-46.

pihak saling berlawanan satu sama lain. Selain itu, penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remidium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.²⁷ Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.²⁸ Sehingga pasti akan ada pihak yang menang pihak satunya akan kalah, akibatnya ada yang merasa puas dan ada yang tidak sehingga dapat menimbulkan suatu persoalan baru di antara para pihak yang bersengketa.

2. Penyelesaian Secara Non Litigasi

Penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur nonlitigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) di Amerika, di Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS). Terhadap penyelesaian sengketa di luar pengadilan (di Indonesia dikenal dengan nama APS) telah memiliki landasan hukum yang diatur dalam UU 30/1999 tentang Arbitrase. Meskipun pada prakteknya penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan nilai-nilai budaya, kebiasaan atau adat masyarakat Indonesia dan hal ini sejalan dengan cita-cita masyarakat

²⁷ Frans Hendra Winarta, "*Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia Internasional*." 2011.

²⁸ Nurnaningsih Amriani "*Mediasi : alternatif penyelesaian sengketa perdata di pengadilan*". 2012. Hal 1-46.

Indonesia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Cara penyelesaian tersebut adalah dengan musyawarah dan mufakat untuk mengambil keputusan. Misalnya dalam forum *runggun adat* yang menyelesaikan sengketa secara musyawarah dan kekeluargaan, dalam menyelesaikan suatu masalah yang dihadapi oleh masyarakat setempat dikenal adanya Lembaga hakim perdamaian yang secara umum berperan sebagai mediator dan konsiliator.²⁹

Pasal 1 Angka (10) UU 30/1999 tentang Arbitrase merumuskan bahwa APS sendiri merupakan “Lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli”. Sedangkan APS sebagai *Alternative to Adjudication* meliputi penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif. Namun dalam perkembangan dan pemberlakuan khususnya di Indonesia terdapat 6 (enam) Alternatif Penyelesaian Sengketa, sebagai berikut:³⁰

1. Konsultasi

Konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut. Peran dari konsultan dalam menyelesaikan perselisihan atau sengketa yang ada tidak dominan, konsultan hanya memberikan pendapat (hukum) yang

²⁹ Aris Munandar & Sudiarto Kurniawan, “*Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*”. 2023. Hal.5.

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

selanjutnya keputusan mengenai penyelesaian sengketa tersebut akan diambil sendiri oleh klien.

2. Negosiasi

Istilah negosiasi tercantum dalam Pasal 1 Angka (1) UU 30/1999 tentang Arbitrase yaitu sebagai salah satu APS. Pengertian negosiasi tidak diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang, namun dapat dilihat dalam Pasal 6 ayat (2) UU 30/1999 tentang Arbitrase bahwa pada dasarnya para pihak dapat dan berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul dalam pertemuan langsung dan hasil kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui para pihak. Selain dari ketentuan tersebut tidak diatur lebih lanjut mengenai “negosiasi” sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa oleh para pihak.

Pada umumnya proses negosiasi merupakan suatu proses alternatif penyelesaian sengketa yang bersifat informal, meskipun ada kalanya dilakukan secara formal, tidak ada suatu kewajiban bagi para pihak untuk melakukan pertemuan secara langsung, pada saat negosiasi dilakukan negosiasi tersebut tidak harus dilakukan oleh para pihak sendiri. Melalui negosiasi para pihak yang berselisih atau bersengketa dapat melakukan suatu proses penjajakan kembali akan hak dan kewajiban para pihak dengan melalui suatu situasi yang sama-sama menguntungkan (*win-win*) dengan melepaskan atau memberikan kelonggaran (*concession*) atas hak-hak tertentu berdasarkan pada asas timbal balik.

3. Mediasi

Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (selanjutnya disebut PERMA 1/2016) bahwa mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator. Pengaturan mediasi dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 6 ayat (3), (4), dan (5) UU 30/1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Mediator membantu pihak-pihak yang berselisih untuk berkomunikasi, memahami perbedaan, dan mencari solusi yang disepakati bersama. Mediasi bertujuan untuk mencapai penyelesaian yang win-win dan menghindari konfrontasi.

4. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator, dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak apabila para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution. Kesepakatan yang terjadi akan bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa. Konsiliasi memiliki kesamaan dengan mediasi, kedua cara ini melibatkan pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa secara damai.

5. Penilaian Ahli

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 juga mengenal istilah pendapat ahli sebagai bagian dari ADR, pemberian opini atau pendapat hukum dapat merupakan suatu masukan dari berbagai pihak dalam menyusun atau membuat perjanjian maupun dalam memberikan penafsiran ataupun pendapat terhadap salah satu atau lebih ketentuan dalam perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak untuk memperjelas pelaksanaannya.

6. Arbitrase

Keberadaan arbitrase sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa sebenarnya sudah lama dikenal meskipun jarang dipergunakan. Arbitrase diperkenalkan di Indonesia bersamaan dengan dipakainya *Reglement op de Rechtsvordering* (RV) dan *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) ataupun *Rechtsreglement Bitengewesten* (RBg), karena semula Arbitrase ini diatur dalam pasal 615 s/d 651 *reglement of de rechtvordering*. Ketentuan-ketentuan tersebut sekarang ini sudah tidak laku lagi dengan diundangkannya Undang Undang nomor 30 tahun 1999.

Dalam Undang Undang nomor 14 tahun 1970 (tentang Pokok Pokok Kekuasaan Kehakiman) keberadaan arbitrase dapat dilihat dalam penjelasan pasal 3 ayat 1 yang antara lain menyebutkan bahwa penyelesaian perkara di luar pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui arbitrase tetap diperbolehkan, akan tetapi putusan arbiter hanya mempunyai kekuatan eksekutorial setelah memperoleh izin atau perintah untuk dieksekusi dari Pengadilan.

Pasal 1 ayat (1) UU 30/1999 tentang Arbitrase menjelaskan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi atau konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui Lembaga peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.³¹

E. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perikatan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdata maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdata.³²

Pada umumnya seseorang dinyatakan lalai atau wanprestasi karena sama sekali tidak memenuhi prestasi. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna, Terlambat memenuhi prestasi, dan Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Unsur-unsur wanprestasi antara lain: Adanya perjanjian yang sah (Pasal 1320 KUHPerdata), adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan

³¹ Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

³² R. Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hal. 146.

perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan). Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur. Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Karena adanya kerugian oleh pihak lain, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa: Pembatalan perjanjian; pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi; pemenuhan perjanjian dan pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi. Namun demikian, debitur tidak dapat secara serta merta dituduh melakukan wanprestasi harus ada pembuktian untuk hal tersebut, pihak yang dituduh melakukan wanprestasi juga harus diberi kesempatan untuk dapat mengajukan tangkisan-tangkisan atau pembelaan diri.³³

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Karena adanya kerugian oleh pihak lain maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa: Pembatalan perjanjian; pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi; pemenuhan perjanjian dan pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi.³⁴

F. Akibat Hukum Wanprestasi

a. Kewajiban membayar ganti rugi

³³ R. Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hal. 146.

³⁴ Niru, Anita Sinaga, dan Nurlily Darwis. "Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian." Jurnal Mitra Manajemen Vol7. No2 (2020). Hal 44.

Ganti rugi adalah membayar atau mengganti biaya dari barang atau sesuatu yang bernilai yang dirusak atau akibat lalainya debitur atas barang milik kreditur. Ganti rugi itu harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus berbentuk uang. Jadi ganti rugi yang ditimbulkan adanya wanprestasi itu hanya boleh diperhitungkan berdasar sejumlah uang. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesulitan dalam penilaian jika harus diganti dengan cara lain. Kreditur yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada kreditur. Berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdara, debitur dapat melepaskan dirinya dari tanggung jawabnya jika debitur dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya perikatan disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipersalahkan kepadanya.³⁵

b. Pembatalan Perjanjian

Pembatalan perjanjian di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata yaitu dalam Pasal 1446 sampai Pasal 1456. Tetapi tidak semua perjanjian bisa dibatalkan. Pembatalan perjanjian harus memenuhi syarat pembatalan yang telah di tentukan dalam undang-undang. Pembatalan perjanjian yang membawa akibat perjanjian dianggap tidak pernah ada tentu saja menimbulkan akibat hukum baru bagi para pihak di dalam perjanjian tersebut. Pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim

³⁵ Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung, 1982, hal.56

sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdota. Pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan di muka hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim.³⁶

c. **Peralihan Resiko**

Peralihan risiko, peralihan risiko merupakan keharusan atau kewajiban untuk menanggung kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang dan menjadi objek perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1237 KUHPerdota.³⁷

G. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdota, debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Bentuk-Bentuk Wanprestasi yaitu:

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
- b. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu.
- c. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang dijanjikan.
- d. Melakukan suatu sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Debitur dapat dikatakan dalam keadaan wanprestasi ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi yaitu:

³⁶ P.N.H.Simanjuntak, 2007, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal.53.

³⁷ Mesa Siti, Maesaroh. "Konsekuensi Wanprestasi dalam Perjanjian" <https://heylawedu.id/blog/konsekuensi-wanprestasi-dalam-perjanjian>. Diakses pada tanggal 10 Oktober 2024.

a. Syarat materill

Kesengajaan, adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain. Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

b. Syarat formil

Adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitor harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitor, bahwa kreditor mengkehendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitor, supaya debitor harus berprestasi dan disertai dengan sanksi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitor wanprestasi atau lalai.³⁸

³⁸ Chirunnisa, Siti. Isnaini Hidayati, Sri, “Analisis Hukum Mengenai Wanprestasi Yang Dilakukan Debitur Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Bank (Studi Putusan Nomor: 290/Pdt.G/2021/PN Mdn)” 2024. Jurnal Ilmiah Hukum. Vol 6 Issue 1. Hal. 12-24.

BAB III

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH KOS DI GAMPONG ATEUK MUNJENG KOTA BANDA ACEH

A. Bentuk wanprestasi dalam sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh.

1. Tinjauan Umum tentang Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng.

Berikut ini akan dibahas tentang tinjauan umum mengenai profil dari rumah kos yang menjadi studi kasus dalam penelitian ini, yaitu rumah kos yang terletak di Gampong Ateuk Munjeng, Kecamatan Baiturrahman, Banda Aceh.

Rumah kos pertama dalam kasus ini yang merupakan rumah kos milik Bapak AH didirikan pada tanggal 3 Januari 2018, terletak di Jalan Tandi III, Gampong Ateuk Munjeng. Letaknya juga sangat strategis karena tidak jauh dari pusat Kota Banda Aceh, membuat rumah kos tersebut mudah dicari dan juga dikenal di masyarakat. Rumah kos didirikan dengan tujuan untuk memudahkan masyarakat untuk menyewa rumah disekitaran Kota Banda Aceh. Terutama bagi kalangan mahasiswa dan keluarga kecil. Tipe rumah kos tersebut termasuk ke dalam rumah tipe 45. Memiliki luas bangunan 45 m² dengan ukuran lahan 73 m². Konsepnya sangat tertata dengan baik dilengkapi dengan fasilitas yang sangat memadai. Seperti rumah yang lumayan luas, AC, kondisi rumah yang nyaman, garasi, taman, dan halaman depan. Rumah kos tersebut sangat terkonsep dan terencana dengan baik.³⁹

³⁹ Bapak AH, selaku pemilik Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh *Wawancara*, pada tanggal 18 desember 2024

Rumah kos kedua dalam kasus ini yang merupakan rumah kos milik Ibu HD didirikan pada tanggal 12 September 2014, terletak di Jalan Tandi II, Gampong Ateuk Munjeng. Letaknya juga sangat strategis karena tidak jauh dari pusat Kota Banda Aceh, membuat rumah kos tersebut mudah dicari dan juga dikenal di masyarakat. Rumah kos didirikan dengan tujuan untuk memudahkan masyarakat untuk menyewa rumah disekitaran Kota Banda Aceh. Tipe rumah kos juga termasuk ke dalam rumah tipe 45. Memiliki luas bangunan 45 m² dengan ukuran lahan 72 m². Konsepnya juga sangat tertata dengan baik dilengkapi dengan fasilitas yang sangat memadai. Sama seperti rumah Bapak AH yang lumayan luas, kemudian juga memiliki AC, kondisi rumah yang nyaman, garasi, taman, dan juga memiliki halaman depan. Rumah Ibu HD juga sangat terkonsep dan terencana dengan baik.⁴⁰

2. Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara yang menyebutkan “Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis sesungguhnya tetap mengikat para pihak dan tidak menghilangkan baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Perjanjian yang dibuat secara lisan

⁴⁰ Ibu HD, selaku pemilik Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh *Wawancara*, pada tanggal 19 Desember 2024,

memiliki kekuatan hukum atau kepastian hukum yang lemah apabila ada masalah atau pelanggaran dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian.

Dalam KUHPerdara pengaturan mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa dibedakan berdasarkan bentuk perjanjiannya, yaitu apakah sewa menyewa itu dibuat secara tertulis atukah dilakukan secara lisan, dan juga apakah perjanjian sewa menyewa itu dibuat dengan batas waktu atukah tidak. Dengan demikian perbedaan itu didasarkan pada dua hal, yaitu bentuk perjanjian dan ketentuan waktu.

Dalam kedua kasus rumah kos yang terjadi pada tahun 2022 dan 2023 tersebut, masing-masing memiliki masalah yang dapat dikategorikan sebagai wanprestasi dalam konteks perjanjian sewa-menyewa, yang mengacu pada tidak dipenuhinya kewajiban atau kesepakatan yang telah dibuat dalam perjanjian sewa, baik lisan maupun tertulis.

Bentuk wanprestasi terkait kehilangan barang milik pemilik sewa adalah pelanggaran tanggung jawab atas barang. Ketika penyewa rumah kontrakan mengosongkan rumah dan terjadi kehilangan barang-barang milik pemilik, hal ini dapat digolongkan sebagai wanprestasi karena penyewa tidak menjaga dan merawat barang-barang yang seharusnya tetap dalam keadaan utuh. Kemudian pelanggaran kewajiban untuk menjaga properti. Dalam perjanjian sewa-menyewa, penyewa bertanggung jawab untuk menjaga properti yang disewa, termasuk barang-barang milik pemilik, seperti rel gorden, teralis, dan lemari gantung dapur.

Kehilangan barang ini dapat dianggap sebagai kelalaian penyewa yang tidak menjaga atau merawat barang tersebut dengan baik.⁴¹

Dan pelanggaran yang ketiga yaitu, kewajiban penyewa untuk tidak mengambil barang-barang bawaan rumah sewa. Penyewa tidak memiliki kewajiban untuk mengambil barang-barang tersebut. Menyewa barang bukan berarti menjadi kepemilikan atas barang tersebut. Karena, saat kesepakatan sewa terjalin, maka penyewa hanya memiliki kepemilikan atas barang sesuai durasi waktu yang telah disepakati antara penyewa dan pemilik sewa.⁴²

Selanjutnya bentuk wanprestasi kedua terkait kelalaian penyewa yang berujung pada potensi kebakaran. Kelalaian penyewa dalam mematikan kompor setelah merebus botol susu anak merupakan wanprestasi dalam hal keamanan dan keselamatan. Meskipun ini lebih terkait dengan kelalaian, tindakan tersebut dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap kewajiban penyewa untuk menjaga keamanan dan kenyamanan di rumah kos. Penyewa seharusnya bertanggung jawab untuk memeriksa semua peralatan rumah tangga setelah digunakan, terutama kompor yang berpotensi membahayakan.⁴³

Kemudian tidak adanya perjanjian tertulis mengenai tanggung jawab keamanan: Jika tidak ada perjanjian tertulis yang secara jelas mengatur tanggung jawab penyewa dalam hal keselamatan dan kebakaran, maka kesalahan ini tetap

⁴¹ Bapak AH, selaku pemilik Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh *Wawancara*, pada tanggal 18 desember 2024

⁴² Bapak AH, selaku pemilik Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh *Wawancara*, pada tanggal 18 desember 2024.

⁴³ Ibu HD, selaku pemilik Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh *Wawancara*, pada tanggal 19 desember 2024.

bisa dianggap sebagai bentuk wanprestasi meskipun tidak ada perjanjian eksplisit.⁴⁴

B. Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh.

Suatu perjanjian yang diciptakan oleh pihak-pihak yang mengadakannya pasti memiliki sebuah hubungan hukum satu dengan yang lainnya. Pihak-pihak pada perjanjian merupakan subjek hukum selain badan hukum. Pihak yang ada dalam perjanjian tersebut mempunyai ikatan terhadap apa yang telah disepakati dalam perjanjian.

Bentuk wanprestasi dalam kasus pertama tentang kehilangan barang milik pemilik sewa memiliki beberapa faktor penyebab, diantaranya adalah terkait.⁴⁵

- Ketidakhati-hatian penyewa: Penyewa tidak cukup berhati-hati dalam menjaga barang-barang yang bukan bagian dari sewa mereka.
- Tidak ada perjanjian tertulis tentang barang-barang milik pemilik: Karena perjanjian tidak menyebutkan dengan jelas tentang barang-barang yang ada di dalam rumah kontrakan dan tanggung jawab penyewa terhadap barang-barang tersebut, maka terjadi ketidakjelasan dalam hal pertanggungjawaban.
- Kurangnya pengawasan: Pemilik sewa mungkin tidak melakukan inspeksi yang cukup terhadap barang-barang yang disediakan di rumah

⁴⁴ Ibu HD, selaku pemilik Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh *Wawancara*, pada tanggal 19 desember 2024.

⁴⁵ Bapak AH, selaku pemilik Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh *Wawancara*, pada tanggal 18 desember 2024.

kontrakan, sehingga lebih sulit untuk memastikan tanggung jawab penyewa.

Kemudian bentuk wanprestasi dalam kasus kedua tentang kelalaian penyewa yang berujung pada potensi kebakaran memiliki beberapa faktor penyebab, diantaranya adalah terkait.⁴⁶

- Kelalaian dan kurangnya kesadaran: Penyewa tidak menyadari atau tidak menganggap penting untuk mematikan kompor setelah menggunakannya, yang merupakan kelalaian dalam menjaga keselamatan.
- Tidak adanya aturan jelas terkait tanggung jawab: Jika tidak ada perjanjian tertulis yang mengatur kewajiban penyewa terkait keamanan rumah kos (misalnya, dalam hal mencegah kebakaran), penyewa tidak memiliki panduan yang jelas mengenai tanggung jawab mereka terhadap rumah kos.

Dari uraian yang telah dijelaskan terkait faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh, maka dapat disimpulkan secara umum bahwa faktor-faktor tersebut dapat disebabkan oleh beberapa hal, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Perjanjian Lisan: Kedua kasus menunjukkan masalah utama yang timbul karena adanya perjanjian lisan. Perjanjian lisan rentan terhadap interpretasi yang berbeda dan kesulitan dalam pembuktian apabila terjadi perselisihan.

⁴⁶ Ibu HD, selaku pemilik Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh *Wawancara*, pada tanggal 19 desember 2024.

- b. Kurangnya Dokumentasi Tertulis: Tanpa perjanjian tertulis, baik pihak penyewa maupun pemilik kos tidak dapat dengan jelas merujuk pada kesepakatan awal yang telah dibuat. Hal ini menyebabkan ambiguitas dalam hal hak dan kewajiban masing-masing pihak.
- c. Komunikasi yang Buruk atau Tidak Cukup Jelas: Dalam kedua kasus yang melibatkan tanggung jawab atas barang, tidak ada penegasan yang cukup mengenai hal-hal yang perlu disepakati oleh kedua belah pihak.
- d. Kurangnya Pengawasan dan Penegakan Peraturan: Terutama dalam kasus-kasus yang melibatkan barang atau keamanan, pengawasan dan pengaturan yang lebih ketat dari pihak pemilik dapat mengurangi terjadinya wanprestasi.
- e. Kelalaian dalam Menjaga Properti: Kelalaian penyewa, baik dalam menjaga barang milik pemilik maupun dalam menjaga keselamatan (seperti dalam kasus kebakaran), seringkali menjadi faktor penyebab utama wanprestasi.

C. Upaya Yang Dapat Ditempuh Untuk Menyelesaikan Perselisihan Antara Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh

Untuk menyelesaikan perselisihan yang terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos, ada beberapa upaya yang dapat ditempuh, baik secara langsung maupun melalui jalur hukum atau penyelesaian sengketa alternatif. Berikut adalah upaya-upaya yang bisa diambil:

Dalam penanganan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos pada kasus pertama terkait kehilangan barang milik pemilik sewa, upaya yang biasa dilakukan adalah negosiasi dan klarifikasi. Pihak pemilik sewa dan penyewa bisa melakukan klarifikasi terkait barang yang hilang. Penyewa perlu bertanggung jawab jika ada bukti bahwa kehilangan tersebut akibat kelalaian mereka. Pembicaraan ini dapat berfokus pada penyelesaian secara damai, misalnya dengan mengganti kerugian atau melakukan perbaikan atas barang yang hilang. Jika kedua pihak tidak dapat menyelesaikan masalah ini secara langsung, bisa ditempuh jalur mediasi atau konsultasi dengan pengacara untuk mencari solusi yang sesuai dengan hukum dan menghindari eskalasi masalah. Penyewa bisa diminta untuk mengganti kerugian sesuai dengan kesepakatan bersama. Kemudian sangat penting bagi pemilik kos untuk menyusun perjanjian yang mencakup barang-barang yang disediakan dalam rumah kontrakan dan menentukan tanggung jawab penyewa dalam menjaga dan merawat properti tersebut. Hal ini akan memperjelas hak dan kewajiban masing-masing pihak jika terjadi kerusakan atau kehilangan barang.⁴⁷

Dan dalam penanganan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos pada kasus kedua terkait kelalaian penyewa yang berpotensi menyebabkan kebakaran, upaya yang biasa dilakukan adalah negosiasi langsung. Penyewa dan pemilik rumah kos dapat melakukan pertemuan untuk membicarakan insiden kebakaran yang hampir terjadi. Dalam pertemuan ini, pemilik kos dapat mengingatkan penyewa tentang pentingnya menjaga keamanan

⁴⁷ Bapak AH, selaku pemilik Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh *Wawancara*, pada tanggal 18 desember 2024.

rumah kos dan berdisiplin dalam menggunakan alat-alat rumah tangga seperti kompor. Jika tidak ada kesepakatan yang tercapai melalui pembicaraan langsung, mediasi bisa menjadi pilihan untuk mencari solusi yang saling menguntungkan. Jika diperlukan, pihak hukum atau penasihat hukum bisa membantu untuk menyusun kesepakatan terkait tanggung jawab penyewa dalam menjaga keselamatan dan keamanan rumah kos. Penyewa dan pemilik kos sebaiknya membuat perjanjian tertulis yang mencakup ketentuan terkait keselamatan dan keamanan rumah kos, seperti kewajiban penyewa untuk mematikan kompor setelah digunakan, serta tanggung jawab penyewa jika terjadi kerusakan atau kebakaran yang disebabkan oleh kelalaian mereka. Perjanjian ini dapat mencakup pula mekanisme ganti rugi apabila terjadi kerusakan atau bencana yang disebabkan oleh kelalaian penyewa.⁴⁸

Dari uraian yang telah dijelaskan terkait upaya yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan perselisihan antara para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh, maka dapat disimpulkan secara umum upaya penyelesaian kasus sewa menyewa, diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Penyusunan Perjanjian Tertulis yang Jelas dan Terperinci

Sebagai langkah preventif, sangat disarankan agar semua pihak (pemilik kos dan penyewa) membuat perjanjian tertulis yang mencakup:

- Tanggung jawab pemilik dan penyewa terhadap properti (termasuk barang-barang milik pemilik).

⁴⁸ Ibu HD, selaku pemilik Rumah Kos di Gampong Ateuk Munjeng Kota Banda Aceh *Wawancara*, pada tanggal 19 desember 2024.

- Ketentuan tentang keselamatan, keamanan, dan kewajiban penyewa dalam menjaga properti.
- Prosedur penyelesaian sengketa atau perselisihan (termasuk penggantian kerugian jika terjadi kerusakan atau kehilangan).

b. Penyelesaian Melalui Lembaga Penyelesaian Sengketa

Jika semua upaya di atas tidak membuahkan hasil, para pihak bisa memilih penyelesaian sengketa melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau lembaga arbitrase yang memiliki kewenangan untuk menyelesaikan masalah tersebut secara profesional.

c. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Sebagai langkah terakhir, apabila semua alternatif penyelesaian sengketa gagal, para pihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menyelesaikan masalah hukum secara formal. Di sini, hakim akan menentukan pihak yang bertanggung jawab atas wanprestasi dan memberikan putusan yang mengikat.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian diatas, sebagai rangkaian akhir penutup dari skripsi ini, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bentuk wanprestasi dalam kedua kasus perjanjian sewa-menyewa rumah kos, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi terjadi karena ketidakmampuan pihak-pihak yang terlibat untuk memenuhi kewajiban atau persyaratan yang telah disepakati dalam perjanjian. Masing-masing kasus menunjukkan contoh yang berbeda dari wanprestasi dalam hubungan sewa-menyewa, baik itu terkait kehilangan barang milik pemilik, maupun kelalaian dalam menjaga keamanan rumah kos.
2. Faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos adalah pada perjanjian lisan yang tidak terperinci dan tidak ada bukti tertulis yang mengikat. Hal ini menyebabkan interpretasi yang berbeda mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak, dan menimbulkan perselisihan di kemudian hari. Kemudian tidak ada komunikasi yang cukup jelas antara pemilik rumah kos dan penyewa mengenai kewajiban tambahan atau perubahan harga serta tanggung jawab terhadap barang-barang milik pemilik. Hal ini menyebabkan kebingungan dan ketidaksepakatan antara kedua belah pihak. Dan adanya kelalaian dan kurangnya pengawasan, kelalaian penyewa dalam menjaga

keamanan rumah kos menyebabkan potensi kebakaran. Kejadian ini menunjukkan kurangnya pengawasan dan peraturan yang jelas terkait kewajiban penyewa dalam menjaga keselamatan rumah kos. Serta tidak ada perjanjian yang jelas mengatur tanggung jawab atas barang-barang milik pemilik kos maupun keamanan properti. Hal ini menyebabkan pihak penyewa tidak sepenuhnya menyadari kewajiban mereka dalam menjaga properti dan keselamatan.

3. Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos dapat ditempuh adalah negosiasi langsung antara pemilik kos dan penyewa. Dalam negosiasi ini, kedua belah pihak dapat mencoba menyelesaikan masalah secara damai dengan mencari solusi yang menguntungkan kedua pihak. Jika negosiasi tidak berhasil, mediasi dengan bantuan pihak ketiga yang netral dapat menjadi pilihan. Mediasi dapat membantu kedua belah pihak untuk mencapai kesepakatan tanpa harus melibatkan pengadilan, yang lebih panjang dan berbiaya tinggi. Pihak pemilik rumah kos dan penyewa juga perlu membuat perjanjian tertulis yang mengatur secara rinci hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk mengenai biaya tambahan, tanggung jawab atas barang-barang milik pemilik, serta keselamatan rumah kos. Jika kedua pihak kesulitan mencapai kesepakatan, konsultasi dengan pengacara atau ahli hukum bisa menjadi jalan untuk memahami hak-hak mereka dan mencari solusi hukum yang tepat, mengingat adanya aspek hukum yang perlu dipahami, terutama terkait kerugian materiil dan immateriil yang timbul. Sebagai

upaya terakhir, apabila semua upaya penyelesaian di luar pengadilan gagal, kedua belah pihak dapat memilih jalur hukum formal, yaitu dengan mengajukan gugatan di pengadilan untuk mendapatkan keputusan yang mengikat berdasarkan hukum.

B. Saran

Mengacu pada kesimpulan yang telah diuraikan di atas, maka dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut:

1. Diharapkan kepada para pihak untuk selalu membuat perjanjian tertulis yang mencakup semua hal penting, termasuk harga sewa, biaya tambahan, tanggung jawab atas barang-barang yang disediakan oleh pemilik, serta ketentuan tentang keamanan dan keselamatan. Ini akan meminimalisir kemungkinan terjadinya perselisihan di kemudian hari.
2. Diharapkan kepada para pihak untuk mengerti tentang hak dan kewajiban. Pemilik kos sebaiknya memberikan informasi yang jelas kepada penyewa tentang hak dan kewajiban mereka, terutama terkait dengan penggunaan fasilitas dan barang-barang milik pemilik. Penyewa juga harus lebih sadar akan tanggung jawab mereka dalam menjaga properti dan keselamatan.
3. Diharapkan kepada para pihak agar dapat melakukan upaya penyelesaian sengketa perjanjian dengan baik sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Ali, Z., *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Amriani, N., *Mediasi : alternatif penyelesaian sengketa perdata di Pengadilan*, Salemba Medika, <http://library.stik-ptik.ac.id>, 2012
- Aninda, & Asikin, Z., *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006.
- Elly Erawati, H. B., *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- Harahap, M. Y., *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1982.
- H.S, S., *Hukum Kontrakan*, Edisi ke 3, Jakarta, Sinar Grafika, 2006.
- Jurist., S., *Aneka perjanjian*, Bandung, Alumni, 1977.
- Prasteyo, B., & Jannah, L. M., *Metode Penelitian Kuantitatif*, Raja Grafindo Persada, 2014.
- Prodjodikoro, W. R., *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1985.
- R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing. <https://jdih.mahkamahagung.go.id/legal-product/kitab-undang-undang-hukum-perdata/detail>. 2007.
- Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Edisi. 3), Jakarta, Djambatan, 2007.
- Soekanto, S., *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, Rajawali Pers, 2019.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif dan R and D*, Bandung, Alfabeta, 2013.
- Winarta, Frans Hendra, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Internasional*, EDISI, Ed. 1, Jakarta, Sinar Grafika, 2011.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

C. JURNAL

- A. A. Pradnyaswari. (2020). Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent a Car). *Jurnal Advokasi*, 119–130. <https://libera.id/blogs/tidak-hanya-4-ini-syarat-sah-perjanjian-yang-lengkap/>
- Ali, Z. (2009). *Metode Penelitian Hukum*.
- Amriani, N. (2012). Mediasi : alternatif penyelesaian sengketa perdata di Pengadilan. In *Salemba Medika*. <http://library.stik-ptik.ac.id>
- Chirunnisa, S., Isnaini, & Hidayati, S. (2024). Analisis Hukum Mengenai Wanprestasi oleh Debitur dalam Perjanjian Kredit dengan Bank (Studi Putusan Nomor: 290/Pdt.G/2021/PN Mdn). *Juncto: Jurnal Ilmiah Hukum*, 6(1), 12–24.
- Dr. Frans Hendra Winarta, S.H., M. H. (2011). *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Internasional*.
- Elly Erawati, H. B. (2010). *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*.
- H.S, S. (2006). *Hukum Kontrakan*.
- Harahap, M. Y. (1982). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*.
- Iqbal, M. A. M. (2024). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWAWA RUMAH KOS DALAM PERJANJIAN LISAN SEWA MENYEWAWA (STUDI PENELITIAN DI GAMPONG LHEU BLANG KABUPATEN DARUL IMARAH KECAMATAN BESAR). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala*, 20(20), 14. <http://jim.unsyiah.ac.id/perdata>
- Jurist., S. (1977). *Aneka perjanjian*.
- Marsha Aprilia Quisha, N. M., Tresia Setiawan, A., Ratulangi, Z., & Safa Adira, A. (2024). Hukum Acara Perdata. In *Journal of Comprehensive Science (JCS)* (Vol. 3, Issue 4). <https://doi.org/10.59188/jcs.v3i4.678>
- Munandar, A., Sudiarto, & Kurniawan. (2023). Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan. In *Citra Aditya Bakti* (Vol. 8, Issue 1).
- Nurwardhani. (2024). Aspek Hukum Antara Jual Beli, Sewa Menyewa dan Beli Sewa Dalam Lalu Lintas Perdagangan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 301–318.
- Prasteyo, B., & Jannah, L. M. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Raja Grafindo Persada.

- Prodjodikoro, W. R. (1985). *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*.
- Putri, F. R., Yulistyowati, E., & Muryati, D. T. (2023). Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Busana Dan Dekorasi : Studi Kasus Di Sanggar Hanny Semarang. *Jurnal Dinamika Sosial Budaya*, 25(2), 76. <https://doi.org/10.26623/jdsb.v25i3.4772>
- R. Subekti. (2007). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. PT. Arga Printing. <https://jdih.mahkamahagung.go.id/legal-product/kitab-undang-undang-hukum-perdata/detail>
- Simanjuntak. (2007). *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*.
- Soekanto, S. (2019). *Penelitian Hukum Normatif*.
- Tiffani Oviana Mendrofa. (2016). Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Pendirian Sebuah Bangunan Diatas Tanah Wakaf. *Universitas Medan Area*, 1. http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/1791/5/128400014_file5.pdf
- Utsman, S. (2014). Metode Penelitian Hukum Progresif. In *Metode Penelitian Hukum* (Issue March 2018). [http://eprints.unram.ac.id/20305/1/Metode Penelitian Hukum.pdf](http://eprints.unram.ac.id/20305/1/Metode%20Penelitian%20Hukum.pdf)

D. WEBSITE

- <https://id.m.wikipedia.org/wiki/indekos> diakses pada tanggal 30 Oktober 2024.
- <https://baiturrahmankec.bandacehkota.go.id/gampong-ateuk-munjeng/> diakses pada tanggal 30 Oktober 2024.
- <https://heylawedu.id/blog/konsekuensi-wanprestasi-dalam-perjanjian>. diakses pada tanggal 10 Oktober 2024.