

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TIDAK  
TERTULIS YANG BERAKIBAT WANPRESTASI PADA  
KAMAR KOS SRI MAYANG JAYA DIJALAN AIR  
DINGIN KECAMATAN BUKIT RAYA  
KOTA PEKANBARU**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S1)**



**OLEH :**

**FITRI YASNI MULIA**

**NPM : 161010262**

**PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU**

**2021**

## ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang sebuah pelaksanaan perjanjian pada umumnya. Perjanjian pada umumnya, dilakukan secara tertulis maupun secara tidak tertulis (lisan). Perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis (lisan) adalah suatu perjanjian yang sah selama tidak bertentangan dengan aturan pasal 1320 kitab undang-undang hukum perdata tentang Syarat Sahnya Perjanjian. Dalam pelaksanaan perjanjian ini tentu tidak lepas dari resiko atau masalah-masalah yang terjadi karena tidak sesuainya dengan isi perjanjian yang telah diperjanjikan antara pihak menyewakan dengan pihak penyewa. Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa pada kamar kos Sri Mayang Jaya ini hanya dilakukan secara lisan, sehingga kurang mempunyai kekuatan hukum dan sulit untuk melakukan pembuktian jika terjadi wanprestasi karena tidak adanya bukti secara tertulis, yang demikian sangat mudah timbulnya suatu sengketa dan problematika di kemudian hari.

Masalah pokok dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tidak tertulis yang berakibat wanprestasi pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya di jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru dan (2) Apa faktor kendala pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tidak tertulis yang berakibat wanprestasi pada kamar Kos Sri Mayang Jaya di jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum sosiologis (empiris) atau observasi (*observational research*) dengan cara survey yaitu dengan turun kelapangan untuk mendapatkan informasi sedangkan sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu peneliti memberikan gambaran dan menganalisis dari pernyataan yang lengkap, rinci dan jelas dalam penelitian ini dan dalam penelitian ini penulis menggunakan sampel dengan data utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dengan menggunakan alat pengumpulan data dalam penelitian ini adalah melalui metode wawancara dan kuesioner dan data sekunder hanya sebagai data pendukung saja, diperoleh dengan melakukan studi dokumen. Dalam studi lapangan ini penulis menggunakan metode data penulis analisis berdasarkan metode kualitatif yaitu analisis yang menghubungkan dengan peraturan perundang-undangan.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa belum sesuai dengan hukum yang berlaku karena tidak memenuhi salah satu dari syarat sah perjanjian yaitu suatu hal tertentu yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban kedua belah pihak. Faktor kendala dalam perjanjian ini adalah wanprestasi yang dilakukan penyewa kos Sri Mayang Jaya dikarenakan terlambatnya pihak penyewa dalam membayar uang sewa kamar kos setiap bulannya yang mana mengakibatkan kerugian pada pemilik kos. Penyelesaian dalam wanprestasi ini dilakukan dengan jalur non litigasi dengan cara musyawarah dan mufakat.

Kata Kunci : Perjanjian, Sewa-Menyewa, Perjanjian Tidak Tertulis, Wanprestasi.

## ABSTRACT

*This study discusses an implementation of an agreement in general. Agreements in general, are made in writing or not in writing (orally). A written agreement and an unwritten (oral) agreement is a valid agreement as long as it does not contradict the rules of article 1320 of the civil law book concerning the Legal Terms of the Agreement. In the implementation of this agreement, of course it cannot be separated from the risks or problems that occur because it is not in accordance with the contents of the agreement that has been agreed between the renting party and the lessee. The implementation of the lease agreement at the Sri Mayang Jaya boarding house is only done verbally, so it lacks legal force and it is difficult to prove if there is a default because there is no written evidence, which is so easy for a dispute to arise and problems at a later date.*

*The main problems in this research are (1) How is the implementation of an unwritten lease agreement that results in default at Sri Mayang Jaya Boarding House on Airingin Street, Bukit Raya Subdistrict, Pekanbaru City and (2) What are the constraints for implementing an unwritten lease agreement that results in default in the Sri Mayang Jaya Boarding House on the road of Air Dingin, Bukit Raya District, Pekanbaru City.*

*This research uses sociological legal research methods (empirical) or observational research by means of a survey, namely by going down to the field to obtain information while the nature of this research is descriptive analytical, namely the researcher provides an overview and analyzes from a complete, detailed and clear statement in the study. This and in this study the authors use a sample with the main data used in this study is primary data using data collection tools in this study is through the interview method and questionnaire and secondary data only as supporting data, obtained by conducting document studies. In this field study the authors use the author's data analysis method based on qualitative methods, namely the analysis that links with statutory regulations.*

*From the results of the research it is known that the implementation of the lease agreement is not in accordance with the applicable law because it does not fulfill one of the legal conditions of the agreement, namely a certain matter in which there are rights and obligations of both parties. The constraint factor in this agreement is the default by the Sri Mayang Jaya boarding house tenants due to the tenant's delay in paying the rent for the boarding house every month which results in losses to the boarding house owner. Settlement in this default is carried out by means of non-litigation by way of deliberation and consensus.*

*Keywords: Agreement, Lease, Unwritten Agreement, Default.*



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh,*

Alhamdulillah dan Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah S.W.T, atas segala rahmat dan karunianya yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Tugas skripsi ini merupakan pembelajaran dalam menempuh kuliah hukum di Fakultas Hukum, Universitas Islam Riau.

Karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini tentulah masih ada kekurangan karena keterbatasan waktu dan latar belakang keilmuan yang dimiliki oleh penulis. Numun, segala kekurangan tersebut adalah hal yang wajar sebagai tahapan awal untuk terus menuju kesempurnaan dan kedewasaan intelektual penulis dikemudian hari karena itu, semoga tugas skripsi yang dengan judul **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru”**. Dalam rangka untuk melengkapi persyaratan guna memperoleh Sarjana Strata Satu pada Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

Shalawat beriring salam, tidak lupa penulis hanturkan kepada Baginda Nabi Muhammad Shallallahu ‘Alaih Wa Sallam beserta segenap keluarga dan seluruh sahabat yang memperjuangkan cahaya dalam kehidupan umatini. Semoga suritaulan dan beliau senantiasa mewarnai setiap helaan nafas yang kita keluarkan. Aamiin Allahumma Aamiin. Penghormatan dan penghargaan yang teristimewa

dan setinggi-tingginya penulis sampaikan kepada yang paling tercinta dan tersayang Ayahanda Moluk dan Ibunda Nurbaya, atas segala pengorbanan, dukungan moril ,materil dan kasih sayang yang terus mengalir lewat doa dan dukungan dalam kehidupan penulis, semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala senantiasa memberikan perlindungan, penjagaan serta kasihnya untuk kalian. Amiinallahumma Amin.

Terwujudnya penulisan skripsi ini berkat dorongan, dukungan, bimbingan dan bantuan yang penulis peroleh dari berbagai pihak baik moril maupun materil. Maka pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu sehingga terselesaikannya penulisan skripsi ini yaitu kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L. Selaku Rektor Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
2. Bapak Dr. Admiral, S.H, M.H, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H., Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
4. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
5. Bapak S. Parman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;

6. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., S.Ag., MIS selaku Ketua Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
7. Ibu R. Febrina Andarina Zaharnika, S.H., M.H Selaku pembimbing, yang telah meluangkan waktu dan sumbangan pemikiran dalam memberikan bimbingan, dan saran kepada penulis, ketekunan serta ketelitian yang diperlihatkan selama ini merupakan sesuatu yang amat patut dihargai serta membangkitkan semangat dan percaya diri penulis dalam melakukan penulisan skripsi ini, semoga atas ketulusan dan keikhlasan Ibu dapat dibalas oleh Allah S.W.T;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pendidikan selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
9. Bapak dan Ibu Karyawan/ti Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan Layanan Administrasi selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
10. Teristimewa untuk kedua orang tua penulis yaitu Ayahanda Moluk dan Ibunda Nurbaya yang tercinta yang telah membesarkan dan memberikan dan memberikan kasih sayangnya yang tak akan pernah mampu penulis membalasnya dan untuk Kakak tersayang Marisa M, S.E dan Risa Bella Lestari, S.Pd serta Adik tersayang Moch. Ersyad Riski Putra yang telah memberikan semangat untuk menyelesaikan Skripsi ini;

11. Bapak Sofian Hamzah Sealaku Pemilik Kos Sri Mayang yang penulis jadikan sebagai responden dalam penelitian ini, yang mana telah memberikan data;
12. Kepada sahabat penulis Anita Listia Saputri, SH dan Yuni Hartati, S.ip yang selalu membantu dan memberi semangat dalam membuat skripsi ini;
13. Rekan-rekan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang tidak bisa penulis sampaikan satu persatu, yang telah memberikan semangat untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari sepenuhnya, dengan keterbatasan pengetahuan dan waktu penulis miliki, sehingga penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan sehingga masih jauh dari kata kesempurnaan, dari segi penulisan maupun dari segi materi dan pembahasannya, oleh sebab itu dengan segala kerendahan hati penulis menghargai semua kritik dan saran dari semua pihak untuk perbaikan kearah yang lebih baik

Kepada semua pihak yang telah penulis sebutkan diatas, penulis mendoakan semoga *Allah subhanallah wa ta'ala* melimpahkan rahmat dan karuniannya, serta mendapatkan balasan yang setimpal atas jasa-jasanya, *Amin ya robbal'alamin*

***Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokaatu.***

Pekanbaru, 25 Maret 2021

Penulis

Fitri Yasni Mulia



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT .....</b>	<b>ii</b>
<b>SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....</b>	<b>iv</b>
<b>BERITA ACARA PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN PEMBIMBING .....</b>	<b>vi</b>
<b>SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN DOSEN PENGUJI.....</b>	<b>vii</b>
<b>BERITA ACARA UJIAN KOMFREHENSIF SKRIPSI.....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>x</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR TEBEL .....</b>	<b>xviii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	8
D. Tinjauan Pustaka .....	9
E. Konsep Operasional.....	24
F. Metode Penelitian.....	26



<b>BAB II TINJAUAN UMUM.....</b>	<b>32</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	32
1. Pengertian Perjanjian .....	32
2. Unsur-Unsur Perjanjian .....	35
3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.....	37
4. Asas-Asas Suatu Perjanjian .....	39
5. Jenis-Jenis Perjanjian.....	40
6. Bentuk-Bentuk Perjanjian.....	41
7. Akibat Hukum Perjanjian Yang Sah.....	43
8. Pelaksanaan Perjanjian .....	45
B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa .....	46
1. Pengertian Sewa-Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .....	46
2. Subyek Hukum Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa.....	48
3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa-Menyewa .....	51
4. Resiko Dalam Sewa-Menyewa.....	53
5. Berakhinya Dan Penyelesaian Perjanjian Sewa-Menyewa ..	54
C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi .....	55
1. Pengertian Wanprestasi Dan Dasar Hukum Wanprestasi.....	55
2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi .....	57
D. Tinjauan Umum Tentang Kos Sri Mayang Jaya.....	59
1. Sejarah Berdirinya Kos Sri Mayang Jaya .....	59
2. Tujuan didirikannya Kos Sri Mayang Jaya.....	61

<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>62</b>
A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru .....	62
B. Faktor Kendala Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru .....	73
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>81</b>
A. Kesimpulan.....	81
B. Saran .....	82
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Daftar Responden Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukir Raya Kota Pekanbaru.....	28
Table III.1	Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Bagaimanakah Bentuk Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Pada Kamar Kos Pada Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.....	65
Tabel III. 2	Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Bagaimanakah Pemahaman Terhadap Isi Perjanjian Sewa-Menyewa Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.....	67
Tabel III. 3	Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Aturan-Aturan Yang Ada Pada Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.....	68
Tabel III. 4	Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Jaminan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos Pada Kos Sri Mayang Jaya dijalan Air Dingin kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.....	69
Tabel III. 5	Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Pembayaran Uang Sewa Kamar Kos Yang Disewa Pada Kos Sri Mayang Jaya dijalan Air Dingin kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru .	71
Tabel III. 6	Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Tindakan Pemilik Kos Jika terjadi Perbuatan Wanprestasi Pada Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.....	75
Tabel III. 7	Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Faktor Penyebab Penyewa Melakukan Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos Pada Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru	78

Tabel III. 8 Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Apakah Ada Atau Tidak Teguran Dari Pihak Yang Menyewakan Apabila Tidak Memenuhi Prestasinya Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Pada Kos Sri Mayang Jaya dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru..... 78

Tabel III. 9 Jawaban Responden Mengenai cara penyelesaian terhadap penyewa yang tidak memenuhi prestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru ..... 79





# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk tuhan yang di ciptakan sebagai makhluk sosial (*Zoon Politicon*) yang tidak dapat hidup sendirinya tanpa adanya bantuan orang lain di dunia ini. Manusia merupakan makhluk yang bersosialisasi, yang selalu melakukan kegiatan setiap hari sehingga tidak dapat di hindarkan bertemu dengan manusia lainnya yang akan mengakibatkan terjadinya berbagai perjanjian baik itu tertulis maupun secara lisan. Semua aktivitas yang dilakukan oleh manusia selalu melibatkan orang lain dalam berbagai ketentuan mulai dari tolong-menolong, jual beli, sewa-menyewa, tukar menukar hingga pinjam-meminjam.

Dalam hal ini, manusia juga tidak akan terlepas dari adanya kebutuhan primer, kebutuhan sekunder maupun kebutuhan tersier yang akan menjadi kebutuhan pokok manusia. Maka tidak cuma itu saja, seseorang akan menjadi sulit apabila kebutuhan primernya tidak terpenuhi. Oleh karena itu dalam hal kebutuhan primer terdapat beberapa hal salah satunya terdapat kebutuhan papan yaitu kebutuhan manusia dalam hal tempat tinggal agar seseorang bisa terlindungi dari hujan dan panas.

Maka dengan terdapatnya tempat tinggal seperti kos-kosan yang ada di Kota Pekanbaru yang mana berdekatan dengan Kampus Universitas Islam Riau ini akan mampu memenuhi kebutuhan primer bagi para mahasiswa yang sedang melanjutkan pendidikannya di Perguruan Tinggi Universitas Islam Riau. Salah

satunya adalah dengan melakukan perjanjian sewa-menyewa antara pihak pertama dan pihak kedua sebagaimana yang tercantum dalam KUHPerdota Pasal 1548 tentang sewa-menyewa.

Perjanjian pada umumnya, dilakukan secara tertulis maupun secara tidak tertulis (lisan). Perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis (lisan) adalah suatu perjanjian yang sah selama tidak bertentangan dengan aturan Pasal 1320 KUHPerdota tentang Syarat Sahnya Perjanjian yang terdiri dari “Kesepakatan kedua belah pihak, Cakap dalam melakukan perbuatan hukum, Menyangkut hal tertentu atau objek perjanjian dan Sebab yang Halal”. Apabila ke empat syarat tersebut terpenuhi maka baru dapat dikatakan sah perjanjian tersebut dimata hukum.

Dapat dikatakan sewa dalam Kamus Bahasa Indonesia yaitu seseorang dapat menggunakan suatu barang dengan pembayaran sejumlah uang. Perjanjian tertulis dan tidak tertulis merupakan bentuk perjanjian didalam KUH Perdata. Hal ini dimaksud dalam Pasal 1570 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

*“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu”.*

Maka, jika satu orang tidak menjalankan tugasnya seperti seharusnya dapat menimbulkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian yang telah disetujui kedua belah pihak terhadap perjanjian yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Sedangkan dalam Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata meyebutkan bahwa :

*”Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”*

Maka, apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian tersebut tidak akan memiliki aturan yang jelas mengenai apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Perjanjian sewa-menyewa ini diatur di dalam Bab VII Buku Tiga KUH Perdata tentang Perjanjian Sewa-Menyewa yang meliputi Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUH Perdata.

Dalam Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa *“Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan yang telah disanggupi pembayarannya”*.

Yang dikatakan dengan perjanjian sewa-menyewa yaitu dicapainya suatu kesepakatan untuk mendapatkan kegunaan suatu objek dengan batas waktu tertentu. Di dalam perikatan sewa-menyewa, orang pertama memiliki hak untuk mendapatkan manfaat dari obyek yang disewakan selama waktu yang disepakati oleh orang yang melakukan perikatan.

Secara universal sewa-menyewa biasanya dilakukan secara langsung saja atau secara lisan yaitu kedua belah pihak cukup membuat perjanjian yang diucapkan secara lisan saja tanpa menggunakan tulisan. Perjanjian secara tidak tertulis atau lisan ini sangat beresiko bagi pihak yang menyewakan sehingga dapat menimbulkan akibat hukum, jadi apabila melakukan perjanjian yang rentan terhadap kerugian bagi para pihak sebaiknya melakukan perjanjian secara tertulis

saja karena apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi maka akan ada bukti yang dapat menuntut kerugian yang di alami oleh pihak yang merasa dirugikan..

Pada kos penulis teliti saat ini untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa kamar kos dimana pemilik kos hanya menyewakan kamar kos terhadap penyewa kos yang dihuni oleh kalangan mahasiswa yang sedang melanjutkan Pendidikan di Universitas Islam Riau ini. Dimana, pemilik Kos hanya melakukan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan saja kepada si penyewa kamar Kos, dikarenakan pemilik kos menerapkan kepada prinsip itikad baik serta mendasarkan kepada saling percaya kepada kedua pihak. Akan tetapi dapat kita ketahui bahwa perjanjian tersebut dapat menimbulkan resiko yang cukup besar terhadap suatu perjanjian, apabila perjanjian di buat secara tidak tertulis atau lisan.

Pemilik kos juga memilih perjanjian secara lisan ini dikarenakan mudah dalam pembuatannya serta waktu yang lebih singkat dan tidak membutuhkan biaya dalam membuat perjanjian sewa-menyewa kamar kos tersebut. Oleh karenanya, terhadap penelitian penulis telah terjadi perbuatan wanprestasi atau ingkar janji terhadap perjanjian sewa-menyewa kamar kos antara pemilik kos dengan penyewa kos. Sebab, perjanjian tidak tertulis tidak menggunakan akta tertulis sehingga tidak dapat menjamin bahwa di antara kedua belah pihak telah membuat perjanjian. Oleh karenanya, guna mencegah terjadinya perbuatan wanprestasi terhadap pemilik kos dan pihak penyewa kamar kos yang dikarenakan penyewa kamar kos tidak membayar uang sewa. Maka, dapat merujuk pada aturan Pasal 1548 KUH Perdata tentang sewa-menyewa.



Perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa kamar kos yang mengakibatkan kerugian kepada pemilik kos ditempat penulis teliti saat ini ada berbagai macam. Ada yang tidak membayar uang sewa kamar kos sesuai dengan tanggal pembayaran sebagaimana yang telah disepakati antara pemilik kos dan penyewa kos. Selain itu, penyewa kos juga melarikan diri di karenakan tidak membayar uang sewa kamar kos selama beberapa bulan. Dalam perbuatan wanprestasi ini maka pihak penyewa sudah dapat digolongkan kepada prinsip wanprestasi kategori tidak melakukan apa yang telah di sepakati sebelumnya.

Dalam penelitian ini penulis membuat perbandingan dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa kamar kos antara pemilik kos dan penghuni kos (mahasiswi) di dua tempat Kos yang terletak di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Provinsi Riau.

1. Kos Putri Nabila beralamat di Jalan Kamboja Gg. Selunak No 3 Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kamar kos ini antara pemilik kos dan mahasiswi hanya dilakukan dengan lisan yaitu hanya menggunakan ucapan saja tanpa menggunakan tulisan. Adapun masalah yang terjadi didalam perjanjian sewa-menyewa tersebut yakni terjadinya perbuatan wanprestasi dimana penghuni kos tidak membayar uang sewa kamar kos sesuai dengan tanggal pembayaran dalam kesepakatan sebelumnya.

2. Kos Dafia beralamat di Jalan Bangau Sakti Gg. Amal Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kamar kos ini antara pemilik kos dan penyewa kos juga dilakukan dengan tidak tertulis. Dalam perjanjian ini terjadi masalah yaitu penghuni kos melakukan perbuatan wanprestasi dimana tidak membayar uang sewa kos sebagaimana mestinya serta pihak penyewa kos melarikan diri.

Dari hasil penelitian di atas dapat kita ketahui bahwa perjanjian sewa-menyewa kamar kos yang dibuat secara lisan ini sangat memiliki resiko yang cukup besar kepada pemilik kos dan dapat berdampak pada pihak pemilik kos yang mengalami kerugian dikarenakan pihak penyewa tidak membayar uang sewa kamar kos. Untuk selanjutnya, sebaiknya para pemilik kos harus melakukan perjanjian sewa-menyewa kamar kos dengan menggunakan perjanjian tertulis agar sewaktu-waktu pihak penyewa melakukan perbuatan wanprestasi yang akan berdampak kerugian pada pemilik kos maka pemilik kos dapat menuntut haknya.

Saat ini memang mengharuskan masyarakat memiliki kebutuhan yang tinggi. Kebutuhan tempat usaha merupakan satu hal yang sangat penting dalam mengembangkan usaha seperti kos-kosan. Sebagaimana terhadap tempat usaha sewa-menyewa kamar kos di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru untuk zaman sekarang akan memiliki peluang yang sangat besar karena letak lokasinya yang sangat strategis yang mana berdekatan dengan kampus Universitas Islam Riau serta dengan didukungnya luas bangunan lahan yang dimiliki pemilik kos ditempat penulis teliti saat ini dengan luas lahan 30x20 Meter Persegi yang dimiliki pemilik kos yang bernama bapak Sofian Hamzah

sehingga memanfaatkan usaha sewa menyewa kamar kos menjadi penghasilan tambahan pemilik kos untuk bertahan hidup.

Kelurahan Simpang Tiga memiliki letak yang strategis karena berdekatan dengan kampus Universitas Islam Riau sehingga banyak mahasiswa yang berdatangan karena membutuhkan tempat tinggal dengan tujuan guna melanjutkan pendidikan di Universitas Islam Riau. Karena setiap mahasiswa tidak semua berasal dari kota pekanbaru tetapi ada yang berasal dari luar kota. Sehingga tidak memiliki rumah di kota pekanbaru, guna menghemat waktu setiap mahasiswa dalam hal tempat tinggal maka terjadilah perjanjian sewa-menyewa kamar kos dengan pemilik kos.

Dalam kenyataannya pihak produsen akan memberikan fasilitas untuk di sewakan dan sebaliknya pihak konsumen akan memberikan sejumlah uang seperti yang disetujui dan disepakati dengan jangka waktu yang belum disepakati antara pemilik kos dengan penghuni kamar kos di Kos Sri Mayang Jaya.

Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis merasa tertarik untuk meneliti dan mengkaji proposal penelitian penulis lakukan dalam sebuah karya ilmiah berbentuk Skripsi dengan judul: **“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TIDAK TERTULIS YANG BERAKIBAT WANPRESTASI PADA KAMAR KOS SRI MAYANG JAYA DIJALAN AIR DINGIN KECAMATAN BUKIT RAYA KOTA PEKANBARU”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis uraikan diatas, maka penulis menerapkan permasalahan pokok yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tidak tertulis yang berakibat wanprestasi pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru ?
2. Apa faktor kendala pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tidak tertulis yang berakibat wanprestasi pada kamar Kos Sri Mayang Jaya dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru ?

## **C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk sebagai berikut:

- a. Untuk memahami dan mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tidak tertulis yang berakibat wanprestasi pada kamar Kos Sri Mayang Jaya dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.;
- b. Untuk mengetahui faktor kendala pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tidak tertulis yang berakibat wanprestasi pada kamar Kos Sri Mayang Jaya dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.

### **2. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini penulis harapkan dapat memberikan kontribusi sebagai berikut:



- a. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sarana dalam pendidikan dan dapat menjadi tambahan ilmu dibidang hukum perdata khususnya tentang pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tidak tertulis yang berakibat wanprestasi pada kamar Kos Sri Mayang Jaya dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi rekan-rekan mahasiswa-mahasiswi terutama bagi mahasiswa-mahasiswi yang bermaksud ingin melakukan penelitian dibidang yang sama;
- c. Penelitian ini juga sebagai salah satu syarat untuk memenuhi meraih gelar sarjana hukum (S1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

#### **D. Tinjauan Pustaka**

##### **1. Tinjauan Perjanjian**

###### **a. Pengertian Perjanjian**

Bahasa belanda perjanjian yaitu *overeenkomst* dan *verbintenis*. Selain itu ada beberapa istilah perjanjian dibeberapa perpustakaan sebagai berikut:

- a. Menurut Soebekti dan Tjipto Sudibyo di dalam KUH Perdata dipakai bahasa *verbintenis* untuk perikatan dan *overeenkomst* untuk perjanjian;
- b. Di dalam buku Pengantar Indonesia Hukum Indonesia dipakai bahasa perutangan untuk *verbintenis* dan perjanjian untuk *overeenkoms* hal ini diutarakan oleh Utrecht;

c. Menurut Ikhsan istilah *verbinten* diartikan sebagai perjanjian dan *overeenkomst* diartikan dengan persetujuan hal ini terdapat dalam bukunya Hukum Perdata Jilid I (Soeroso, 2010 : hal 12).

Perikatan Pasal 1313 ayat (1) dalam KUH Perdata yaitu suatu tindakan dimana seseorang atau beberapa orang mengikatkan diri pada satu orang atau banyak orang. Pasal 1338 KUH Perdata mengatakan bahwa: "*Perjanjian adalah semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". Maksudnya, pihak terkait harus patuh dan menjalankan perikatan yang sudah di setujui seperti patuh pada undang-undang. Kesepakatan tersebut tidak dapat di cabut lagi kecuali apabila ada kesepakatan diantara para pihak atau terjadi alasan-alasan yang terdapat dalam undang-undang. Persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Suatu perikatan merupakan suatu kejadian dimana satu orang mengikatkan diri kepada seseorang atau dimana kedua orang itu bersepakat untuk membuat suatu hal. Dari kesepakatan ini akan menimbulkan hubungan antara orang yang mengadakan perjanjian tersebut. Perikatan merupakan satu kesatuan hukum antara para pihak dengan dasar adanya hak untuk pihak pertama untuk mendapatkan prestasi dari pihak kedua dan tentunya prestasi tersebut menjadi kewajiban pihak kedua. (Subekti, 2005 : hal 1)

Menurut Wiryono Prodjodikoro pengertian perjanjian sebagai ikatan hukum yang menyangkut kekayaan harta benda di antara dua pihak dimana pihak

pertama berjanji unruk melaksanakan suatu hal atau tidak melakukan sesuatu sedangkan pihak kedua melakukan perjanjian itu. (Prodjodikoro, 2000 : hal 4)

Adapun jenis-jenis perikatan dapat dikelompokan menjadi dua yaitu:

1. Bentuk Perjanjian Tetulis

Merupakan kontrak yang dituangkan dalam bentuk tulisan oleh pihak yang terkait. Kontrak juga merupakan dasar hukum selain undang-undang yang dapat menciptakan suatu perikatan. (Simanjuntak, 2015 : hal 285)

2. Bentuk Perjanjian Tidak Tertulis

Merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh 2 orang pihak atau lebih dalam wujud tidak tertulis atau lisan (cukup kesepakatan para pihak) yang mana waktu untuk melakukan sewa-menyewa tidak ditentukan, tapi jika pemilik ingin mengakhiri sewa-menyewa tersebut serta memberikan jangka waktu yang telah disepakati tanpa adanya pemberitahuan pihak yang menyewakan dianggap telah menyetujui perpanjangan sewa-menyewa untuk jangka waktu yang sama (Muhammad, 2014 : hal 349).

**b. Syarat Sahnya Perjanjian**

Menurut KUH Perdata Pasal 1320, suatu perikatan dapat dikatakan sah jika memiliki syarat-syarat seperti sepakat, cakap, obyek tertentu dan suatu sebab yang tidak dilarang undang-undang. (Soeroso, 2010 : hal 12)

1. Kesepakatan

Kesepakatan merupakan sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemampuan yang bebas utuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas

atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat untuk didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

## 2. Kecakapan

Kecakapan ialah cakap untuk melakukan suatu perjanjian. Dalam hukum kecakapan merupakan kewenangan agar bisa melakukan tindakan hukum secara umum dan dalam hukum semua orang adalah cakap untuk melakukan perjanjian terkecuali orang yang berdasarkan undang-undang dikatakan tidak cakap. Orang-orang yang tidak cakap tersebut adalah berikut ini:

### a) Orang-orang yang Belum Cukup Umur

Seseorang yang belum berusia 21 tahun dan tidak kawin belum dapat dikatakan dewasa (Pasal 1330 KUH Perdata), tapi jika orang tersebut sudah menikah meskipun belum berusia 21 tahun dapat dikatakan dewasa secara hukum.

### b) Orang yang berada di Bawah Pengampuan

Orang-orang yang berada di bawah pengampuan yaitu:

a) Orang yang kurang waras atau lemah akal meski sudah dewasa meskipun terkadang sehat pikirannya;

b) Orang yang dewasa tetapi boros (Pasal 433 KUH Perdata).

### c) Wanita yang telah menikah

Menurut Pasal 1330 ayat (3) KUH Perdata dan Pasal 108 KUH Perdata “perempuan yang telah kawin tidak cakap membuat suatu perjanjian.

Lain daripada itu masih ada orang yang cakap untuk bertindak tetapi tidak berwenang untuk melakukan perjanjian, yaitu suami istri yang



diinyatakan tidak berwenang untuk melakukan transaksi jual beli yang satu kepada yang lain” (Pasal 1467 KUH Perdata).

### 3. Suatu Obyek Tertentu

Dalam KUH Perdata obyek atau hal tertentu sebagai berikut:

- a) Suatu obyek yang dijanjikan dalam suatu perikatan harus menggunakan barang yang jelas yaitu setidaknya ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
- b) Cuma obyek yang bisa dijual belikan saja yang bisa dijadikan pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata) misalnya gandum dalam penyimpanan, jual beli bangunan harus pasti dimana letak tanahnya, besarnya bangunan dan ukurannya harus jelas juga barang yang akan ada contohnya panen tanaman dikemudian hari dapat dijual belikan. (Pasal 1334 KUH Perdata).

### 4. Suatu Sebab yang Halal

Walaupun setiap orang bisa membuat perjanjian tapi ada pengecualiannya, seperti suatu perikatan tidak dibenarkan bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUH Perdata)

Setiap perjanjian seharusnya mempunyai empat syarat tersebut agar dapat dikatakan sah. Jika perjanjian tidak mempunyai empat syarat tersebut memiliki beberapa kemungkinan. Syarat satu dan dua dinamakan syarat subyektif yaitu tentang orangnya atau subyek yang melakukan perjanjian Dimana satu pihak memiliki hak untuk membatalkan perjanjian sedangkan syarat tiga dan empat

dinamakan syarat obyektif karena menyangkut perjanjian itu sendiri atau obyek dari perjanjian yang dilakukan dapat batal demi hukum (Budiman, 2005 : hal 35)

### **c. Berakhirnya Suatu Perjanjian**

Perjanjian dapat dikatakan berakhir berdasarkan Pasal 1381 KUH Perdata sebagai berikut (Soeroso, 2011 : hal 29)

#### **1. Pembayaran.**

Pembayaran yang dimaksud pada bagian ini berbeda dari istilah pembayaran yang digunakan dalam percakapan sehari-hari. Karena pembayaran dalam pengertian sehari-hari harus dilakukan dengan menyerahkan uang. Sedangkan menyerahkan barang selain uang tidak disebut sebagai pembayaran. Tetapi pada bagian ini yang dimaksud dengan pembayaran adalah segala bentuk pemenuhan prestasi.

#### **2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.**

Apabila seorang kreditur menolak pembayaran yang dilakukan oleh debitur, debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas uangnya, dan jika kreditur masih menolak, debitur dapat menitipkan uang atau barangnya di pengadilan. Penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan uang atau barang dipengadilan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran asal penawaran itu dilakukan berdasarkan undang-undang, dan apa yang dititipkan itu merupakan atas tanggungan si kreditur.

#### **3. Pembaruan utang**

Pembaruan utang pada dasarnya merupakan penggantian objek atau subjek kontrak lama dengan objek atau subjek kontrak yang baru.

4. Perjumpaan utang atau kompensasi

Perjumpaan utang atau kompensasi ini terjadi jika antara dua pihak saling berutang antara satu dan yang lain, sehingga apabila utang tersebut masing-masing diperhitungkan dan sama nilainya, kedua belah pihak akan bebas dari utangnya.

5. Pencampuran utang

Jika kreditur dan debitur berada pada orang yang sama, maka utang tersebut akan musnah dalam hukum. Hal itu juga menghapuskan tanggungjawab terutang. Tapi, jika percampurannya terjadi pada penanggung maka hutang tidak hapus.

6. Pembebasan utang

Pembebasan utang harus dilakukan dengan pembuktian karena apabila hanya dengan persangkaan debitur akan menganggap terjadinya pembebasan hutang.

7. Musnahnya barang yang terutang

Jika suatu barang tertentu yang dijadikan objek perjanjian musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan atau hilang, hapuslah perikatannya, kecuali kalau hal tersebut terjadi karena kesalahan debitur atau debitur telah lalu menyerahkan sesuatu dengan waktu yang telah ditentukan.

8. Kebatalan atau Batal Demi Hukum

Suatu kontrak bisa batal demi hukum jika persetujuan itu tidak tercapai syarat obyektif yang merupakan syarat sahnya kontrak, yang terdiri dari tujuan tertentu dan sebab yang di perbolehkan. Jadi, suatu perjanjian dapat batal demi hukum jika melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

#### 9. Berlakunya syarat batal

Perikatan dapat hapus apabila adanya satu syarat batal yang berlaku didalam kontrak yang dibuat dengan syarat tangguh atau syarat batal oleh para pihak. Apabila kontrak itu dibuat menggunakan suatu syarat penangguhan dan jika pada kenyataannya syarat itu tidak berjalan maka perjanjian itu dengan sendirinya akan batal. Hal ini, sama dengan kontrak yang diadakan menggunakan suatu syarat batal, jika dikemudian hari syarat itu terpenuhi maka perjanjian itu berakhir.

#### 10. Daluwarsa

Dalam Pasal 1967 KUH Perdata suatu kontrak dapat dikatakan berakhir karena lewat waktu atau daluwarsa.

#### d. Wanprestasi

Dalam pasal 1239 KUH Perdata menerangkan bahwa apabila tiap-tiap ingin melakukan perjanjian untuk berbuat sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu, apabila pihak yang berutang tidak melaksakan kewajibannya sebaliknya pihak yang satu akan mendapat pengganti biaya, bunga dan ganti rugi. (Soeroso, 2011 : hal 28)

Wanprestasi berarti suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya sebagaimana mestinya. pihak debitur dianggap wanprestasi bila tidak memenuhi syarat-syarat dengan lalai maupun dengan sengaja. Pada prinsipnya, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat digolongkan menjadi empat kategori yaitu;



1. Tidak membuat apa yang disanggupi sebelumnya;
2. Melakukan apa yang telah disepakati, tetapi tidak sesuai perjanjian;
3. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi lewat waktu;
4. Melaksanakan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian.

Wanprestasi dapat mengakibatkan beberapa akibat hukum sebagai berikut:

- a. Pihak yang merasa mendapat kerugian bisa meminta ganti kerugian, keseluruhan kerugian yang di terima oleh orang yang melakukan perjanjian secara langsung ataupun tidak langsung adalah berkaitan erat dengan hal yang di perjanjikan oleh orang-orang tersebut (Pasal 1243 KUH Perdata);
- b. Suatu perikatan diakhiri disertai dengan ganti kerugian oleh pihak yang merasa dirugikan (Pasal 1267 KUH Perdata);
- c. Mengalihkan resiko wanprestasi tersebut (Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata);
- d. Jika perkara tersebut sampai ke pengadilan harus menanggung biaya. (Abd Thalib & Admiral, 2008 : hal 170)

Adapun dasar hukum yang menegaskan mengenai ketentuan perjanjian yang dilakukan oleh pemilik kos dengan penyewa kos dapat dilihat dalam KUH Perdata Pasal 1339 yang mana menjelaskan jika suatu perjanjian tidak terikat pada yang ditentukan di dalamnya saja secara tegas, tetapi mengikat semua yang menurut persetujuan harus di tuntutan dengan satu keadilan, kebiasaan atau undang-undang. Sehingga dengan adanya wanprestasi yang terjadi maka pemilik kos berhak untuk menuntut hak yang seharusnya di terima terhadap penyewa kos

untuk membayar uang sewa kos sebagaimana mestinya yang sudah ada dalam persetujuan.

## **2. Tinjauan Sewa-menyewa**

Sewa-menyewa sebagai persetujuan untuk dipakai hanya sementara suatu obyek, dengan membayar harga yang ditentukan baik itu bergerak maupun tidak bergerak. Seperti perjanjian pada umumnya sewa-menyewa dapat dikatakan perjanjian konsensual. Maksudnya perjanjian itu akan sah dan akan mengikat apabila adanya kata sepakat tentang unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga.

Satu pihak memiliki kewajiban untuk memberikan barangnya agar bisa dinikmati oleh pihak yang lain sedangkan kewajiban pihak yang kedua harus membayarkan sejumlah uang sewa. Jadi, barang yang diserahkan itu bukan untuk dimiliki tapi hanya untuk digunakan dan dinikmati saja. Oleh karena itu, penyerahan tadi memiliki sifat menyerahkan kekuasaan saja atas benda yang disewakan itu. Jika orang menyerahkan barang untuk dipakainya dan tidak memiliki kewajiban untuk membayar, maka yang terjadi itu adalah perjanjian pinjam pakai. Jika perjanjian simpan pakai barang itu dijadikan kewajiban untuk membayar maka bukan lagi pinjam pakai tetapi yang terjadi sewa-menyewa.

Di dalam Bab VII KUH Perdata BukumTiga sewa-menyewa yang terkandung di dalamnya di gunakan pula bagi semua jenis sewa-menyewa, untuk barang tidak bergerak dengan waktu yang ditentukan maupun tidak ditentukan karena waktu yang ditentukan tidaklah suatu ciri khusus perjanjian sewa-menyewa.

Pihak yang menyewakan memiliki hak untuk menerima uang sewa yang telah disepakati. Sedangkan pihak yang menyewakan kamar kos memiliki kewajiban sebagai berikut:

1. Memberikan obyek yang disewakan kepada pihak yang menyewa (Pasal 1550 Ayat 1 KUH Perdata);
2. Menjaga obyek yang disewakan sebaik mungkin, sehingga barang itu bisa dipakai untuk kebutuhan yang dimaksud (Pasal 1550 Ayat 2 KUH Perdata);
3. Menyerahkan hak untuk yang menyewa agar bisa menikmati obyek yang disewakan (Pasal 1550 Ayat 3 KUH Perdata);
4. Melakukan perbaikan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata);
5. Bertanggungjawab apabila obyek yang disewakan cacat (Pasal 1552 KUH Perdata).

Hak bagi seorang kreditur yaitu mendapat obyek yang disewakan dalam kondisi baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban kreditur sebagai berikut:

1. Menggunakan obyek sewa seperti obyek tersebut milik sendiri;
2. Melaksanakan pembayaran berdasarkan waktu yang disepakati. (Subekti, 2005 : hal 91)

Walaupun sewa-menyewa termasuk perikatan konsensual, tapi dalam undang-undang dibedakan antara sewa tertulis dan sewa tidak tertulis (lisan). Sewa yang dibuat secara tertulis akan berakhir jika waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diberlakukannya suatu penghentian untuk itu demi hukum. Jika hanya dibuat secara tidak tertulis (lisan) itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika orang yang satu menginformasikan pada orang lain,

jika ia akan menghentikan sewanya dengan tenggang waktu menurut kebiasaan setempat. Jika tidak memberitahukan seperti itu, maka dianggap sewa tersebut diperpanjang untuk waktu yang sama.

Sewa-menyewa (Al-ijarah) menurut hukum islam dalam penjelasan syara' yaitu salah satu jenis akad untuk mendapatkan manfaat melalui jalan penggantian. Sewa biasanya digunakan untuk benda, seperti “ seorang mahasiswa menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah”. Adapun yang menjadi dasar hukum sewa-menyewa (al-hijarah) adalah Al-Quran, As\_Sunnah dan Ijma'. Selain dasar hukumnya terdapat juga rukun dan syarat sewa-menyewa dalam islam salah satunya yaitu *mu'jir* dan *musta'jir* , yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. (Rusyd, 2013 : hal 384)

Penelitian tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Di Jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru adalah hasil asli peneliti, belum ada terdapat penelitian tentang ini sebelumnya, tetapi ada yang mendekati dengan judul penulis, yaitu berikut ini:

1. Evi Rohmatul Aini, Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta Tahun 2019 yang mengambil judul skripsi tentang “ Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos Syafinah Secara Lisan Di Kelurahan Pucangan Kartasura Ditinjau Dari Hukum Perdata Dan Hukum Islam” adapun hasil penelitian sebagai berikut:
  - a. Apakah Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos Syafinah Secara Lisan Di Kelurahan Pucangan Kartasura telah sesuai dengan hukum perdata dan



hukum islam bahwa dalam hukum perdata perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak memenuhi salah satu syarat hukum perjanjian, yaitu hak dan kewajiban dari setiap pihak. Namun, pada kenyataannya tidak ada pihak yang memenuhi kewajibannya, sehingga kedua belah pihak merasa dirugikan. Sedangkan dalam hukum islam perjanjian tersebut tidak memenuhi kriteria dan syarat validitasnya dalam hukum islam;

- b. Penyelesaian sengketa terhadap pelanggaran kontrak yang terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa kamar Kos Syafinah Secara Lisan Di Kelurahan Pucangan Kartasura dapat dilakukan secara non litigasi, jadi penyelesaiannya hanya melalui perundingan atau musyawarah sesuai dengan prosedur terkait. Dengan cara ini, para pihak tidak perlu membutuhkan waktu lama untuk menyelesaikannya.
2. Nita Enggal Maynanda, Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro tahun 2019 yang judul Skripsi tentang “Akibat hukum dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur” adapun hasil dari penelitian ini yakni:
    - a. Pelaksanaan akad sewa kamar kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur sistem pelaksanaannya dilakukan secara lisan dimana pihak pemilik menyerahkan kamar kepada pihak pertama setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak berupa ketetapan harga sewa yang harus di bayar oleh penyewa;
    - b. Akibat hukum dalam akad sewa kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur adalah tidak terpenuhinya obyek

perjanjian yang di sewa oleh pemilik kamar kos sehingga pemilik kamar kost wajib atas fasilitas yang telah di janjikan di awal akad.

3. Sri Hendri Yani, Jurnal Universitas Mataram Tahun 2018 dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Yang Dibuat Secara Lisan (Studi di Kota Mataram)” dengan hasil penelitian sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Yang Dibuat Secara Lisan (Studi di Kota Mataram) pada dasarnya perjanjian dibuat secara lisan dan sangat jarang dilakukan secara tertulis. Pimilik kamar kos memilih perikatan secara lisan karena dianggap mudah dalam pembuatannya serta waktu yang diperlukan tidak lama dan tidak memerlukan biaya;
- b. Apabila terjadi sengketa pada Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Yang Dibuat Secara Lisan (Studi di Kota Mataram) maka diselesaikan dengan jalan musyawarah karena tidak memerlukan banyak waktu dan di tidak memerlukan biaya perkara. (Yani, 2018 : hal 7)

Berdasarkan beberapa bahan pustaka di atas yang menjadi rujukan penulis ketiga penelitian tersebut saling berkaitan karena pada dasarnya mengkaji mengenai penjanjian sewa-menyewa. Namun yang membedakan yaitu penulis memfokuskan pada Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Di Jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.

### 3. Tinjauan Rumah Kos-kosan

Perikatan sewa-menyewa kos adalah suatu contoh perjanjian kontrak yang muncul dikarenakan adanya suatu asas bebas dalam suatu kontrak, tetapi pada umumnya perjanjian ini hanya diadakan secara lisan (Achmad, 2014 : hal 12)

Kos merupakan salah satu jasa yang memberikan tempat tinggal sebuah kamar dengan membayar sejumlah uang untuk setiap waktu yang pada umumnya dilakukan setiap bulan. (Poerwadarminta, 2003 : hal 443)

Dengan berkembangnya zaman maka jumlah rumah penduduk atau bangunan khusus yang memberikan jasa kos untuk para mahasiswa yang memerlukannya. Jasa kamar kos ini tidak gratis, penyewa harus melakukan pembayaran tertentu untuk setiap periode yang umumnya dihitung perbulan atau pertahun. Sewa kamar kos beda dengan kontak rumah, sewa kamar kos hanya memberikan sebuah kamar untuk ditempati. Apabila tela melakukan pembayaran baru seseorang bisa menempati tempat yang diinginkan.

Dengan adanya perjanjian mengenai sewa-menyewa kos tersebut maka terdapat 2 (dua) pihak yang terlibat didalamnya yakni adanya pihak yang menyewakan kos dan ada pihak si penyewa kos yang mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajibannya masing-masing yang harus dapat dipertanggungjawabkan. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya maka akan terjadi wanprestasi, dimana pihak yang akan mengalami kerugian akibat wanprestasi tersebut yaitu pihak yang menyewakan kos karena si penyewa kos tidak membayar uang sewa kos sebagaimana mestinya.

Hal ini, berdasarkan penelitian penulis lakukan saat ini adapun kos yang penulis survey yaitu dikos Sri Mayang Jaya di Gg. Taqwa 1 Jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru yang mana ada beberapa penyewa kos yang melarikan diri dikarenakan tidak membayar uang sewa di akibatkan oleh beberapa faktor salah satunya karena keadaan Ekonomi. Adapun faktor yang menyebabkan penyewa kos melarikan diri dengan mudahnya dikarenakan pada saat perjanjian sewa-menyewa antara pemilik kos dan penyewa kos, pemilik kos hanya melakukan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan saja, tanpa adanya bukti tertulis. Dapat diketahui bahwa perjanjian lisan sangat beresiko bagi pihak yang menyewakan dikemudian hari. Karena pemilik kos dengan penyewa kos hanya menyepakati berapa jumlah besaran uang sewa yang harus dibayar setiap bulannya. Oleh karena itu, sudah tidak lazim lagi kalau penyewa kos dapat melakukan wanprestasi.

#### **E. Konsep Operasional**

Agar penjelasan didalam penelitian dapat lebih terarah dan lebih memiliki makna, sesuai dengan hasil yang penulis inginkan, maka penulis memberikan beberapa batasan penelitian yang berkenaan dengan arti dan maksud judul penelitian sebagai berikut:

##### **1. Perjanjian**

Perjanjian merupakan tindakan hukum untuk mengikatkan diri oleh satu pihak dan pihak lainnya (Pasal 1313 KUH Perdata) dan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan jika kesepakatan itu sah dan berlaku



sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya; (Soeroso, 2009 : hal 1)

## 2. Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa adalah salah satu perikatan dimana semua pihak saling terikat untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang kepada pihak lain dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan dilakukan pembayaran sesuai harga yang telah ditentukan dan di sanggupi oleh pihak penyewanya; (Subekti, 2005 : hal 90).

## 3. Perjanjian Tidak Tertulis

Perjanjian tidak tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh dua orang atau lebih yang mana perjanjian tersebut tidak dibuat secara tertulis namun hanya secara lisan saja yang mana perjanjian itu akan berakhir pada waktu yang ditentukan; (Subekti, 2005 : hal 3).

## 4. Wanprestasi

Wanprestasi merupakan suatu peristiwa dimana salah satu pihak tidak dapat melaksanakan janjinya sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya baik dikarenakan kelalaian maupun dengan sengaja; (Abd Thalib & Admiral, 2008 : hal 170)

## 5. Kos-Kosan

Yang dikatakan sebagai kos-kosan yaitu kewajiban bagi mahasiswa yang berasal dari luar kota yang sedang menuntut ilmu, kos-kosan merupakan kebutuhan pokok. Pada dasarnya yang memiliki pendapatan tinggi akan memilih untuk tinggal di apartemen atau hotel. Tetapi, bagi mahasiswa

yang memiliki ekonomi menengah kebawah akan memilih untuk tinggal disebuah kamar atau disebut dengan kos; (Dadi Rosali & Febi Oktarista Andriawan, 2016 : hal 1).

#### 6. Kos Sri Mayang Jaya

Kos Sri Mayang Jaya adalah salah satu kos yang terletak di Gg. Taqwa 1 Jalan Air Dingin Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru Provinsi Riau.

### F. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan penulis dengan menggunakan metode agar dapat menjelaskan, menganalisa dan menjawab pokok dari permasalahan, metode yang penulis pakai untuk penelitian ini yaitu:

#### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini adalah salah satu aktivitas ilmiah dengan dasar analisis dan konstruksi secara sistematis, metodologis dan konsisten yang memiliki tujuan agar mengungkapkan fakta sebagai suatu manifestasi kemauan manusia untuk memahami keadaan saat ini (Soekanto, 2015 : hal 42).

Penelitian yang penulis lakukan ini masuk dalam golongan observasi atau "*observation research*" yang menggunakan cara survei yaitu dengan turun kelapangan langsung untuk mendapatkan informasi dan mendapatkan bahan sebagai bahan pembuatan penelitian penulis ini. Yang dikatakan penelitian survei yaitu penelitian yang diadakan untuk memperoleh sampel dengan melakukan wawancara untuk mengumpulkan data dari satu atau beberapa populasi. (Effendi, 2014 : hal 3)

Diliat dari sifat penelitiannya, penelitian ini bersifat deskriptif analitis, artinya dimana penelitian ini memberikan gambaran dan menelaah serta menganalisis dari suatu pernyataan yang lengkap, rinci dan jelas tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Di Jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru yang berkaitan dengan penelitian ini.

## **2. Lokasi Penelitian**

Sesuai dengan judul penelitian ini, dalam memperoleh data dan informasi penelitian ini penulis mengambil lokasi penelitian yang dilakukan pada kos Sri Mayang Jaya yang terletak di jalan Air Dingin Taqwa 1 Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru Provinsi Riau. Adapun penulis memilih lokasi tersebut karena, penulis merasa masih banyaknya pelanggaran yang dilakukan penghuni kos serta tidak adanya perhatian dari pemilik kos tersebut yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

## **3. Populasi dan Sampel**

### **a. Populasi**

Populasi adalah semua jumlah dari obyek yang akan diteliti khususnya apabila memiliki ciri-ciri yang sama, pada tahap ini peneliti harus bisa mengklarifikasi dan memilih apa yang bisa dijadikan populasi, dan harus memiliki dasar pertimbangan keterkaitan antara hubungan dengan obyek yang diteliti. Populasi dalam penelitian ini berjumlah 31

orang responden terhadap pemilik kos dan penyewa kos tahun 2019/2010.

**b. Sampel**

Sampel merupakan sekumpulan objek yang akan dijadikan sebagai objek penelitian. Dalam hal ini penulis sebelumnya melakukan prasarvei untuk mengetahui jumlah populasi dan sampel yang akan penulis paparkan kedalam penelitian proposal ini. Dalam penelitian penulis menggunakan metode sampling yang mudah atau yang dikenal dengan istilah metode purposive sampling dengan pertimbangan tertentu. Adapun jumlah populasi dan sampel untuk penelitian ini ada pemilik kos Sri Mayang Jaya dan penghuni kos (mahasiswa) Sri Mayang Jaya yang akan diperjelas dengan table dibawah ini:

**Tabel 1.1**

**Daftar Responden Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukir Raya Kota Pekanbaru**

No	Kriteria Populasi	Jumlah Populasi	Persentase	Teknik Penentuan Populasi
1	Pemilik Kos	1 Orang	100%	Sensus
2	Penghuni Kos (Mahasiswa)	30 Orang	100%	Sampel

**Sumber: Data Olahan Lapangan Tahun 2019/2020**

Penulis mengambil kriteria populasi dari pemilik kos sebanyak 1 (satu) orang dengan menggunakan teknik penentuan populasi secara sensus. Sementara untuk kriteria populasi dari penghuni kos (mahasiswa)



penulis mengambil jumlah populasi sebanyak 30 (tiga puluh) orang dengan menggunakan teknik penentuan populasi secara sampel.

#### 4. Data dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian proposal penulis ini, disesuaikan dengan jenis data dan metode-metode lain yang digunakan, maka sumber data yang penulis gunakan adalah data primer dan data sekunder yakni sebagai berikut:

##### a. Data Primer

Data primer adalah data utama yang di dapat oleh penulis secara langsung tidak melalui perantara pihak lain, data itu dikumpulkan untuk diolah melalui responden atau sampel (Suteki & Galang Taufani, 2018 : hal 214).

Data primer asalnya dari rakyat, pegawai instansi, pemerintah, pegawai swasta dan sumber lainnya, yang terpenting data tersebut harus berhubungan langsung dengan masalah pokok yang dibahas.

##### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang di dapat dari sumbernya tidak secara langsung melainkan penulis mendapatkan dari buku literatur-literatur yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas penulis. Selain buku-buku data sekunder juga di dapat dari skripsi, tesis, disertasi, jurnal, surat kabar, makalah seminar dan lain-lainnya (Suteki & Galang Taufani, 2018 : hal 215)

## 5. Alat Pengumpul Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan beberapa metode untuk pengumpulan data yang terdiri dari:

### a. Wawancara

Yang dimaksud dengan wawancara disini yaitu Tanya jawab yang dilakukan secara langsung untuk orang yang menjadi responden dengan cara terstruktur dan sebelumnya telah disiapkan daftar pertanyaan oleh peneliti untuk disampaikan kepada responden. Metode ini dipakai untuk mengetahui dan menjawab permasalahan yang penulis teliti terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Di Jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.

### b. Kuesioner

Kuesioner merupakan salah satu alat untuk mengumpulkan data dengan jalan penulis menggunakan serta memberikan daftar pertanyaan baik itu tertutup maupun itu terbuka kepada responden atau sampel (Sutopo, 2006 : hal 82)

### c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu kumpulan berkas atau data yakni pencarian informasi atau keterangan yang benar dan nyata, serta yang didapatkan dari hasil pengumpulan data berupa buku, notulen, transkrip, catatan, majalah dan sebagainya (Sugiyono, 2013 : hal 240)

## **6. Analisis Data**

Apabila semua data telah didapat maka dikelompokkan menjadi data primer, data sekunder dan data tersier. Kemudian data itu dikelompokkan menurut macamnya dari permasalahan yang akan diteliti dan bahan yang didapat dari hasil wawancara akan penulis sajikan menjadi uraian kalimat sebagai pembahasan.

Setelah data tersebut disajikan, selanjutnya penulis melakukan analisis serta kualitatif dengan memberikan penafsiran dan menghubungkan kepada pendapat para ahli, mempedomani teori hukum maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

## **7. Metode Penarikan Kesimpulan**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penarikan kesimpulan induktif, yaitu suatu cara yang menggunakan metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang sifatnya khusus ke hal-hal yang sifatnya lebih umum mengenai bagaimana proses Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Di Jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

###### a) Pengertian Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pada umumnya masih terdapat orang-orang yang belum mengerti mengenai istilah perikatan dan perjanjian. Dalam bahasa Belanda istilah perikatan yakni *Verbinten* dan istilah perjanjian yaitu *Overeenkomst*.

Perjanjian pada umumnya diatur dalam Bab II, ketentuan khusus diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVII ditambah Bab VII. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Dalam perjanjian ini terdapat pihak debitur dan kreditur, kreditur berhak atas prestasinya dan debitur wajib atas prestasinya.

Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah perjanjian Obligator, yaitu perjanjian yang ada pada dua pihak karena adanya hak dan kewajiban masing-masing.

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dapat mengakibatkan perubahan serta dapat berakhirnya suatu hak ataupun berakibat timbulnya suatu hubungan hukum dari perjanjian tersebut dapat menimbulkan akibat hukum dari adanya tujuan dari masing-masing pihak tersebut. (Herlien, 2010 : Hal 3)



Perjanjian ialah hubungan hukum yang timbul karena adanya kesepakatan yang dapat menimbulkan akibat hukum seperti hak dan kewajiban dimana kedua pihak yang membuat perjanjian tersebut harus menjalankannya. (Admiral, 2014 : Hal 125)

Menurut pendapat R. Subekti mengartikan perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang menyangkut kekayaan harta benda antara dua pihak yang mana pihak satu memberikan haknya kepada pihak lain dengan diwajibkan untuk menuntut barang tersebut. (Subekti R. , 1984 : Hal 11)

Lain halnya dengan RM. Suryodiningrat memberikan pengertian mengenai tentang perikatan yang merupakan suatu ikatan dalam aspek hukum harta benda antara dua pihak dimana pihak pertama berhak atas suatu benda dan pihak lain mempunyai kewajiban untuk melaksanakannya. (Suryodiningrat, 1982 : Hal 18)

Dari beberapa pengertian mengenai perjanjian dari para ahli maka dapat dipahami perjanjian merupakan peristiwa hukum yang mana terdapat dua orang atau lebih dimana mengikatkan dirinya. Perjanjian para pihak yang dimaksud perjanjian yang mengandung janji-janji yang telah disepakati oleh para pihak yang akan mengakibatkan lahirnya suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak serta perjanjian ini dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis dimana hanya disampaikan secara lisan saja.

Jadi, dalam membuat perjanjian tiap-tiap orang mempunyai hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan agar dapat tercapainya tujuan dari perjanjian tersebut. Perjanjian para pihak tersebut pada umumnya dibuat secara tertulis dalam bentuk kontrak. Perjanjian ini berlaku sebagai undang-undang untuk yang

membuat perjanjian tersebut sebagaimana dalam Pasal 1338 ayat (2) Jo. Pasal 1340 KUH Perdata. (Rahdiansyah, 2018 : Hal 310-316)

Dari beberapa pengertian tentang perjanjian diatas maka, dapat disimpulkan adanya unsur-unsur dari pengertian perjanjian tersebut, yaitu:

1. Perbuatan hukum berupa hak dan kewajiban;
2. Dua orang atau lebih pihak;
3. Adanya objek.

#### **b) Pengertian Perjanjian Menurut Hukum Adat**

Hukum Adat menurut B. Ter Haar Bzn merupakan seluruh aturan yang terkandung dalam keputusan para fungsionaris hukum yang berwibawa dan berpengaruh (dalam arti luas) dan dilakukan secara serta merta dan dengan sepenuh hati. (Hadikusuma, 2014 : Hal 9)

Menurut Soejono Soekanto memberikan penegasan bahwa tidak adaperbedaan kedudukan hukum adat dan hukum kebiasaan. Sebab, hukum adat pada hakikatnya adalah hukum kebiasaan, yang berarti kebiasaan-kebiasaan yang memiliki dampak hukum. Lain halnya dengan kebiasaan sederhana, kebiasaan yang adalah hukum adat merupakan perilaku yang berulang dalam wujud yang sama sehingga menimbulkan "*rechtsvardigeordening dersamenlebing*". Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa pengertian antara hukum adat dan hukum kebiasaan tidak memiliki pebedaan, dengan kata lain pengertian hukum adat sama dengan pengertian hukum kebiasaan.

Kesepakatan yang dicapai sesuai dengan hukum yang mengacu pada kesepakatan oleh pemilik rumah untuk mengizinkan orang lain menyewa dengan

melakukan pembayaran dibelakang (atau pembayaran dimuka juga dapat terjadi) untuk menggunakan rumah mereka sebagai tempat tinggal. (Hadikusuma, Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia, 2014 : Hal 144)

Perjanjian dalam hukum adat artinya para pihak berjanji (menyetujui/sepakat) untuk melakukan tindakan tertentu dengan tanda-tanda ikatan tertentu yang berlandaskan dengan dasar psikologis kekeluargaan, kerukunan dan gotong royong.

## **2. Unsur-Unsur Perjanjian**

Dari pengertian perjanjian diatas terdapat beberapa unsur-unsur perjanjian yang mana terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut: (Muhammad, 2002 : Hal 7)

### **a. Adanya para pihak**

Para pihak dalam suatu perjanjian disebut sebagai subyek dari perjanjian. Subyek perjanjian ini bisa melibatkan orang ataupun badan hukum baik badan hukum publik maupun privat. Subyek perjanjian harus dapat melaksanakan perbuatan hukum sebagaimana yang telah ditetapkan oleh ketentuan undang-undang.

### **b. Adanya perjanjian para pihak**

Perjanjian yang dibuat para pihak harus bersifat tetap. Dimana perjanjian para pihak ini harus mengenai bagaimana syarat-syarat subyek maupun objek dari perjanjian.

c. Adanya tujuan yang harus dicapai

Tujuan dari perjanjian yang harus dicapai ini merupakan untuk memenuhi kebutuhan para pihak. Kebutuhan ini baru dapat dicapai jika para pihak baru membuat perjanjian. Tujuan dari perjanjian juga tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

d. Adanya prestasi

Dari adanya perjanjian maka akan menimbulkan suatu kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan prestasi tersebut. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan para pihak sesuai dengan syarat-syarat dalam perjanjian.

e. Adanya perjanjian dalam bentuk tulisan maupun lisan

Perjanjian seharusnya dibuat dalam bentuk tertulis karena perjanjian dalam bentuk tertulis memiliki kekuatan mengikat para pihak dan memiliki bukti yang kuat. Perjanjian juga dapat dibuat secara lisan. Namun, apabila ada pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi maka tidak adanya bukti yang kuat. Tetapi jika para pihak ingin membuat perjanjian secara tertulis maka perjanjian tersebut harus disetujui para pihak terlebih dahulu.

f. Adanya syarat-syarat tertentu

Dengan adanya syarat-syarat dalam perjanjian maka para pihak dapat mengetahui mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Syarat-syarat perjanjian ini juga merupakan isi dari perjanjian.



### 3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam suatu perjanjian terdapat syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang mana tercantum dalam pasal 1320 KUH Perdata: (Subekti, 2005 : Hal 17-21)

“Sahnya perjanjian terdapat empat syarat, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Terhadap ketentuan syarat sah perjanjian diatas, maka adapun penjelasannya sebagai berikut:

#### a. Kesepakatan Para Pihak yang Mengikatkan Dirinya

Artinya masing-masing para pihak sepakat atas isi dari perjanjian yang dibuat tersebut. Dengan adanya kata sepakat maka memiliki tujuan agar para pihak dapat bertindak dengan bebas serta tidak menerima tekanan maupun paksaan yang dapat menimbulkan cacatnya dari tujuan perjanjian tersebut (Pasal 1321 KUH Perdata).

Perjanjian juga bisa terjadi dikarenakan adanya penipuan, yaitu dengan sengaja memberikan keterangan palsu serta tidak benar dengan tujuan untuk membujuk pihak lain agar menyetujui perjanjian tersebut. Jika perjanjian dibuat karena adanya ancaman maka dapat dilakukan pembatalan perjanjian oleh pengadilan atau orang-orang yang ada dalam perjanjian.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan merupakan sudah cukupnya umur para pihak yang melakukan perjanjian. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata orang yang cakap meliputi mereka yang telah berusia 21 tahun serta sudah atau belum pernah menikah. Cakap juga dimaksud dengan istilah orang sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan hukum.

Adapun orang-orang yang dianggap tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum yaitu:

1. Belum cukup umur;
2. Tidak sehat akal;
3. Orang yang tidak diperbolehkan oleh undang-undang.

c. Adanya Suatu Hal Tertentu

Syarat sah suatu perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu. Hal tertentu dalam syarat ini merupakan objek dari perjanjian itu harus jelas bentuknya. Setidaknya jenis barangnya itu harus ada (Pasal 1333 ayat 1 KUH Perdata).

d. Suatu Sebab yang Halal

Sebab yang halal dalam perjanjian ini merupakan isi dari perjanjian tersebut. Menurut KUH Perdata Pasal 1337 sebab yang halal itu merupakan apabila tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari penjelasan diatas dapat diketahui bahwa syarat pertama dan syarat kedua dinamakan syarat subjektif, karena berkenaan dengan para subjek yang

membuat perjanjian tersebut. Sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat dinamakan syarat objektif karena berkenaan dengan objek dalam perjanjian tersebut.

#### **4. Asas-Asas Suatu Perjanjian**

Dalam perjanjian terdapat beberapa asas-asas yang perlu di perhatikan dalam melakukan suatu perjanjian, yaitu: (Budiono, 2010 : Hal 29-34)

##### **1. Asas Konsensualisme (*consensualisme*)**

Pada dasarnya perjanjian muncul akibat sejak tercapainya kata sepakat serta adanya kehendak dari para pihak dimana perjanjian itu sudah mempunyai akibat hukum. Perjanjian juga bisa dibuat dengan bebas serta tidak ditentukan bentuknya. Asas ini boleh tidak ditaati apabila terdapat unsur paksaan, penipuan, maupun kekeliruhan antara dua belah pihak. Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

##### **2. Asas Kekuatan Mengikat (*Verbindende Krecht Der Overeenkomst*)**

Dalam melaksanakan perjanjian masing-masing pihak harus menjalankan segala ketentuan yang sudah disetujui saat membuat perjanjian. Dari adanya perjanjian maka akan menimbulkan kewajiban dan memiliki akibat agar masing-masing pihak wajib melakukan kesepakatan kontraktual. Aturan ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

##### **3. Asas Kebebasan Berkontrak (*Contracts Vrijheid*)**

Asas ini tertuang pada pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, dimana semua kesepakatan yang dibentuk antar para pihak sesuai dengan hukum maka sah dan berlaku sebagai hukum bagi mereka yang membuat perjanjian tersebut.

Perjanjian dapat dibuat melalui kehendak bebas setiap pihak dan setiap orang mempunyai kebebasan dalam mengadakan perjanjian dengan siapa saja, serta setiap pihak bebas menentukan isi dan syarat-syarat dalam membuat perjanjian asalkan tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan serta ketentuan undang-undang yang berlaku.

#### 4. Asas Keseimbangan (*Evenwichtsbeginsel*)

Asas keseimbangan merupakan asas pokok yang terdapat dalam hukum perdata yang digunakan dalam pranata hukum. Asas ini juga dijadikan suatu pemikiran serta latar belakang dari seseorang sebagai dasar untuk para pihak yang didasarkan dengan melakukan berpikir bangsa Indonesia.

Dalam asas keseimbangan kedua pihak memiliki hak dan kewajiban yang seimbang. Kreditur memiliki hak untuk menuntut pelunasan prestasi dan debitur memiliki kewajiban harus melaksanakannya dengan itikad baik.

#### 5. Jenis-Jenis Perjanjian

Pada umumnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengklasifikasikan jenis-jenis perjanjian sebagai berikut: (Muhammad, Hukum Perikatan Indonesia, 2014 : Hal 86-88)

##### 1. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang memiliki hak dan kewajiban kedua belah pihak secara timbal balik atau adanya elemen tukar-menukar prestasi secara timbal balik. Sedangkan perjanjian sepihak yaitu perjanjian yang hanya memberikan prestasinya kepada satu pihak saja.



## 2. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Atas Beban

Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja. Sedangkan perjanjian atas beban merupakan perjanjian yang menimbulkan kontra prestasi dari pihak lain tetapi memiliki prestasi dari pihak yang satu, akan tetapi kedua prestasi tersebut memiliki hubungan hukum.

## 3. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian bernama yaitu perjanjian khusus yang terbatas dan sudah mempunyai nama sendiri. Sedangkan perjanjian tidak bernama yaitu perjanjian yang tidak mempunyai nama serta jumlahnya yang tidak terbatas.

## 4. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatoir

Perjanjian kebendaan yaitu pelaksanaan perjanjian obligator yang menimbulkan hak dan kewajiban yang dipakai untuk memindahkan hak. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang dapat menimbulkan suatu perikatan dimana timbulnya hak dan kewajiban para pihak.

## 5. Perjanjian Konsensuil dan Perjanjian Rill

Perjanjian konsensuil merupakan perjanjian yang terciptanya karena kesepakatan kedua belah pihak saja. Sedangkan perjanjian rill adalah perjanjian yang memberikan apa yang akan menjadi obyek dari perjanjian tersebut serta perjanjian ini juga tidak menggunakan kata sepakat.

## 6. Bentuk-Bentuk Perjanjian

Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis (lisan).

## 1. Perjanjian Tertulis

Merupakan perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tulisan oleh kedua belah pihak. Perjanjian tertulis terdiri dari tiga bentuk, yaitu: (Salim, 2008 : Hal 42)

- a. Perjanjian yang dibuat dibawah tangan yang ditandatangani bagi setiap pihak yang mengikatkan dirinya;
- b. Perjanjian yang menggunakan saksi notaris yang melegalisir tanda tangan semua pihak;
- c. Perjanjian yang dilakukan dihadapan notaris dalam bentuk akta notariel.

## 2. Perjanjian Tidak Tertulis

Merupakan perjanjian yang dibuat hanya menggunakan ucapan serta hanya menggunakan dengan kesepakatan para pihak saja. Dalam perjanjian lisan para pihak juga memiliki hak dan kewajiban dimana harus menjalankan kewajiban itu dikarenakan perjanjian itu akan menjadi undang-undang untuk masing-masing pihak yang telah mengikatkan dirinya (Pasal 1338 KUH Perdata).

Dalam Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) dijelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sumber dari kebebasan berkontrak merupakan kebebasan dari setiap individu sehingga menjadikan titil tolaknya pada kepentingan individu itu sendiri. Perjanjian lisan sah apabila tidak bertentangan dengan aturan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah suatu perjanjian.

Selain bentuk-bentuk perjanjian diatas terdapat juga beberapa bagian dari Perjanjian. Dalam buku karangan Herlien Budiono terdapat tiga bagian dari suatu perjanjian, yaitu: (Budiono H. , 2010 : Hal 67-71)

1. Bagian Essentialia

Merupakan bagian yang diwajibkan dalam perjanjian. Pada jenis perjanjian bernama harus ada bagian ini, karena jika tidak ada maka itu bukan perjanjian bernama. Yang diharuskan ada dalam bagian ini merupakan kesepakatan para pihak.

2. Bagian Naturalia

Bagian naturalia ialah bagian perjanjian yang apabila dilihat dari sifatnya. Dapat dikatakan ada apabila perjanjian dilakukan secara khusus oleh siap orang.

3. Bagian Accidentalialia

Yaitu bagian dari perjanjian yang telah ada pengaturan dari perjanjian secara khusus oleh setiap orang, misalnya lama pembayaran, pilihan hukum serta cara penyerahan barang.

## 7. Akibat Hukum Perjanjian Yang Sah

Perjanjian yang sah yang dibuat dengan itikad baik akan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali.

Dengan istilah “semua” para pihak bebas menentukan isi dari perjanjian sesuai dengan keinginan yang sesuai dengan asas kebebasan.

Dengan istilah “secara sah” yaitu perjanjian harus dibuat dengan melihat ketentuan hukum dan kekuatannya harus mengikat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata.

Berdasarkan Pasal 1329 dan Pasal 1327 KUH Perdata, dapat disimpulkan bahwa isi perjanjian terdiri dari elem-elemen sebagai berikut:

1. Isi perjanjian

Ialah sesuatu yang diatur dengan jelas dalam kesepakatan kedua belah pihak.

2. Kepatutan

Merupakan ulangan dari kepatuhan, hal ini terkandung pada Pasal 1338 KUH Perdata.

3. Kebiasaan

Ialah yang dinyatakan pada Pasal 1339 KUH Perdata berbeda dengan yang dinyatakan pada Pasal 1347 KUHP Perdata. Kebiasaan yang disebutkan pada Pasal 1339 KUH Perdata bersifat umum, dan kebiasaan pada Pasal 1347 KUH Perdata adalah kebiasaan hidup dalam masyarakat khusus (*bestending gebruikelijk beding*) misalnya pedagang. Undang-undang diatas mengacu pada hukum tambahan dan para pihak tidak boleh melanggar hukum yang berlaku.

Urutan isi perjanjian yang terkandung dalam Pasal 1339 KUH Perdata, tentang telah diubah, sehingga urutan isi perjanjian adalah menjadi sebagai berikut:



1. Isi perjanjian;
2. Undang-undang;
3. Kebiasaan;
4. Kepatuhan.

Hal ini berdasarkan Pasal 3 A.B (aglemene bepalingen) yang mengatur bahwa kebiasaan hanya dapat dianggap sebagai sumber hukum jika ditentukan oleh undang-undang.

Perjanjian yang dibuat sesuai dengan hukum yang memenuhi persyaratan subyektif dan obyektif yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, maka :

1. Merupakan undang-undang bagi para pihak;
2. Bentuk perjanjiannya mengikat;
3. Tidak dapat ditarik kembali kecuali adanya persetujuan kedua pihak;
4. Apabila melanggar perjanjian, maka:
  1. Bayar ganti kerugian;
  2. Putusnya perjanjian;
  3. Menanggung beban akibatnya;
  4. Membayar biaya perkara.

## **8. Pelaksanaan Perjanjian**

Pelaksanaan kesepakatan merupakan pelaksanaan hak dan kewajiban yang disepakati para pihak agar kesepakatan dapat mencapai tujuannya. Sebab, perjanjian memiliki kekuatan mengikat dan memaksa. Perjanjian yang mengikat secara hukum tidak dapat diatur atau dibatalkan secara sepihak oleh para pihak yang terlibat.

Itikad baik pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata bahwa langkah obyektif untuk mengevaluasi pelaksanaan perjanjian, yang berarti bahwa pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dijalur yang benar dan aturan etiket dan etika harus ada. Salah satu cara memperoleh hak milik adalah jual beli. Pembeli yang berkemauan baik adalah orang yang jujur dan rapi, karena tidak memahami kekurangan yang melekat, maka dari itu itikad baik merupakan sebagai unsur subjektif yang harus dipenuhi.

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

### **1. Pengertian Sewa-Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa diatur pada Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa yang terdapat dalam Pasal 1548 KUH Perdata yang menyebutkan sewa-menyewa adalah terjadinya kesepakatan antara dua belah pihak dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya dengan tujuan memberikan kenikmatan suatu benda kepada pihak lain dengan jangka waktu tertentu serta membayar benda tersebut dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Para pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa dapat menyewakan suatu barang dengan berbagai jenis baik yang berbentuk tetap maupun benda yang dapat bergerak. Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik, yaitu memakai suatu barang dengan membayar uang sewanya dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Sewa-menyewa juga termasuk

kedalam jenis perjanjian konsesual yang artinya terjadinya perjanjian yang terjadi dikarenakan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Menurut Subekti sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dimana pihak pertama mengikatkan dirinya untuk membagikan suatu kenikmatan dari sebuah barang kepada pihak kedua dengan pembayaran yang telah disanggupi. Pengertian dari Subekti mengenai sewa-menyewa ini juga terdapat dalam Pasal 1548 KUH Perdata mengenai perjanjian sewa-menyewa. (Subekti, Hukum Perjanjian, 2005 : Hal 90)

Berdasarkan definisi diatas, dalam suatu perjanjian sewa-menyewa akan ada dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang penyewa yang masing-masing memiliki hak dan kewajiban serta barang yang disewakan tidak bisa dijadikan hak milik melainkan hanya dinikmati.

Unsur esensial dari sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu tertentu. Seperti perjanjian jual beli, sewa-menyewa juga termasuk perjanjian konsesualisme, yang mana perjanjian ini dilakukan dua pihak berdasarkan kesepakatan dengan cara mengikatkan dirinya satu sama lain. Dari dua perjanjian tersebut hanya terdapat perbedaan dari obyeknya saja. Untuk jual beli obyeknya dapat untuk dimiliki sedangkan sewa-menyewa obyeknya hanya dapat dinikmati kegunaannya.

Dari uraian diatas, dapat disimpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa, yaitu sebagai berikut: (H.S, 2003 : Hal 58-59)

- a. Adanya sipenyewa dan menyewakan;
- b. Adanya kata sepakat;

- c. Memiliki obyek;
- d. Pihak yang menyewakan harus memberikan kenikmatan kepada penyewa;
- e. Pihak penyewa wajib membayar uang sewa.

Dalam KUH Perdata tidak ada aturan perjanjian sewa-menyewa harus dilakukan secara tertulis, namun secara umum banyak dibuat secara tertulis agar memiliki bukti apabila terjadi sesuatu dikemudian hari supaya mempermudah dalam pembuktian.

## **2. Subyek Hukum Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa**

Subyek atau pihak yang terdapat dalam perjanjian sewa-menyewa adalah pihak yang menyewakan suatu barang dan pihak sebagai penyewa barang tersebut. Pihak pertama sebagai pihak yang menyewakan barang merupakan orang ataupun badan hukum yang memiliki hak dan kewajiban yg memiliki peran untuk menyewakan barang kepada pihak penyewa. Sedangkan pihak kedua sebagai pihak penyewa merupakan orang atau badan hukum yang memiliki hak dan kewajiban untuk membayar uang sewa atas benda yang disewanya. Subyek hukum dalam sewa-menyewa dapat digolongkan atas dua bagian, yaitu:

### **1. Manusia/Orang (*Natuurlijk Persoon*)**

Manusia atau orang merupakan subyek hukum yang telah mempunyai hak dan kewajiban dimana sejak ia dilahirkan dan berakhir sampai seseorang meninggal dunia. Dalam Pasal 2 KUH Perdata dijelaskan bahwa anak yang masih dalam kandungan ibunya di anggap telah ada, apabila setiap kepentingannya sudah menghendaki. Namun apabila ia mati waktu dilahirkan maka di anggap tidak ada.



Manusia dapat dibedakan antara manusia dan bukan manusia. Manusia dalam bahasa belanda (*Natuurlijke Persoon*) dan dalam bahasa Indonesia manusia disebut orang. Sedangkan yang bukan manusia dalam bahasa belanda (*Rechtspersoon*) dan dalam bahasa Indonesia dikenal badan hukum. (Marzuki, 2008 : Hal 207)

Dalam KUH Perdata terdapat golongan orang-orang yang belum cakap serta tidak dapat melakukan perbuatan hukum, yaitu;

- a. Orang masih belum berusia 21 tahun kecuali jikalau dia sudah menikah namun belum berusia 21 tahun maka orang tersebut sudah cakap.
- b. Perempuan yang sudah menikah juga tidak dapat melakukan perbuatan hukum dengan sendirinya namun harus dibantu dengan suaminya.

Selain itu dalam KUH Perdata juga terdapat beberapa pasal dengan khusus membedakan kecakapan antara wanita dengan laki-laki, misalnya:

- a. Seorang perempuan baru dapat kawin jika perempuan tersebut sudah berusia 15 tahun dan laki-laki juga baru dapat kawin apabila sudah berusia 18 tahun;
- b. Untuk seorang perempuan tidak dibolehkan untuk melangsungkan perkawinan apabila belum lewat 300 hari setelah perkawinan tersebut diputuskan namun untuk laki-laki tidak ada aturan seperti ini;
- c. Seorang laki-laki baru bisa mengakui seorang anaknya apabila sudah berusia 19 tahun namun untuk perempuan tidak ada larangannya. (Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, 2001 : Hal 20-21)

## 2. Badan Hukum (*Recht Persoon*)

Badan hukum merupakan kumpulan orang-orang yang dibuat oleh hukum. Sama seperti manusia, badan hukum juga bisa melakukan perbuatan. Badan hukum sebagai pembawa hak manusia juga dapat melakukan perjanjian-perjanjian atau kesepakatan serta badan hukum memiliki harta kekayaan. Badan hukum baru dapat bertindak melakukan perbuatan hukum apabila diwakilkan dengan anggota-anggotanya.

Badan hukum dapat digolongkan menjadi dua bentuk, yaitu:

### a. Badan Hukum Publik (*Publik Rechts Persoon*)

Badan hukum publik ialah suatu badan hukum yang didirikan karena menyangkut semua kepentingan publik maupun orang banyak serta Negara yang dibentuk oleh penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang dijalankan oleh pemerintah.

### b. Badan Hukum Privat (*Privat Rechts Persoon*)

Badan hukum privat adalah organisasi yang beroperasi diluar lingkungan politik dan nasional dan tujuannya adalah untuk mendapatkan keuntungan atau menggunakannya untuk tujuan sosial. Adapun badan hukum yang didirikan untuk mencari keuntungan, seperti Perseroan Terbatas (PT) dan koperasi. Lain halnya dengan badan hukum yang tidak didirikan untuk mencari keuntungan seperti yayasan. Jika yayasan digunakan untuk mencari keuntungan, maka status yayasan akan disalahgunakan. (Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, 2008 : Hal 207-208)

### 3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa-Menyewa

Dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat dua pihak dimana pihak yang pertama sebagai orang yang menyewakan suatu barang sedangkan pihak kedua sebagai orang penyewa barang. Kedua pihak tersebut masing-masing memiliki hak dan kewajibannya.

1. Hak dan Kewajiban Bagi Pihak yang menyewakan
  - a. Hak-Hak pihak yang menyewakan

Dalam suatu perikatan dapat menimbulkan hak dan kewajiban dari para pihak. Adapun hak-hak yang terdapat dalam pihak yang menyewakan barang sebagai berikut:

- a) Pihak yang menyewakan berhak menerima pembayaran harga uang sewa pada waktu yang telah ditetapkan saat kedua pihak membuat perjanjian;
- b) Setelah waktu sewa berakhir maka pihak yang menyewakan berhak mengambil barang-barang yang disewakan;
- c) Pihak menyewakan berhak untuk menuntuk pihak penyewa apabila barang yang disewakan tersebut disewakan lagi kepada pihak ketiga, kecuali adanya persetujuan dari pihak pertama.

Dalam KUH Perdata selain terdapat hak pihak yang menyewakan juga terdapat kewajiab-kewajiban yang dimiliki oleh pihak yang menyewakan, adapun kewajiban-kewajibannya seperti berikut:

b. Kewajiban-Kewajiban pihak yang menyewakan

Dalam Pasal 1550 KUH Perdata terdapat beberapa kewajiban-kewajiban para pihak yang menyewakan. Adapun kewajibannya sebagai berikut:

- a) Pihak pemilik barang wajib menyerahkan barang sewa kepada pihak penyewa;
- b) Pihak menyewakan harus menjaga barang yang disewakan dengan baik pada saat pihak penyewa menggunakannya;
- c) Pihak yang menyewakan barang berkewajiban untuk memberikan kenikmatan atas barang tersebut kepada pihak penyewa selama waktu sewa berjalan;
- d) Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban untuk bertanggungjawab apabila barang yang disewakan cacat sehingga mengganggu pemakaian pihak penyewa;
- e) Pihak yang menyewakan tidak diizinkan untuk merubah bentuk barang yang disewakan selama waktu sewa masih berjalan.

2. Hak-Hak dan Kewajiban-Kewajiban Pihak Penyewa

Selain terdapat hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi pihak yang menyewakan adapula hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi para pihak penyewa.

a. Hak-Hak Pihak Penyewa

- a) Pihak penyewa berhak menerima barang yang disewakan pada waktu serta dalam keadaan yang telah ada dalam kesepakatan;



- b) Pihak penyewa juga berhak untuk mendapatkan kenikmatan atas barang yang disewanya selama jangka waktu yang telah ditentukan;
  - c) Pihak penyewa dapat menuntut serta meminta ganti kerugian apabila barang yang disewanya mendapat gangguan dari pihak ketiga selama jangka waktu yang telah ditetapkan;
  - d) Pihak penyewa bisa menuntut pemilik barang apabila barang yang diserahkan dalam keadaan cacat yang berakibat kerugian.
- b. Kewajiban-Kewajiban Pihak Penyewa
- Selain memiliki hak-hak bagi pihak penyewa juga terdapat kewajiban-kewajiban yang dimiliki pihak penyewa sebagai berikut:
- a) Pihak penyewa memiliki kewajiban untuk menggunakan dan menjaga barang yang disewanya dengan sesuai perjanjian;
  - b) Pihak penyewa wajib membayar uang sewa barang sebagaimana yang terdapat dalam isi perjanjian;
  - c) Pihak penyewa bertanggungjawab atas barang yang disewanya kecuali barang tersebut rusak bukan karena kesalahan pihak penyewa.

#### **4. Resiko Dalam Sewa-Menyewa**

Dalam sewa-menyewa yang memikul beban adalah pihak yang menyewakan, hal ini terdapat dalam Pasal 1553 KUH Perdata. Namun, menurut Soebekti, risiko adalah kewajiban pihak menyewakan untuk menanggung kerugian terhadap barang dalam perjanjian yang terjadi karena kesalahan salah satu pihak.

Peristiwa yang menyebabkan musnahnya objek sewa yang terjadi diluar kesalahan kedua pihak akan menyebabkan terjadinya pembebanan risiko. Musnahnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

a. Musnah secara total (seluruhnya)

Perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum jika obyek dari perjanjian musnah tidak karena kesalahan para pihak. Musnah yang dimaksud yaitu barang tersebut tidak bisa dipakai lagi meskipun masih ada sisanya.

b. Musnah sebagian barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa yaitu jika barang yang diperjanjikan telah musnah tapi masih bisa digunakan. Dalam hal musnah sebagian maka pihak penyewa memiliki beberapa pilihan, yaitu:

- a) Harga sewa dikurangi;
- b) Perjanjian sewa menyewa dapat dibatalkan.

### **5. Berakhinya Dan Penyelesaian Perjanjian Sewa-Menyewa**

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara tertulis berakhir sesuai waktu dalam perjanjian. Sebaliknya, perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan akan berhenti jika adanya pemberitahuan bahwa pihak penyewa menghentikan masa sewanya. Jika tidak ada pemberitahuan maka sewa menyewa akan tetap berlanjut.

Mengenai peraturan sewa-menyewa secara tertulis ini aturannya terdapat dalam Pasal 1570 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut “ Jika sewa dibuat

dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlakukannya sesuai pemberitahuan untuk itu”.

Adapula aturan yang mengatur mengenai peraturan sewa-menyewa secara tidak tertulis (lisan) yaitu tercantum pada Pasal 1571 KUH Perdata yang berbunyi “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakibat pada waktu yang ditentukan. Melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi**

#### **1. Pengertian Wanprestasi Dan Dasar Hukum Wanprestasi**

Wanprestasi dalam Bahasa Belanda merupakan suatu prestasi yang buruk. Wanprestasi merupakan suatu perbuatan kepentingan seseorang yang dimana orang tersebut tidak dapat menyelesaikannya sehingga perbuatan itu merupakan suatu perbuatan atas dasar kelalaian terjadap perjanjian yang telah disepakati. Terjadinya perbuatan wanprestasi dikarenakan oleh tindakan debitur yang tidak mampu memenuhi kepentingan kreditur. (Saliman, 2004 : Hal 15)

Pengertian wanprestasi belum terdapat keseragaman dalam menetapkan apakah itu wanprestasi, sehingga belum terdapatnya kata kesepakatan untuk menentukan istilah wanprestasi yang akan digunakan. Dalam wanprestasi terdapat beberapa istilah yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji dan sebagainya.

Dengan adanya beberapa macam istilah mengenai wanprestasi sehingga menimbulkan kesimpang siuran terhadap pengertian wanprestasi. Ada beberapa

pendapat sarjana yang digunakan untuk istilah wanprestasi dan pengertian wanprestasi tersebut.

Menurut Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa wanprestasi merupakan suatu ketiadaan terhadap prestasi dalam hukum perjanjian, berarti adanya suatu hal dalam perjanjian yang harus dilaksanakan dari adanya isi suatu perjanjian. Dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”. (Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, 2000 : Hal 17)

R. Subekti berpendapat bahwa wanprestasi merupakan kelalaian atau kealpaan yang tergolong kedalam 4 golongan, yaitu: (Subekti R. , Hukum Perjanjian, 1970 : Hal 50)

1. Tidak melakukan sebagaimana mestinya;
2. Melaksanakan isi dari perjanjian namun tidak melakukan sebagaimana dalam perjanjian;
3. Menjalankan apa yang sudah dijanjikan tetapi lewat waktu;
4. Melakukan suatu perbuatan yang tidak terdapat dalam perjanjian.

Menurut J. Satrio, wanprestasi ialah suatu keadaan dimana seorang debitur tidak dapat melaksanakan janjinya atau tidak dapat memenuhi sebagaimana mestinya namun tidak semua kesalahan itu diperuntukkannya. (Satrio, 1999 : Hal 83)

Dari uraian diatas dapat diketahui wanprestasi merupakan seseorang yang tidak mampu memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi serta tidak melakukan prestasi menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam



perjanjian. Faktor waktu dalam perjanjian merupakan hal yang sangat penting, karena dalam suatu perjanjian pasti kedua belah pihak menginginkan ketentuan perjanjian dapat terselesaikan dengan waktu yang cepat dimana waktu penentuan dalam perjanjian sangat penting karena untuk mengetahui waktu tibanya kewajiban seseorang untuk menepati janjinya dalam suatu perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak sebelumnya.

Dasar hukum wanprestasi yaitu:

Pasal 1238 KUH Perdata:

*“Debitur dinyatakan lalai dengan suatu 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”.*

Pasal 1243 KUH Perdata:

*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.*

## **2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi**

Dalam wanprestasi terdapat bentuk-bentuk dari wanprestasi, yaitu: (Satrio, Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya, 1999 : Hal 84)

### **1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali**

Seorang debitur yang tidak melaksanakan prestasinya maka debitur tersebut dapat dikatakan tidak memenuhi prestasinya.

### **2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya**

Jika prestasi dilakukan namun waktunya sudah lewat atau tidak sesuai sebagaimana mestinya.

3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru

Prestasi dipenuhi tapi keliru dan jika tidak dapat diperbaiki lagi maka prestasi tidak terpenuhi.

Menurut Subekti, bentuk-bentuk dalam wanprestasi ada 4 macam yaitu:

1. Tidak melaksanakan sesuai perjanjian;
2. Melaksanakan tapi tidak sesuai perjanjian;
3. Pelaksanaannya terlambat;
4. Melakukan pelanggaran.

Untuk mengetahui apakah seorang debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian yang dibuat apabila sudah ada somasi (*ingebrekestelling*). Yang mana terdapat dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

*“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ia menetapkan bahwa siberutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*

Adapun bentuk-bentuk somasi menurut Pasal 1238 KUH Perdata adalah:

1. Surat Perintah

Surat ini merupakan penetapan dari hakim yang diberitahukan secara lisan oleh juru sita kapan debitur secepatnya ia harus berprestasi “*exploid juru sita*”.

2. Akta

Akta dalam ini terdapat dua bentuk yakni akta dibawah tangan maupun akta Notaris.

3. Tersimpul Dalam Perikatan itu sendiri

Kedua belah pihak sudah tahu saat melakukan perjanjian. Kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Saat ini, teguran untuk debitur yang melakukan wanprestasi dilakukan secara lisan. Namun, agar memiliki bukti teguran harus dibuat secara tertulis. Apabila debitur mengakui dia melakukan wanprestasi maka tidak diperlukan adanya somasi.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Kos Sri Mayang Jaya**

##### **1. Sejarah Berdirinya Kos Sri Mayang Jaya**

Rumah kos merupakan tempat tinggal sementara yang bisa ditempati setelah membayar uang sewa kos. Biasanya sewa kamar kos dilakukan perbulan ataupun pertahun sesuai dengan kesepakatan antara pihak penyewa dan pihak pemilik kos. Pemilik kos biasanya mematok uang sewa kos dilihat dari luas kamar kos dan fasilitas yang ditawarkan. Semakin luas dan lengkap fasilitas yang diberikan maka semakin tinggi harga sewa kamar kosnya.

Kos Sri Mayang Jaya beralamat di jalan Air Dingin Gg. Taqwa 1 Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru Provinsi Riau yaitu Kos dimana penulis teleti saat ini. Kos ini dibangun pada tahun 2014 dimana bangunan ini sudah 6 tahun berdiri. Pemilik dari Kos Sri Mayang Jaya ini bernama bapak Sofian Hamzah dengan luas bangunan 30x20 meter persegi.

Kos Sri Mayang Jaya merupakan kos khusus untuk wanita yang memiliki 2 tingkat bangunan dimana memiliki 28 kamar kos, 1 ruangan umum dan 1 kamar mandi umum. Dari 28 kamar kos tersebut 2 kamar kos dihuni oleh 2 orang mahasiswi.

Pada saat melangsung perjanjian sewa-menyewa ini pihak penyewa harus membayar uang sewa kos secara full sebelum menempati kamar kos. Kamar kos yang disewa memiliki kesepakatan harga sewa antara dua belah pihak yakni Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya yang harus dibayar oleh pihak penyewa. Kamar kos yang disewakan memiliki fasilitas berupa satu buah kasur mini dan satu lemari dengan dua pintu. Pembayaran uang sewa kamar kos ini ditetapkan oleh pemilik kos pada waktu penyewa kos telah sah menempati kamar tersebut. Jadi setiap penghuni kos memiliki tanggal masing-masing untuk pembayaran.

Pada kos Sri Mayang Jaya pada saat melakukan perjanjian hanya dibuat secara lisan saja pada saat melakukan perjanjian pemilik kos juga memberikan aturan-aturan yang terdapat pada kos Sri Mayang Jaya. Apabila para penghuni kos telat melakukan pembayaran uang sewa kamar kos pemilik kos tidak memiliki aturan denda kalau telat bayar. Tetapi pemilik kos cukup memintak alasan kenapa penghuni kos bisa telat membayar uang kos salah satunya akibat faktor ekonomi. Untuk penyelesaian para pihak penyewa yang melakukan wanprestasi maka pemilik kos hanya memilih jalur non litigas atau secara musyawarah dan mufakat.



## 2. Tujuan didirikannya Kos Sri Mayang Jaya

Rumah kos atau kerap sekali disebut dengan kos-kosan merupakan salah satu kebutuhan bagi para pelajar tingkat atas yang belajar diluar daerah asal, dan rumah kos merupakan kebutuhan yang paling penting. Zaman yang semakin berkembang mengharuskan masyarakat memiliki kebutuhan yang tinggi. Salah satunya kebutuhan tempat usaha yang merupakan kebutuhan yang sangat penting dalam membangun rumah kos-kosan.

Kos Sri Mayang Jaya terletak diwilayah yang sangat strategis dimana berdekatan dengan Kampus Universitas Islam Riau membuat pemilik tanah berinisiatif membangun kos tersebut. Dengan tujuan dibangunnya kos ini maka pemilik menghasilkan keuntungan yang besar dikarenakan permintaan akan rumah kos tersebut sangat tinggi dimana kebutuhan akan lokasi tempat tinggal kos yang selalu meningkat setiap tahunnya. Selain itu bisnis kos-kosan ini dapat memberikan pendapatan yang besar setiap bulannya dengan jangka waktu yang panjang, dikarenakan pemilik kos setiap bulannya menerima penghasilan dari uang sewa kos ini.

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### **A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru**

Perjanjian pada umumnya diatur pada Pasal 1313 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.

Menurut Wirjono Prodjodikoro perjanjian adalah hubungan hukum yang membahas tentang harta kekayaan antara para pihak yang saling berjanji untuk melakukan sesuatu satu sama lain dan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut. (Prodjodikoro, 2000 : Hal 11)

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu perbuatan hukum yang sudah banyak dilakukan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa maka kedua belah pihak saling mendapatkan keuntungan masing-masing.

Sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata yang berbunyi *“sewa-menyewa adalah mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu”*

Perjanjian sewa-menyewa juga biasa disebut perjanjian standar atau perjanjian baku yang memiliki sifat melaksanakan perjanjian atau tidak

melaksanakan perjanjian (*take it or love it*). Istilah perjanjian tersebut berarti patokan, ukuran atau acuan. (Badrulzaman, 2005 : Hal 48)

Perjanjian baku ialah perjanjian yang digunakan sebagai patokan atau dipakai sebagai pedoman bagi tiap konsumen yang melakukan hubungan hukum dengan pengusahanya. Dalam perjanjian baku ini terdapat hal yang dibakukan yaitu model, rumusan dan ukuran.

Ciri-ciri dari perjanjian baku ini yaitu:

1. Penentuan isi perjanjian dibuat oleh pihak yang memiliki posisi kuat secara sepihak;
2. Debitur tidak berpartisipasi dalam menentukan isi perjanjian;
3. Debitur menerima isi perjanjian dengan terpaksa akibat tuntutan kebutuhan;
4. Bentuk tertentu (tertulis) telah dipersiapkan terlebih dahulu secara massal dan konfektif. (Badrulzaman, 2005 : Hal 59)

Pada umumnya sewa menyewa dibuat pada waktu tertentu, sedangkan sewa menyewa yang dibuat tidak pada waktu tertentu tidak memiliki jangka waktu yang ditentukan. Meninggalnya penyewa atau orang yang menyewakan sesuatu tidak dapat menjadi penyebab berakhirnya persewaan, dikarenakan objek yang disewakan telah dialihkan dalam hal ini asas jual beli tidak memutuskan sewa menyewa berlaku. (HS, 2010 : Hal 58-59)

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pemilik kos Sri Mayang Jaya ini, sebelum melaksanakan perjanjian sewa-menyewa pihak penyewa harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh pemilik kos, adapun syarat-

syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kamar kos pada kos Sri Mayang Jaya ini adalah:

1. Melengkapi persyaratan identitas seperti mengisi nama dan nomor hp didalam buku pemilik kos.
2. Melaksanakan perjanjian sewa-menyewa dengan cara membayar uang sewa terlebih dahulu baru bisa kamar kos dihuni.
3. Melaksanakan perjanjian sewa-menyewa dengan cara mengikuti semua larangan dan aturan selama menjadi penyewa kamar kos tersebut.

Jika pihak penyewa telah memenuhi persyaratan yang diminta pemilik kos, maka para pihak sudah sepakat telah melakukan perjanjian tersebut dan tidak boleh melakukan wanprestasi.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pemilik kos sri mayang jaya bahwa kamar kos ini memiliki fasilitas berupa satu buah kasur dan satu lemari dengan uang sewa Rp. 500.000 (lima ratus ribu) perbulannya untuk satu orang. Berbeda pada pihak penyewa yang menyewa kamar kos dengan dua orang dalam satu kamar maka uang sewanya juga berbeda melainkan Rp. 600.000 (enam ratus ribu) perbulannya.

Di dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa, perjanjian itu sendiri terbagi dalam dua bentuk yaitu secara lisan ataupun secara tertulis. Melalui kuesioner penulis menanyakan kepada responden, “Bagaimanakah bentuk perjanjian sewa-menyewa kamar kos pada kos Sri Mayang Jaya di Jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru. Adapun jawaban dari para responden dapat dilihat pada tabel dibawah ini:



**Table III.1**

**Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Bagaimanakah Bentuk Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Pada Kamar Kos Pada Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru**

No	Jawaban Responden	Jumlah	Presentase
1	Perjanjian Tertulis	-	-
2	Perjanjian Tidak Tertulis	30 orang	100%
Jumlah		30 orang	100%

**Sumber : Data Olahan Dilapangan Pada Bulan Desember Tahun 2020**

Dari Tabel III.1 dapat terlihat bahwa 100% responden memberikan jawaban bahwa bentuk perjanjian sewa-menyewa Kamar Kos Pada Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru dibuat secara tidak tertulis.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pemilik kos Sri mayang jaya yang bernama bapak Sofian Hamzah mengenai bentuk perjanjian sewa-menyewa kamar kos pada kos sri mayang jaya ini yakni dilakukan secara tidak tertulis yang dibuat oleh pihak yang menyewakan dimana pemilik kos hanya meminta identitas nama serta nomor hp pihak penyewa. Selain dua syarat tersebut pemilik kos juga menjelaskan mengenai uang sewa perbulannya serta aturan-aturan yang ada di wilayah kos tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa kamar kos pada kos sri mayang jaya dibuat secara tidak tertulis dikarenakan pemilik kos menganggap mudah dalam pembuatannya serta waktu yang diperlukan tidak lama dan tidak memerlukan biaya serta pemilik kos hanya memakai prinsip saling percaya dan itikad baik saja. Untuk pembayaran pemilik kos pakai kwitansi pembayaran saja tanpa adanya perjanjian secara tertulis.

Didalam undang-undang terdapat perbedaan mengenai perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara tertulis dengan perjanjian yang dibuat secara tidak tertulis yakni perjanjian sewa-menyewa secara tertulis diatur dalam Pasal 1570 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Jika sewa dibuat secara tertulis, maka sewa tersebut dapat berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan untuk itu”. Sedangkan Perjanjian sewa-menyewa secara tidak tertulis (lisan) diatur dalam Pasal 1571 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Jika sewa dibuat secara tidak lisan, maka sewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain menyatakan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kamar kos terdapat hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Adapun hak dan kewajiban tersebut misalnya terdapat didalam isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang mana sudah disepakati serta harus dilakukan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tersebut. Oleh karena itu, harus dipahami agar dapat terpenuhi pelaksanaan dari isi perjanjian. Melalui kuesioner penulis menanyakan kepada responden “Bagaimanakah pemahaman saudara terhadap isi perjanjian sewa-menyewa kamar kos pada kos Sri Mayang Jaya di jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru?”. Adapun jawaban para responden dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel III. 2**

**Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Bagaimanakah Pemahaman Terhadap Isi Perjanjian Sewa-Menyewa Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru**

No	Jawaban Responden	Jumlah	Presentase
1	Mengerti	30 Orang	100%
2	Tidak Mengerti	-	-
Jumlah		30 Orang	100%

**Sumber : Data Olahan Dilapangan Pada Bulan Desember Tahun 2020**

Dari Tabel III. 2 dapat dilihat bahwa 100% responden memberikan jawaban bahwa mereka memahami isi perjanjian sewa-menyewa kamar kos pada kos Sri Mayang Jaya.

Dalam melakukan sebuah perjanjian maka para pihak harus memahami isi kontrak agar pihak debitur mendapatkan informasi yang jelas dan tepat mengenai klausul kesepakatan dalam perjanjian tersebut. Jangan sampai terjadinya suatu konflik atau kesalahpahaman yang dapat merugikan salah satu pihak. Selain itu, dalam perjanjian pihak debitur harus memenuhi kewajiban pembayaran angsuran secara tepat waktu sesuai besaran dan tanggal yang telah disepakati dalam perjanjian.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kamar kos si penyewa yang melakukan sewa kamar kos harus mengetahui aturan-aturan yang terdapat pada kos Sri Mayang Jaya. Untuk itu, melalui kuesioner penulis menanyakan kepada responden “Apakah saudara mengetahui aturan-aturan yang ada pada kos Sri Mayang Jaya dijalan Air Dingin kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru?”. Adapun jawaban para responden dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

**Tabel III. 3**

**Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Aturan-Aturan Yang Ada Pada Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.**

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Mengetahui	30 Orang	100%
2	Tidak Mengetahui	-	-
	Jumlah	30 Orang	100%

**Sumber : Data Olahan Dilapangan Pada Bulan Desember Tahun 2020**

Dari Tabel III. 3 diatas dapat dilihat 100% dari responden mengatakan bahwa pada saat melakukan perjanjian sewa-menyewa kamar kos pemilik kos memberitahu kepada pihak penyewa apa saja aturan-aturan yang ada diarea kos dan harus di patuhi selama menjadi penghuni kos.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kamar kos tersebut jelas terdapat sifat tuntutan-menuntut dari masing-masing pihak yang terikat didalam perjanjian baik itu pihak pemilik kos maupun pihak penyewa kamar kos tentu akan menuntut apabila hak dan kewajiban masing-masing tidak terpenuhi.

Melalui kuesioner penulis menanyakan kepada responden “Apakah ada atau tidak jaminan yang harus diserahkan oleh si penyewa kos kepada si pemberi sewa yaitu pemilik kos Sri Mayang Jaya?”. Adapun jawaban dari responden dapat dilihat pada tabel dibawah ini:



**Tabel III. 4**

**Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Jaminan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos Pada Kos Sri Mayang Jaya di Jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru**

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Ada	-	-
2	Tidak	30 Orang	100%
	Jumlah	30 Orang	100%

**Sumber : Data Olahan Dilapangan Pada Bulan Desember Tahun 2020**

Dari Tabel III. 4 diatas dapat dilihat bahwa 100% responden memberikan jawaban bahwa saat melakukan perjanjian sewa-menyewa kamar kos pada kos Sri Mayang Jaya tidak ada jaminan yang harus diserahkan kepada pihak yang menyewakan tetapi hanya memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh pihak yang menyewakan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pemilik kos pada kos Sri Mayang Jaya mengenai ada atau tidaknya jaminan yang harus diserahkan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kamar kos yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu pada saat melakukan sewa-menyewa kamar kos tidak ada jaminan yang harus diserahkan oleh pihak penyewa kamar kos, tetapi pihak penyewa harus harus memenuhi syarat yang ditentukan oleh pihak menyewakan yakni pemilik kos berupa mengisi nama dan nomor handphone pada kertas yang disediakan pemilik kos.

Jaminan merupakan salah satu tanggungan yang diberikan oleh seseorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk meminjam kewajibannya dalam suatu perikatan (Badruzaman M. D., Aneka Hukum Bisnis, 2005 : Hal 12)

Didalam jaminan terdapat dua macam perbedaan, yaitu:

1. Jaminan Kebendaan (materiil)

Yaitu, jaminan yang berhubungan langsung dengan objek tertentu dan haknya mutlak. Jaminan ini bisa dialihkan dan selalu mengikuti bendanya dan terdapat hak verbal (yaitu hak untuk meminta pemenuhan piutangnya kepada) kepada kreditur.

2. Jaminan Perorangan (immaterial)

Yaitu, jaminan yang yang berhubungan dengan orang tertentu dan dapat dipertahankan hanya pada kekayaan debitur umumnya.

Jaminan immaterial memberikan hak verbal kepada kreditur terhadap benda keseluruhan dari debitur untuk memperoleh pemenuhan piutangnya.

(Tutik, 2008 : Hal 176)

Menurut penulis dari hasil wawancara yang penulis lakukan penulis berpendapat bahwa dalam melakukan suatu perjanjian sewa-menyewa kamar kos tersebut maupun perjanjian lainnya jaminan sangatlah diperlukan dengan tujuan untuk mengantisipasi pihak pemilik kos atau pihak yang menyewakan tidak mengalami kerugian. Penulis melihat bahwa dengan tidak adanya jaminan tersebut membuat pihak penyewa lalai terhadap hak dan kewajibanya.

Pada saat melakukan perjanjian sewa-menyewa kamar kos pihak penyewa memiliki kewajiban untuk membayar uang sewa kamar kos kepada pihak yang menyewakan. Melalui kuesioner penulis menanyakan kepada responden mengenai “Bagaimana cara pembayaran uang sewa terhadap kamar kos yang disewa pada

kos Sri Mayang Jaya?”. Adapun jawaban para responden dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

**Tabel III. 5**

**Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Pembayaran Uang Sewa Kamar Kos Yang Disewa Pada Kos Sri Mayang Jaya dijalan Air Dingin kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru**

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Dibayar sebelum kamar kos ditempati	30 Orang	100%
2	Dibayar setelah kamar kos ditempati	-	-
3	Dibayar 50% sesuai dengan harga sewa	-	-
	Jumlah	30 Orang	100%

**Sumber : Data Olahan Dilapangan Pada Bulan Desember Tahun 2020**

Dari Tabel III. 5 dilihat bahwa 100% responden memberikan jawaban bahwa pembayaran uang sewa kamar kos pada kos Sri Mayang Jaya dibayar pada saat sebelum kamar kos yang disewa ditempati oleh penyewa dengan harga sewa berdasarkan dengan kesepakatan yang telah ditentukan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pemilik kos Sri Mayang Jaya yang bernama bapak Sofian Hamzah mengenai cara pembayaran uang sewa kamar kos yang disewa oleh pihak penyewa merupakan pembayaran uang sewa yang dibayarkan diawal sebelum kamar kos ditempatkan oleh pihak penyewa. Pembayaran uang sewa kamar kos ini berbeda kalau pihak penyewa kamar kos satu orang maka uang sewanya sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu) perbulan, sedangkan untuk pihak penyewa kamar kos dua orang dalam satu kamar maka uang sewanya sebesar Rp 600.000 (enam ratus ribu).

Pembayaran merupakan segala perbuatan pemenuhan prestasi, terlepas dari sifat prestasi tersebut. Penjual menyerahkan barang untuk melakukan sesuatu atau tidak untuk melakukan sesuatu adalah realisasi prestasi atau secara tegas merupakan “pembayaran”. Setelah pembayaran dilakukan maka kesepakatan dicapai antara kedua pihak. Tentu pihak yang wajib melakukan transaksi pembayaran ialah debitur. Sesuai dengan Pasal 1382 KUH Perdata. (Admiral A. T., 2008 : Hal 184)

Menurut Pasal 1382 KUH Perdata menyatakan bahwa:

*“tiap-tiap perikatan dapat dipenuhi oleh siapa saja yang berkepentingan, seperti orang yang turutberutang atau seseorang penanggung hutang. Suatu perikatan bahkan dapat dipenuhi juga oleh seorang pihak ketiga yang tidak mempunyai kepentingan asal saja orang pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk melunasi hutangnya si berutang atau jika ia bertindak atas namanya sendiri, asal ia tidak menggantikan hak-hak siberutang”.*

Menurut penulis, penetapan pembayaran uang sewa pada kos sri mayang jaya ini ditetapkan oleh pemilik kos berdasarkan berapa pihak yang menyewa kamar kos dalam satu kamarnya.

Pasal 1569 KUH Perdata menyatakan bahwa:

*“jika terjadi perselisihan tentang harga suatu penyewaan yang dibuat dengan lisan yang sudah dijalankan dan tidak terdapat suatu tanda pembayaran, maka pihak yang menyewakan harus dipercaya atas sumpahnya, kecuali apabila si penyewa memilih untuk menyuruh menaksur harga sewanya oleh orang-orang ahli”.*

Dari hasil penelitian diatas dapat penulis simpulkan bahwa perjanjian sewa-menyewa kamar kos pada kos Sri Mayang Jaya yang di lakukan dua pihak



dimana perjanjian ini tidak berdasarkan hukum yang berlaku karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian yaitu suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu berisikan hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh semua pihak. Namun, nyatanya tidak ada satupun yang mencapai prestasi masing-masing sehingga salah satunya dirugikan, seperti penyewa. Penyewa menunda pembayaran sewa rumah kos sesuai dengan kesepakatan sebelumnya. Hal ini jelas bertentangan dengan prinsip asas *pacta sunt servanda* yang berarti pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sama dengan hukum yang berlaku.

**B. Faktor Kendala Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru**

Jika dilihat dari Bahasa Belanda maka wanprestasi dapat diartikan sebagai prestasi buruk. Jadi wanprestasi merupakan suatu perbuatan seseorang yang mana dalam melaksanakan suatu kepentingan tetapi seseorang tersebut tidak dapat menyelesaikannya ataupun memenuhinya sehingga perbuatannya dikatakan sebagai perbuatan kelalaian atas setiap yang disepakati. Jika diperhatikan suatu ikatan janji pembayaran ialah suatu tindakan debitur yang dapat memenuhi terhadap suatu kepentingannya terhadap kreditur.

Segala sesuatu yang harus dipenuhi ataupun harus untuk dijalankan merupakan sebagai bentuk prestasi. Prestasi pada dasarnya untuk dipenuhi didalam suatu perikatan. Pemenuhan prestasi bersifat wajib bagi yang mampu untuk memukulnya dengan menjalankan prestasi maka timbullah suatu rasa

tanggungjawab yang ada pada diri sendiri untuk melakukan atau melaksanakannya.

Wanprestasi jika dilihat dari segi hukum maka wanprestasi dapat timbul karena dua hal, yaitu:

1. Kesengajaan, yaitu perbuatan tersebut memang diketahui atau dikehendaki oleh tergugat.
2. Kelalaian, sitergugat tidak mengetahui kemungkinan bahwa akibat itu akan muncul.

Suatu perbuatan yang dikatakan wanprestasi memiliki beberapa bentuk yakni wanprestasi ketika suatu prestasi yang hendak dilakukan tidak dilaksanakan sama sekali, kemudia suatu prestasi yang hanya dilakukan setengah jalan atau tidak sepenuhnya. Sehingga atas perbuatan tersebut menimbulkan seseorang harus memberikan ganti rugi.

Dengan demikian pembayaran ganti kerugian karena wanprestasi yang dilakukan oleh seseorang dapat dimintakan pertanggungjawaban ketika seseorang telah mendapatkan suatu teguran sesuai dengan mekanismenya patut dipersalahkan atas kelalaiannya. Sehingga teguran tersebut menjadikan suatu akibat hukum bagi perbuatannya telah melalaikan kewajiban yang harus dipegangnya sesuai dengan isi perjanjian.

Demikian juga dalam perjanjian prestasi adalah kewajiban yang harus dilakukan debitur dalam setiap kesepakatan. Prestasi adalah isi perjanjian, apabila debitur tidak melaksanakan prestasi yang ditentukan dalam perjanjian dapat dikatakan sebagai pelanggarn kontrak.

Perjanjian sewa-menyewa kamar kos ini termasuk kedalam perjanjian atas beban, yaitu perjanjian yang didalamnya terdapat hubungan timbal balik antara pemilik kos yang harus memberikan objek sewa dan penyewa harus membayar uang sewa.

Dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos tidak dipungkiri bahwa akan terjadinya perbuatan wanprestasi. Oleh karena itu pemilik kos memiliki tindakan sendiri apabila ada yang melakukan perbuatan wanprestasi. Melalui kuesioner penulis menanyakan kepada responden mengenai “Apakah penyewa kos setuju atau tidak dengan tindakan pemilik kos apabila tidak melaksanakan prestasi dapat dikatakan melakukan perbuatan wanprestasi?”. Adapun jawaban para responden dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

**Tabel III. 6**

**Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Tindakan Pemilik Kos  
 Jika terjadi Perbuatan Wanprestasi Pada Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air  
 Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru**

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Setuju	30 Orang	100%
2	Tidak Setuju	-	-
Jumlah		30 Orang	100%

**Sumber : Data Olahan Dilapangan Pada Bulan Desember Tahun 2020**

Dari Tabel III. 6 dapat dilihat bahwa 100% responden memberikan jawaban setuju mengenai tindakan pemilik kos terhadap penyewa kos yang melakukan perbuatan wanprestasi, adapun tindakan yang dilakukan pemilik kos memberikan peringatan serta teguran-teguran yang mampu membuat penyewa kos tidak akan mengulagi lagi perbuatan tersebut.

Wanprestasi sebenarnya tidak pernah diharapkan oleh pihak manapun terutama pihak pemberi sewa, namun tindakan wanprestasi ini sudah menjadi resiko bagi pihak pelayanan jasa dibidang sewa-menyewa. Melalui kuesioner penulis menanyakan kepada responden “Apakah faktor penyebab penyewa melakukan wanprestasi dalam sewa-menyewa kamar kos pada kos Sri Mayang Jaya?”. Adapun jawaban responden dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

**Tabel III. 7**

**Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Faktor Penyebab  
 Penyewa Melakukan Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-  
 Menyewa Kamar Kos Pada Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin  
 kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru**

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Faktor Ekonomi	24 Orang	80%
2	Faktor Kesengajaan	6 orang	20%
Jumlah		30 Orang	100%

**Sumber : Data Olahan Dilapangan Pada Bulan Desember Tahun 2020**

Dari Tabel III. 7 dapat dilihat bahwa 80% responden memberikan jawaban penyebab penyewa melakukan wanprestasi karena faktor ekonomi, sedangkan 20% responden tidak melaksanakan prestasinya karena faktor kesengajaan.

Suatu perbuatan wanprestasi tidak bisa dipisahkan dari pernyataan lalai, yaitu kelalaian yang dilakukan oleh pihak penyewa dalam melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian sewa-menyewa. Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa secara tidak langsung dapat merugikan pihak pemberi sewa. Keterlambatan penyewa dalam membayar uang sewa kamar kos, maka penyewa



sudah melakukan tindakan wanprestasi, yaitu melakukan wanprestasi karena terlambat.

Pada dasarnya setiap orang yang melakukan perjanjian harus dilandasi dengan itikad baik, begitu juga dengan perjanjian sewa-menyewa yang harus didasari dengan itikad baik dalam hal ini dapat diartikan dengan “kejujuran”. Sebagaimana yang diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

*“Memerintahkan semua perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik, maksudnya perjanjian itu dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Dengan demikian kewajiban kedua belah pihak ialah melaksanakan perjanjian dengan itikad baik memberikan kepastian hukum mengenai isi perjanjian yang tidak selalu dinyatakan dengan tegas”*

Menurut Syarifuddin, asas itikad baik mempunyai fungsi penting didalam suatu perjanjian. Memang sulit untuk menentukan definisi asas ini. Namun, secara umum dapat diartikan bahwa asas itikad baik adalah kewajiban kontraktual. Secara demikian, yang mengikat bukan hanya eksplisit yang dinyatakan dengan jelas oleh para pihak, tetapi juga dibutuhkan. (Syarifuddin, 2013 : Hal 24)

Menurut Mariam Darul Badruzaman, asas itikad baik asas harus dijelaskan dengan baik sepanjang proses kesepakatan, artinya itikad baik harus dilandaskan dengan hubungan antara para pihak yang akan melakukan praproses kesepakatan dan dalam pelaksanaan kesepakatan. Oleh karena itu, fungsi itikad baik dari Pasa 1338 KUH Perdata bersifat dinamis, yang melingkupi seluruh proses perjanjian. (Badruzaman M. D., 2009 : Hal 88)

Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa akan menyebabkan kerugian kepada pihak yang menyewakan. Melalui kuesioner penulis menanyakan “Apakah ada atau tidak teguran dari pihak yang menyewakan atas keterlambatan

dalam pembayaran uang sewa pada kos Sri Mayang Jaya?”. Adapun jawaban responden dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

**Tabel III. 8**

**Jawaban Responden Para Pihak Penyewa Tentang Apakah Ada Atau Tidak Teguran Dari Pihak Yang Menyewakan Apabila Tidak Memenuhi Prestasinya Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Pada Kos Sri Mayang Jaya dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru**

No	Jawaban Responden	Jumlah	Presentase
1	Ada	30 Orang	100%
2	Tidak	-	-
Jumlah		30 Orang	100%

**Sumber : Data Olahan Dilapangan Pada Bulan Desember Tahun 2020**

Dari Tabel III. 8 dapat dilihat bahwa 100% responden memberikan jawaban bahwa adanya teguran yang diberikan oleh pemilik kos karena penyewa lalai untuk memenuhi prestasinya dalam hal pembayaran uang sewa kamar kos pada kos Sri Mayang Jaya.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pemilik kos mengenai ada atau tidak teguran apabila penyewa kos melakukan wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kamar kos ini hanya memberikan teguran atau peringatan kepada pihak penyewa yang lalai dalam melaksanakan prestasinya sebanyak 3 kali. Apabila melakukannya lagi maka pihak menyewakan memintak pihak penyewa keluar secara paksa dari kamar kos tersebut.

Seorang debitur dikatakan wanprestasi apabila telah menerima sebuah somasi dari pihak kreditur. Somasi merupakan surat teguran dari kreditur kepada debitur agar dapat memenuhi prestasi yang mana sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Pasal 1238 KUH Perdata menyebutkan bahwa “si berutang adalah lalai, apabila ai dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Dengan adanya perbuatan wanprestasi tersebut maka akan cara penyelesaiannya terdapat dua jalur yaitu secara litigasi dan non litigasi. Melalui kuesioner penulis menanyakan “Bagaimana cara penyelesaian terhadap penyewa yang tidak memenuhi prestasi pada kos Sri Mayang Jaya?”. Adapun jawaban responden dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel III. 9**

**Jawaban Responden Mengenai cara penyelesaian terhadap penyewa yang tidak memenuhi prestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru**

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Secara kekeluarga/non litigasi	30 Orang	100 %
2	Secara pengadilan/ litigasi	-	-
Jumlah		30 Orang	100%

**Sumber : Data Olahan Dilapangan Pada Bulan Desember Tahun 2020**

Dari Tabel III. 9 dapat dilihat bahwa 100% responden memberikan jawaban bahwa cara penyelesaian terhadap penyewa yang tidak memenuhi prestasi dalam Sewa-Menyewa Kamar Pada Kos Sri Mayang Jaya memilih secara kekeluargaan atau non litigasi.

Berdasarkan hasil wawancara penulis lakukan kepada pemilik kos mengenai cara penyelesaian terhadap perbuatan wanprestasi ini pemilik kos

memilih melakukan secara non litigasi atau diluar pengadilan salah satunya dengan cara negosiasi maupun mediasi.

Negosiasi merupakan perundingan langsung diantara dua atau lebih pihak yang berselisih tanpa bantuan pihak lain yang bertujuan untuk menyelesaikan perselisihan. Sedangkan mediasi adalah salah satu jenis mediasi dengan itikad baik, yaitu proses penyelesaian sengketa melalui cara perundingan, guna mencapai mufakat dari semua pihak. Mediasi akan berperan dengan baik dalam penyelesaian sengketa jika dilandasi dengan itikad baik. (Rahmadi, 2010 : Hal 16)

Adapun alasan pihak-pihak menggunakan cara non litigasi disbanding dengan jalan pengadilan yaitu karena jalan pengadilan bisa dikatakan sangat lambat dan biayanya juga mahal, kurang menyelesaikan masalah, respon kurang dan hakim yang generalis.

Menurut penulis, penyelesaian wanprestasi yang terjadi dalam sewa-menyewa dapat diselesaikan dengan musyawarah dan mufakat dengan adanya komunikasi serta pertemuan secara langsung atau melalui telepon dengan prosedur yang tepat.

Dari hasil penelitian diatas dapat penulis simpulkan bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos ini terjadi suatu faktor kendala yang menyebabkan terjadinya perbuatan wanprestasi yakni mengenai pembayaran uang sewa kamar kos yang sudah melewati jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Pemilik kos juga sudah melakukan teguran terhadap penyewa kos yang telah melanggar perjanjian. Dalam permasalahan ini pemilik kos dan penyewa kos lebih memilih menyelesaikan permasalahan ini melalui non litigasi daripada melalui jalur litigasi dipengadilan.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Bedasarkan uraian penelitian yang telah dilakukan diatas mengenai Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa tidak tertulis pada kamar kos Sri Mayang Jaya dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru dapat disimpulkan yakni:

1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa tidak tertulis yang berakibat wanprestasi pada kamar kos Sri Mayang Jaya dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru dimana perjanjian ini tidak berdasarkan hukum yang berlaku karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian yaitu suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu berisikan hak dan kewajiban yang masing-masing pihak harus melaksanakannya. Sedangkan dalam prakteknya keduanya sama-sama tidak memenuhi prestasinya masing-masing, sehingga membuat salah satu pihak dirugikan seperti pihak yang menyewakan dimana pihak penyewa telat dalam membayar uang sewa kamar kos sebagaimana yang sudah disepakati sebelumnya. Hal ini jelas sudah bertentangan dengan asas *pacta sunt servanda* yang berarti pihak yang membuat perjanjian sama dengan undang-undang yang berlaku.
2. Faktor kendala yang menyebabkan terjadinya perbuatan wanprestasi yakni mengenai pembayaran uang sewa kamar kos yang sudah melewati jangka

waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Pemilik kos juga sudah melakukan teguran terhadap penyewa kos yang telah melanggar perjanjian. Dalam permasalahan ini pemilik kos dan penyewa kos lebih memilih menyelesaikan permasalahan ini melalui non litigasi daripada melalui jalur litigasi dipengadilan.

#### **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah penulis paparkan pada kesimpulan, maka saran yang penulis berikan yakni sebagai berikut:

1. Menurut penulis, untuk pemilik kos atau pihak yang debitur untuk melaksanakan perjanjian sewa-menyewa lebih baik dilakukan dengan perjanjian tertulis agar hak dan kewajiban para pihak dapat dipertanggungjawabkan.
2. Menurut penulis, untuk pihak penyewa kos hendaknya membayar uang sewa kamar kos sebagaimana mestinya dalam perjanjian dan pada jangka waktu yang dijanjikan supaya tidak dirugikan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Abd Thalib & Admiral, *Hukum Keluarga Dan Perikatan*, Uir Press, Pekanbaru, 2008.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2004.
- Badruzaman, M. D, *Aneka Hukum Bisnis*, PT. Alumni, Bandung, 2005.
- ....., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2009.
- Effendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020.
- Hilman Hadikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Madar Maju, Bandung, 2014.
- HS, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul*, terj. Abdul Rasyad Shiddiq, Akbar Media, Jakarta, 2013.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999.
- Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2009.
- N.P.D Sinaga Budiman, *Hukum Kontrak Dan Penyelesaian Sengketa Dari Perspektif Sekretaris*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2008.
- P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenamedia Group, Jakarta, 2015.

- R. Soeroso, *Conton-Contoh Perjanjian Yang Banyak Dipergunakan Dalam Praktek*. Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- ....., *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- R. Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Alumni, Bandung, 2000
- Salim H.S, *Hukum Perjanjian, teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- ....., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- S.M Suteki & Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2018.
- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.
- ....., *Aspek-Aspek Perikatan Nasional* , Alumni, Bandung, 1984.
- ....., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2001.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, 2013.
- Suryodiningrat, *Azaz-Azaz Hukum Perikatan* , Tarsito, Bandung, 1982.
- Sutopo, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, 2006.
- Syarifuddin, *Perjanjian Lisensi dan Pendaftaran Hak Cipta*, Alumni, Bandung, 2013.
- Takdir Rahmadi, *Mediasi (Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat)*, Raja Grafindo, Jakarta, 2010.
- Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008.
- W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003.



Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 2000.

....., *Azas-azas Hukum Perjanjian*, PT. Bale, Bandung, 2000.

## B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## C. Artikel dan jurnal

Admiral, *Hukum Kontrak Leasing dan Kontrak Financing*, Jurnal Mahkamah, Tahun 2014, hlm 125.

Dedi Achmad, *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Kos (Studi Kasus Rumah Milik HJ. Siti Munjinah Di Kelurahan MakmurKecamatan Pelaran)*, Jurnal Brajaniti, Edisi 3 No. 5, 2014.

Dadi Rosali & Febi Oktarista Andriawan, *Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Dikota Bandung Berbasis Android*, Jurnal Computech & Bisnis, Edisi 10 No. 1, 50, 2016.

Rahdiansyah, *Aspek Hukum Perjanjian Pemberian Bantuan Pinjaman Modal Antara Badan Usaha Badan Milik Negara Kepada Usaha Mikro Kecil*, UIR Law Review, Vol. 2 No. 01 Tahun 2018, hlm. 310-316.

Sri Hendri Yani, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Yang Dibuat Secara Lisan (Studi di Kota Mataram)*, Jurnal Ilmiah, 2018.

## D. Internet

<https://dspace.uir.ac.id/bitstream/handle/123456789/1586/05.2%20bab%2002.pdf?sequence=8&isAllowed=y> diakses tanggal 2 April 2021 Jam 10.34 wib.

<https://www.simplyhomy.com/2018/08/bisnis-kos-kosan/> diakses tanggal 14 Februari 2021 Jam 13.15 wib.

<https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:WuQoRZs6isJ:hhttps://text-id.123dok.com/document/6qmjvln9q-risiko-dalam-perjanjian-sewamenyewa.html+&cd=1&hl=id&ct=clnk&gl=id> diakses tanggal 12 Desember 2020 Jam 20.22 wib.