

ARTIKEL

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DI BLOK F/7
KOMPLEK PERUMAHAN PERMATA AIR DINGIN LUBUK MINTURUN KOTA
PADANG**



Oleh:

BERLIANA MONICA

1610012111096

Pembimbing I : As Suhaiti Arief, S.H., M.H.

Pembimbing II : Yansalzisatry, S.H., M.H.

BAGIAN HUKUM PERDATA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BUNG HATTA

PADANG

2020

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PERSETUJUAN ARTIKEL/JURNAL

No. Reg : 350/Pdt/02/VIII-2020

Nama : **BERLIANA MONICA**
Nomor : **1610012111096**
Program Kekhususan : **Hukum Perdata**
Judul Skripsi : **WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA
MENYEWAKAN RUMAH DI BLOK F/7 KOMPLEK
PERUMAHAN PERMATA AIR DINGIN LUBUK
MINTURUN KOTA PADANG**

Telah **dikonsultasikan** dan **disetujui** oleh **Pembimbing** untuk di *upload* ke *website*.

1. As Suhaiti Arief, S.H., M.H.

(Pembimbing I)



2. Yansalzisatry, S.H., M.H.

(Pembimbing II)



“WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH DI BLOK F/7 KOMPLEK PERUMAHAN PERMATA AIR DINGIN LUBUK MINTURUN KOTA PADANG”

Berliana Monica¹, As Suhaiti Arief¹, Yansalzisatry¹
¹Program Studi Ilmu Hukum pada Program Sarjana,
Universitas Bung Hatta
¹Dosen Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta
email: berlianmonic@gmail.com

ABSTRACT

The lease agreement is a reciprocal agreement, if one of the parties does not perform its performance in accordance with the agreement, the party can be said to be in default. One of the lease agreements that ended in default was the rental of a house in Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun, Padang City. Problems: 1) How is the implementation of the house rental agreement? 2) What is the form of default made by the lessee? 3) How is the settlement of default in the house rental agreement? The research used is sociological juridical research. Data sources from primary data and secondary data. Interview data techniques and document study. Research results: 1) This lease agreement has been implemented from May 2, 2015 to April 3, 2016, where the home owner has handed over the keys to the house to the tenant on May 2 and on the same day the tenant has paid the rent. However, there are still some achievements that were not carried out until the agreement ended. 2) The form of default carried out by the tenant is not replacing damage to the house and in arrears in electricity payments. 3) Settlement of default is carried out through deliberation, so that there is an agreement that the lessee will compensate for the loss in installments for five months.

Keyword: Agreement, Lease, Default..

I. PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Dewasa ini untuk memenuhi kebutuhan perumahan dalam waktu yang cepat bagi mereka yang tidak mampu untuk membeli atau membangun rumah sendiri adalah dengan melakukan perjanjian sewa menyewa.

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah yang dibuat oleh para pihak ini pada kenyataannya tidak selalu berjalan mulus, adakalanya pihak-pihak tersebut tidak

memenuhi isi perjanjian atau sering dikatakan wanprestasi, baik yang dilakukan dengan sengaja atau kelalaian.

Penulis mengangkat kasus wanprestasi perjanjian sewa menyewa yang terjadi pada bulan Mei 2015 antara Ibu Eni Farida dengan Ibu Yulianti di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun, Kota Padang. Di dalam perjanjian disepakati bahwa jangka waktu sewa selama satu tahun dengan harga sewa sebanyak Rp 4.000.000,-. Di samping itu juga disepakati bahwa Ibu Eni Farida

sebagai pemilik rumah berkewajiban menyerahkan objek sewa kepada penyewa rumah dalam keadaan baik.

Namun setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian sewa menyewa, Ibu Yulianti telah melakukan perbuatan yang mencederai perjanjian. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka penulis mengangkat masalah tersebut ke dalam suatu penelitian dengan judul yaitu **“Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun Kota Padang”**.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun Kota Padang?
2. Apakah bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun Kota Padang?
3. Bagaimanakah penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang terletak di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun Kota Padang?

C. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis sosiologis (*Socio Legal Research*).

2. Sumber Data

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari tangan pertama subjek penelitian di lapangan.¹ Data primer diperoleh dari responden yaitu Ibu Eni Farida sebagai pemilik rumah dan Ibu Yulianti sebagai penyewa rumah.

- b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari:

- 1) Bahan hukum primer yang terdiri dari:
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - b) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan
 - c) Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor 3 Tahun 1963

- 2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku dan jurnal yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

3. Teknik Pengumpulan Data.

- a. Wawancara

¹M. Iqbal dan Hasan, 2002. *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm. 82.

Wawancara adalah teknik pengumpulan data untuk memperoleh keterangan dengan melakukan tanya jawab secara lisan dengan responden.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data tertulis dengan menggunakan analisis isi.

4. Analisis Data

Data yang diperoleh, baik data primer dan data sekunder, dianalisis menggunakan metode kualitatif dengan cara mengelompokkan data sesuai dengan masalah yang diteliti, diambil kesimpulan yang relevan dengan masalah yang diteliti dan kemudian diuraikan dalam bentuk kalimat.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

B. TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.

C. TINJAUAN TENTANG WANPRESTASI

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban seperti

yang ditentukan dalam perjanjian antara kreditur dan debitur.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah yang terletak di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun Kota Padang

Berdasarkan wawancara penulis dengan Ibu Eni Farida selaku pemilik rumah, perjanjian sewa menyewa rumah dilakukan secara lisan pada tahun 2015. Ibu Yulianti sebagai orang yang akan menyewa rumah mendatangi rumah Ibu Eni dan langsung membuat kesepakatan. Beliau mengatakan tidak ada perantara dalam membuat perjanjian, hanya pemilik rumah dengan penyewa rumah dan juga tidak adanya saksi yang menyaksikan selain hanya satu orang, keluarga dari masing-masing pihak saat perjanjian itu dibuat. Ibu Eni telah menentukan beberapa hal yang harus disepakati dalam perjanjian sewa menyewa rumah. Dalam perjanjian itu sudah disepakati kewajiban penyewa adalah:

1. Membayar uang sewa Rp. 4.000.000/tahun dan dibayar pada awal perjanjian,
2. Membayar tagihan pemakaian listrik setiap bulannya, selama masa perjanjian,
3. Menganti kerugian apabila terjadi kerusakan rumah atau barang-

barang yang ada di dalam rumah tersebut yang disebabkan karena kelalaian/kesalahan penyewa.

Berdasarkan kesepakatan itu Ibu Yulianti melakukan pembayaran lunas uang sewa pada saat mengambil kunci rumah. Sehari setelah kesepakatan dilakukan, Ibu Yulianti telah menempati objek sewa tersebut.²

Dalam pelaksanaannya perjanjian mulai berlaku pada bulan Mei 2015 sampai pada bulan April 2016. Kunci rumah diserahkan pada saat Ibu Yulianti membayar uang sewa secara lunas. Dalam hal pemenuhan prestasi pemilik rumah sudah memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yaitu menyerahkan kunci rumah dan objek sewa untuk ditempati oleh penyewa serta penyewa pun telah membayar uang sewa.³ Namun sesuai dengan perjanjian, bahwa kewajiban penyewa bukan hanya membayar uang sewa, tapi dia juga berkewajiban untuk mengganti kerugian atas kerusakan rumah kalau itu terjadi karena kelalaian/kesalahannya dan membayar tagihan listrik. Hal inilah yang menimbulkan masalah dikemudian hari pada saat perjanjian sewa berakhir.

B. Bentuk Wanprestasi Yang Dilakukan Penyewa dalam Perjanjian Sewa

Menyewa Rumah di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun Kota Padang

Menurut Ibu Eni pada bulan April tahun 2016 ketika perjanjian sewa berakhir, Ibu Yulianti meninggalkan rumah tanpa memberitahukan kepada beliau. Ibu Eni menyatakan Ibu Yulianti memberitahukan kepindahannya hanya melalui telfon setelah 3 (tiga) hari kepindahannya dan kunci rumah dibawa Ibu Yulianti. Padahal ia pindah seminggu sebelum masa sewa habis. Lalu Ibu Eni berinisiatif untuk mengambil kunci rumah yang dibawa Ibu Yulianti. Selanjutnya Ibu Eni mengecek dan melihat keadaan rumah. Setelah melihat keadaan rumah, dijumpai bahwa keadaan rumah tidak seperti awal objek sewa diberikan. Ibu Eni menemukan plafon rumah rusak yang setelah diperiksa diakibatkan bangkai musang, pintu rumah juga rusak, dan ada 3 (tiga) buah bohlam lampu yang kosong. Hal ini menjadi tanggung jawab Ibu Yulianti karena dari awal pemilik rumah sudah memperpanjangkannya. Akibat kerusakan rumah ini, maka Ibu Eni, terpaksa memperbaiki dahulu untuk mencegah kerusakan yang lebih luas. Karena hal ini Ibu Eni menderita kerugian sebesar Rp 450.000,-.⁴

²*Ibid.*

³*Ibid.*

⁴*Ibid.*

Selain itu Ibu Eni juga mencek listrik yang ternyata telah diputus oleh PLN. Dan setelah ditanyakan kepada PLN, Ibu Yulianti menunggak pembayaran listrik selama 2 (dua) bulan yang merugikan pemilik rumah sebanyak Rp 700.000,-. Beliau mengatakan tidak ada denda akibat menunggak, hanya listrik diputus oleh PLN. Setelah perbaikan dan pembayaran penunggakan listrik tersebut selesai dilakukan Ibu Eni menghubungi kembali Ibu Yulianti dan meminta pertanggungjawaban setelah melihat keadaan rumah yang seperti itu.⁵

Selanjutnya penulis melakukan wawancara kepada Ibu Yulianti selaku penyewa rumah yang melakukan wanprestasi. Ibu Yulianti mengakui bahwa ia telah melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian yang telah disepakati di awal. Kelalaiannya dalam memelihara rumah yaitu membiarkan plafon rumah rusak, tidak memperbaiki pintu rumah yang rusak, dan tidak membayar tagihan listrik selama 2 (dua) bulan. Dari pengakuannya, pada akhir-akhir masa sewa Ibu Yulianti tidak memiliki penghasilan yang cukup untuk membayar tagihan listrik dan membiarkan kerusakan-kerusakan rumah tersebut.⁶

Dari kasus di atas dapat disimpulkan bahwa penyewa telah melakukan pelanggaran terhadap perjanjian yang disepakati karena tidak memperbaiki kerusakan rumah dan terjadi penunggakan tagihan listrik.

C. Penyelesaian Wanprestasi Pihak Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Blok F/7 Komplek Perumahan Permata Air Dingin Lubuk Minturun Kota Padang

Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Ibu Eni, beliau menyatakan bahwa beliau telah berusaha mengunjungi dan berunding dengan Ibu Yulianti untuk meminta pertanggungjawaban serta ganti rugi. Setelah para pihak bertemu, Ibu Eni menjabarkan kerusakan apa saja yang diderita dan kerugian yang ditimbulkan dari hal itu. Beliau menuntut seluruh kerugian yang dideritanya akibat kelalaian Ibu Yulianti. Dalam pertemuan itu Ibu Eni juga mengatakan bahwa beliau telah membayar tunggakan listrik dan memperbaiki kerusakan rumah serta meminta penggantian pada Ibu Yulianti. Total kerugian yang dideritanya sebesar Rp1.150.000,- dengan memperlihatkan kwitansi perbaikan dan pembayaran listrik yang menunggak.⁷

⁵*Ibid.*

⁶Wawancara dengan Ibu Yulianti sebagai penyewa rumah di Jln Sungai Lareh, Lubuk Minturun, Tanggal 9 Agustus 2020, pukul 11.00 WIB.

⁷Wawancara dengan Ibu Eni Farida sebagai pemilik rumah di Komplek Perum. Permata Air Dingin Blok F/7, Tanggal 4 Agustus 2020, pukul 14.30 WIB.

Selanjutnya hasil wawancara penulis dengan Ibu Yulianti, dalam pertemuan itu beliau menyatakan ketidaksanggupannya dalam mengganti kerugian sebesar itu dengan alasan bahwa usaha dagangannya tidak berjalan dengan lancar sehingga keadaan ekonominya menjadi sulit pada akhir-akhir masa sewa dan karena itu ia tidak memiliki penghasilan yang cukup untuk mengganti dan memperbaiki kerusakan rumah tersebut. Oleh sebab itu beliau mengakui sengaja meninggalkan rumah sewa begitu saja tanpa memberi tahu kepada pemilik rumah. Beliau juga mengakui kesalahan beliau bahwa memang ia lalai dalam melakukan pemeliharaan terhadap rumah dan isinya sehingga terjadi kerusakan.⁸

Terhadap wanprestasi yang telah dilakukan Ibu Yulianti, kedua belah pihak telah bermusyawarah dan menghasilkan kesepakatan untuk menyelesaikan dengan jalan damai. Ibu Yulianti mengakui bahwa beliau tidak mampu membayar semua kerugian itu, karena keadaan ekonomi beliau yang sedang kesulitan. Jalan damai yang ditempuh kedua belah pihak tersebut yaitu Ibu Eni meringankan biaya ganti rugi yang jelas-jelas nyata yaitu dengan hanya membebankan setengah dari kerugian tersebut. Ibu Eni

juga mengatakan itikad baik yang dilakukan oleh Ibu Yulianti dengan tidak mengelak dan mengakui atas kelalaian yang dilakukannya menjadi pertimbangan mengapa beliau meringankan biaya ganti rugi tersebut. Berdasarkan kerugian yang diderita Ibu Eni, maka diperoleh kata sepakat bahwa ibu Yulianti akan mengganti kerugian itu setengahnya yaitu Rp570.000,- dengan menyicil selama 5 (lima) bulan.⁹

IV. UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini dengan kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar besarnya kepada Ibu As Suhaiti Arief, S.H., M.H. sebagai Pembimbing I sekaligus dan Ibu Yansalzisatry, S.H., M.H. sebagai Pembimbing II, yang banyak membantu dan memberikan nasehat maupun saran kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Selanjutnya penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Dr. Uning Pratimaratri, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
2. Bapak Dr. Zarfinal, S.H., M.H. sebagai Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
3. Bapak Adri, S.H., M.H. sebagai Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.

⁸Wawancara dengan Ibu Yulianti sebagai penyewa rumah di Jln Sungai Lareh, Lubuk Minturun, Tanggal 9 Agustus 2020, pukul 11.00 WIB.

⁹Wawancara dengan Ibu Eni Farida sebagai pemilik rumah di Komplek Perum. Permata Air Dingin Blok F/7, Tanggal 4 Agustus 2020, pukul 14.30 WIB.

4. Ibu Dr. Sanidjar Pebrihariati R, S.H., M.H. selaku Penasehat Akademik.
5. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
6. Ibu Yulianti dan Ibu Eni Farida yang telah membantu memberikan informasi kepada penulis dalam proses penelitian.

Tulisan ini saya persembahkan kepada kedua Orang Tua tercinta Papa Ilham dan Mama Eni Farida, S.H yang telah memberikan cinta, kasih sayang, semangat, dukungan, dan do'a yang tiada henti-hentinya, dengan sangat sabar dan pengorbanan tulus ikhlas yang luar biasa hingga penulis bisa menyelesaikan perkuliahan dengan baik. Kemudian terima kasih banyak untuk saudara-saudaraku Bintang Ramadhan, S.T. dan Bahana Takbir yang telah memberikan bimbingan dan perhatian kepada penulis.

Terima kasih untuk teman-teman seperjuangan dan seangkatan kuliah di Fakultas di Fakultas Hukum, Fuji Silvia Utami, Muti Puspita, Afifah Garda Sabila S.H, Kharina Dwi Septia, dan teman-teman seangkatan yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu. Terima kasih kepada sahabat tercinta Jihan Salsabilla A.Md. Per., Vonny Maitaveri, dan Restu Tria Bahri yang telah memberikan bantuan, dukungan, semangat dan motivasi ketika mengerjakan skripsi ini. Terima kasih untuk seluruh keluarga besar UKM Kesenian Proklamator yang telah memberikan pembelajaran,

pengajaran serta bimbingan dalam menjalani kehidupan kampus.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2000. *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Bambang Sunggono, 2012. *Metodologi Penelitian Hukum*, cet 12, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- I Ketut Okta Setiawan, 2019. *Hukum Perikatan*, Cet.4, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2003. *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- K.R.M.T Tirtodidiningrat, 1966. *Ikhtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Pembangunan, Jakarta.
- M. Iqbal dan Hasan, 2002. *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Ridwan Khairandy, 2013. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1970. *Asas-Asas Hukum Perikatan*. Fakultas Hukum USU, Medan.
- Munir Fuady, 2014. *Konsep Hukum Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- R. Setiawan, 1999. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A. Bardin, Bandung.

Salim H.S., 2006. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.

Subekti, 1995. *Aneka Perjanjian*, cet X, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Subekti, 1996. *Hukum Perjanjian*, Cet.16, PT Intermasa, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
(KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974
sebagaimana telah diubah dengan
Undang-Undang Nomor 16 Tahun
2019 Tentang Perkawinan

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik
Indonesia (SEMA RI) Nomor 3
Tahun 1963

C. Sumber Lain.

Anonim, Dhoni Yusra dan Sri Lestari
Noviyanti, 2010. *Tinjauan Hukum
Atas Perlindungan Pemilik Rumah
Kontrakan*, Lex Jurnalica Volume
7, Nomor 3 Agustus 2010.
hlm.199.

<file:///C:/Users/User/Downloads/18059-ID-tinjauan-hukum-atas-perlindungan-pemilik-rumah-kontrakan.pdf>.