

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perjanjian diposisikan sebagai salah satu instrumen utama dalam pembentukan perikatan yang mengatensi kaitan yuridis antar-subjek hukum mengenai pemenuhan prestasi tertentu sebagaimana digariskan dalam Pasal 1313 KUHPerduta.¹ Dalam perjanjian terbagi dua yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis atau perjanjian lisan. Timbulnya perjanjian adanya pernyataan antar pihak sebagaimana memenuhi syarat sah pada pasal 1320 KUHPerduta.² Mulanya didasari oleh ikatan kepercayaan dan asas itikad baik, sehingga diharapkan antar pihak memiliki hak dan kewajiban dengan menaati dan melaksanakan dengan apa yang disepakati. Akan tetapi, dalam implementasi perjanjian terkadang terdapat pihak yang mengabaikan tanggung jawabnya atau melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian. Keadaan lalai atau gagal memenuhi kewajiban inilah yang dalam hukum perdata dikenal sebagai wanprestasi.³

Kebutuhan akan tempat tinggal sementara bagi pelajar dan pekerja mendorong terciptanya hubungan hukum dalam bentuk kontrak sewa kamar

¹ Intan Wulandari, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kos Verlina Secara Lisan Berdasarkan Asas Itikad Baik Di Kota Pekanbaru", *Skripsi*, Program Pascasarjana Universitas Islam Riau, Pekanbaru, 2021, hlm. 2.

² *Ibid.* hlm. 2-3

³ Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Kontrak*, CV. Elvaretta Buana, Bekasi, 2019, hlm. 17.

kamar kos. Perikatan ini secara otomatis memunculkan dimensi hukum yang mengatur distribusi hak dan beban kewajiban antara kedua subjek hukum terkait. Pelaksanaan usaha jasa hunian ini bersandar pada pemanfaatan objek fisik berupa kamar dalam periode tertentu sesuai kesepakatan para pihak. Hal ini selaras dengan bunyi Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang mewajibkan setiap pihak melaksanakan isi perjanjian secara konsisten.⁴ Maka dari itu, pemilik berkewajiban menjamin kemanfaatan hunian sementara pihak penyewa memiliki kewajiban hukum untuk mematuhi poin-poin perjanjian.

Namun, secara *Das sein* tidak semua penyewa kamar kos melaksanakan kewajibannya dengan baik sehingga muncul kondisi wanprestasi yang merugikan pemilik kamar kos. Bentuk wanprestasi dengan melanggar larangan yang secara tegas disebutkan dalam perjanjian. Pelanggaran-pelanggaran ini bukan hanya mengganggu ketertiban dan kenyamanan lingkungan kamar kos, tetapi juga menimbulkan kerugian finansial bagi pemilik kamar kos. Situasi semacam ini menempatkan pemilik kamar kos dalam posisi yang penuh tantangan lantaran pengelola secara prinsipil memang harus menjaga ketertiban dan kenyamanan usahanya, sementara di sisi lain mereka tidak boleh bertindak sewenang-wenang dan tetap harus mengikuti tata cara yang dibenarkan oleh hukum perdata.⁵ Kondisi penyewa yang wanprestasi inilah yang kerap mendorong pemilik kamar kos untuk mencari langkah-langkah penertiban.

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

Salah satunya yang pernah mengalami kerugian secara finansial dan materil sebagai pemilik kamar kos yaitu di Kota Blitar, tepatnya Kecamatan Sananwetan. Jumlah penduduk di Kota Blitar mengalami peningkatan dengan laju pertumbuhan kotanya semakin pesat. Secara khusus, Kecamatan Sananwetan Kota Blitar menjadi salah satu kawasan terpadat dengan jumlah penduduk 60.208 jiwa pada tahun 2024, terdiri dari 29.936 laki-laki dan 30.272 perempuan yang tersebar di tujuh kelurahan, yaitu Rembang, Klampok, Plosokerep, Karangtengah, Sananwetan, Bendogerit, dan Gedog. Komposisi penduduk ini menunjukkan bahwa Kecamatan Sananwetan Kota Blitar menampung sekitar seperempat penduduk Kota Blitar dan didominasi oleh kelompok usia produktif yang membutuhkan hunian sementara untuk bekerja maupun menempuh pendidikan. Kondisi inilah yang mendorong tumbuhnya usaha rumah kamar kos di berbagai kelurahan, sehingga wilayah Kecamatan Sananwetan Kota Blitar menjadi titik sentral persebaran usaha kamar kos karena lokasinya dinilai sangat strategis. Bahkan, kondisi realita di lapangan memperlihatkan bahwa bisnis sewa hunian ini menjanjikan untuk memenuhi tingginya permintaan dari para pendatang di pusat kota.⁶

Sebagai pemilik usaha kamar kos di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar, hubungan pihak pengelola bersama penghuni tidak senantiasa berlangsung ideal. Secara *Das sein*, terdapat pemilik kamar kos yang membuat perjanjian secara tertulis dengan mencantumkan larangan dan

⁶ Badan Pusat Statistik Kecamatan Sananwetan Kota Blitar, *Kecamatan Sananwetan Kota Blitar 2025*, Badan Pusat Statistik Kecamatan Sananwetan Kota Blitar, Blitar, 2025. hlm. 60.

konsekuensi yang lebih rinci, namun ada pula perjanjian lisan yang disertai dengan pernyataan tertulis sederhana berisi larangan tanpa mencantumkan klausul akibat hukum secara tegas apabila terjadi pelanggaran. Ketika penyewa melakukan wanprestasi dalam kedua jenis perjanjian tersebut, misalnya dengan melanggar larangan yang sudah disepakati, sebagian pemilik kamar kos di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar memilih untuk menempuh langkah penertiban berupa penahanan barang sementara milik penyewa yang masih berada di kamar kos. Data pelaksanaan penahanan barang sementara oleh pemilik kamar kos terhadap penyewa kamar kos yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian lisan yang disertai pernyataan tertulis sederhana dan perjanjian tertulis di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar :

No	Jenis Perjanjian	Lokasi Kamar kos	Tahun Kejadian	Sebuah Wanprestasi	Bentuk Pelaksanaan Penahanan Barang
1	Perjanjian Tertulis	Jl. Ir Soekarno Kelurahan Bendogerit, kecamatan Sananwetan	2023	Penyewa membawa dispenser berdaya sekitar 350 watt tanpa izin, padahal penggunaan alat listrik berdaya tinggi dilarang oleh pemilik kamar kos. Penyewa membawa teman-teman hingga larut malam sampai pagi dan menimbulkan kebisingan yang mengganggu penghuni kamar kos lainnya.	Pemilik kamar kos telah memberikan dua kali peringatan lisan. Karena pelanggaran tetap dilakukan, pada peringatan ketiga pemilik kamar kos menahan sementara dispenser milik penyewa sampai penyewa bersedia mematuhi aturan kamar kos.
2	Perjanjian Tertulis	Jl. Teungku Umar, Kelurahan Bendogerit, Kecamatan Sananwetan	2022	Penyewa membawa PC (Personal Computer) tanpa izin, padahal barang elektronik dengan penggunaan daya tertentu tidak diperbolehkan dalam aturan kamar kos dan Penyewa membawa	Pemilik kamar kos telah memberikan tiga kali peringatan lisan. Karena penyewa tetap melanggar aturan, pemilik kamar kos menahan sementara PC dan hair dryer milik penyewa sebagai bentuk penegakan aturan kamar

				hair dryer tanpa izin, padahal penggunaan alat elektronik tambahan telah dibatasi dalam perjanjian tertulis.	kos sampai penyewa bersedia menaati kesepakatan yang berlaku.
3	Perjanjian Lisan	Jl. Legundi, Kelurahan Sananwetan, Kecamatan Sananwetan	2019	Penyewa terlambat membayar uang sewa selama 25 hari tanpa memberikan konfirmasi kepada pemilik kamar kos dan Penyewa merokok di dalam kamar hingga menyebabkan spreng kasur bolong dan menimbulkan kerusakan pada fasilitas kamar.	Pemilik kamar kos telah memberikan dua kali peringatan lisan. Karena penyewa tidak menunjukkan itikad baik, pemilik kamar kos menahan sementara barang milik penyewa yang dijadikan jaminan atau barang tertentu yang ada di kamar sampai tunggakan dibayar dan kerusakan diganti.
4	Perjanjian Lisan	Jl S Supriyadi Kelurahan Bendogerit, Kecamatan Sananwetan	2019	yang mana penyewa membawa teman-teman hingga larut malam sampai pagi dan menimbulkan kebisingan yang mengganggu penghuni kamar kos lainnya.	Pemilik kamar kos telah memberikan tiga kali peringatan lisan. Karena pelanggaran tetap dilakukan, pemilik kamar kos menahan sementara barang milik penyewa yang berkaitan dengan pelanggaran sampai penyewa berjanji tidak mengulangi perbuatannya.

Tabel 1. Data Pelaksanaan Penahanan Barang Sementara Di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar

(Sumber : diolah penulis)

Berdasarkan data pelaksanaan tersebut, terlihat bahwa tindakan penahanan barang sementara sebagai salah satu opsi terakhir yang dilakukan oleh pemilik kamar kos di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar dalam menghadapi kondisi wanprestasi. Namun, terdapat perbedaan mendasar pada kejelasan klausula dalam perjanjian yang telah disepakati. Pada perjanjian lisan yang disertai pernyataan tertulis sederhana hanya memuat larangan tanpa mencantumkan klausul akibat, salah satunya penahanan barang sementara sehingga tindakan tersebut cenderung sangat berisiko dinilai

sebagai perbuatan melawan hukum karena menyentuh hak milik penyewa tanpa prosedur yang sah. Sebaliknya, pada perjanjian tertulis yang memuat sebab dan akibat secara rinci, pemilik kamar kos memiliki ruang justifikasi kontraktual dalam melakukan penertiban.

Berdasarkan data pelaksanaan tersebut, terlihat bahwa tindakan penahanan barang sementara menjadi salah satu opsi terakhir yang dilakukan oleh pemilik kamar kos di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar dalam menghadapi kondisi wanprestasi penyewa. Tindakan ini umumnya didahului beberapa kali peringatan, baik dalam perjanjian lisan yang diperkuat pernyataan tertulis sederhana maupun dalam perjanjian tertulis yang memuat larangan dan sanksi secara lebih rinci. Dalam praktiknya, penahanan barang sementara dilakukan sebagai bentuk penertiban dan upaya menjaga ketertiban serta meminimalisir kerugian material pemilik kamar kos. Namun, di sisi lain pemilik kamar kos juga menghadapi berbagai hambatan, seperti keterbatasan klausula dalam perjanjian, keberatan dari pihak penyewa, maupun kekhawatiran akan adanya tuntutan hukum. Kondisi ini menimbulkan kebutuhan untuk teliti bagaimana bentuk wanprestasi yang terjadi, bagaimana pelaksanaan penahanan barang sementara dilakukan, serta hambatan apa saja yang dihadapi pemilik kamar kos dalam upaya penyelesaian wanprestasi tersebut. Dengan ini, penulis terdorong untuk melakukan analisis lebih mendalam melalui penelitian yang mengusung judul **“PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWA KAMAR KAMAR KOS DI KECAMATAN SANANWETAN KOTA BLITAR”**.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar ?
2. Apa Hambatan Dan Upaya Dalam Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis bentuk wanprestasi dan pelaksanaan penyelesaian dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar
2. Untuk menganalisis hambatan dan upaya penyelesaian wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar

1.4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan mampu menyumbangkan teori perdata secara *das sein* atas penyelesaian wanprestasi pemilik kamar kos terhadap penyewa.
- b. Penelitian ini diharapkan mampu memperkaya batas kewenangan pemilik kamar kos dalam penahanan barang sementara akibat wanprestasi sebagai rujukan penelitian lanjutan

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Praktisi Hukum

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan rujukan atau referensi dalam memberikan nasihat hukum mengenai tata cara penertiban penyewa yang aman dari risiko tuntutan hukum.

b. Bagi Masyarakat

Harapan adalah edukasi supaya tidak melakukan perbuatan melawan hukum saat menghadapi penyewa yang melanggar aturan serta pencerahan hukum kepada masyarakat luas, khususnya bagi para pemilik dan penghuni kamar kos di wilayah Kecamatan Sananwetan Kota Blitar. Bagi pemilik kamar kos, pemahaman ini diharapkan dapat meminimalisir potensi konflik hukum. Sedangkan bagi penghuni kamar kos, penelitian ini memberikan kesadaran mengenai kewajiban hukum yang harus dipenuhi serta konsekuensi nyata yang timbul.

1.5.Keaslian Penelitian

No	Nama, Tahun, Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Ayu Lestari Aritonang (2022) “Tinjauan Yuridis Penyitaan Barang Milik Penyewa Kamar kos Akibat Menunggak Pembayaran”	<ul style="list-style-type: none"> a. Sama-sama membahas persoalan wanprestasi dalam hubungan sewa menyewa kamar kos. b. Sama-sama menyoroti tindakan pemilik kamar kos terhadap barang milik penyewa dengan landasan hukum perdata. 	Penelitian ini berfokus pada penyitaan barang disertai penjualan akibat tunggakan pembayaran, sedangkan penelitian penulis menitikberatkan pada pelaksanaan penahanan barang sementara sebagai bentuk penertiban empiris tanpa penjualan barang, khususnya pada perjanjian lisan dan tertulis di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar
2	Mariam Nabila (2023) “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Kamar kos Yang Menunggak Uang Sewa Kamar kos “	<ul style="list-style-type: none"> a. Sama-sama mengkaji hubungan hukum antara pemilik kamar kos dan penyewa dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos. b. Sama-sama membahas hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan kontraktual sewa menyewa. 	Penelitian Mariam menitikberatkan pada perlindungan hukum bagi penyewa dari tindakan pemilik kamar kos seperti penagihan dini atau masuk kamar tanpa izin, sedangkan penelitian penulis berfokus pada pelaksanaan empiris penahanan barang sementara oleh pemilik kamar kos sebagai respons wanprestasi

			penyewa, serta hambatan yang dihadapi pemilik kamar kos di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar.
3	Ameliya Harahap, dkk. (2024) “Tinjauan Yuridis Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Kamar Kamar kos yang Dilakukan oleh Mahasiswa Akibat Keterlambatan Pembayaran Berdasarkan Hukum Perdata”	<ul style="list-style-type: none"> a. Sama-sama meneliti wanprestasi dalam perjanjian sewa kamar kamar kos b. Sama-sama menggunakan pendekatan Yuridis Empiris (observasi lapangan) 	Penelitian ini lebih menekankan faktor penyebab wanprestasi mahasiswa dan penyelesaian umum seperti komunikasi dengan orang tua atau pengosongan kamar, sedangkan penelitian penulis secara khusus menganalisis bentuk wanprestasi penyewa dan pelaksanaan penahanan barang sementara oleh pemilik kamar kos, termasuk hambatan yang dihadapinya pada perjanjian lisan dan tertulis di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar.
4	Zawil Khaira, dkk. (2025) “Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kamar kos Gampong Blang Pulo Kecamatan Muara Satu”	<ul style="list-style-type: none"> a. Sama-sama membahas pelaksanaan penyelesaian wanprestasi di lingkungan usaha kamar kos. b. Sama-sama membahas pelaksanaan penyelesaian masalah wanprestasi sewa menyewa kamar kos di masyarakat 	Penelitian ini lebih menekankan faktor penyebab wanprestasi mahasiswa dan penyelesaian umum seperti komunikasi dengan orang tua atau pengosongan kamar, sedangkan penelitian penulis secara khusus menganalisis bentuk wanprestasi penyewa dan pelaksanaan penahanan barang sementara oleh pemilik kamar kos, termasuk hambatan yang dihadapinya pada perjanjian lisan dan tertulis di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar.

Tabel 2. Keaslian Penelitian

(Sumber : diolah penulis)

Merujuk pada pemetaan studi pustaka sebelumnya yang telah dipaparkan, muncul sejumlah korelasi maupun disparitas terhadap kajian ini. Karya ilmiah dari Ayu Lestari Aritonang mengulas mengenai tindakan penahanan sementara milik penghuni indekamar kos sebagai dampak adanya keterlambatan pelunasan biaya sewa, sehingga memberikan pijakan penting bagi penulis untuk memahami landasan hukum tindakan pemilik kamar kos terhadap barang penyewa. Penelitian kedua oleh Mariam Nabila mengkaji hubungan hukum mengeksplorasi keterkaitan

hukum antara pengelola beserta pihak penghuni untuk menempatkan pelaksanaan penahanan barang sementara dalam kerangka hubungan kontraktual yang sah. Penelitian ketiga oleh Ameliya Harahap, dkk menyoroti wanprestasi dalam perjanjian sewa kamar kamar kos sehingga memperkuat dasar penulis untuk menelaah praktik penahanan barang sementara berdasarkan fakta empiris di lapangan. Adapun penelitian keempat Zawil Khaira dkk. membahas penyelesaian wanprestasi sewa kamar kamar kos melalui jalur non litigasi, yang membantu penulis melihat bahwa sengketa kamar kos pada umumnya diselesaikan melalui cara-cara praktis yang berkembang di masyarakat.

Penelitian-penelitian tersebut memiliki keterkaitan dengan tema wanprestasi, hubungan sewa menyewa kamar kos, dan tindakan pemilik terhadap penyewa, namun belum terdapat penelitian yang secara khusus menelaah bentuk wanprestasi penyewa dan pelaksanaan penahanan barang sementara oleh pemilik kamar kos dengan membedakan antara perjanjian lisan dan perjanjian tertulis di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar. Penelitian penulis berbeda karena berfokus pada pelaksanaan empiris tindakan tersebut di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar, serta menganalisis bagaimana praktik penahanan barang sementara dijalankan sebagai penyelesaian wanprestasi dan hambatan apa saja yang dihadapi pemilik kamar kos ditinjau dari hukum perdata.

Penelitian ini menawarkan perspektif baru dengan menitikberatkan pada prosedur penahanan sementara milik penyewa sebagai respons terhadap tindakan wanprestasi dalam lingkup usaha kamar kos di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar. Fokus kajian diarahkan pada identifikasi hambatan hukum yang muncul dari

perbedaan model perjanjian, baik secara lisan maupun tertulis yang selama ini dipraktikkan. Diharapkan, uraian ini dapat menjadi panduan bagi para pemilik kamar kos dalam memahami teknis penahanan sementara yang sah secara hukum, sehingga penyelesaian sengketa yang dilakukan tetap berada dalam koridor regulasi yang berlaku dan tidak mencederai hak-hak para pihak.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu bentuk kegiatan ilmiah yang menjadikan hukum sebagai objek utama yaitu sebagai ilmu pengetahuan, aturan yang bersifat dogmatis, maupun dalam hubungannya dengan perilaku sosial di masyarakat. Pada dasarnya, penelitian hukum adalah metode, sistematika, dan pemikiran terstruktur yang bertujuan untuk memahami dan menelaah fenomena disertai dengan analisis. Merujuk pada penulisan skripsi yang berjudul **“PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWA KAMAR KAMAR KOS DI KECAMATAN SANANWETAN KOTA BLITAR”**, Penulis menerapkan metode penelitian yuridis empiris yaitu pendekatan yang memandang hukum bukan sekadar norma-norma tertulis dalam peraturan perundang-undangan, melainkan juga realitas perilaku hukum yang hidup dan berlaku dalam dinamika masyarakat.⁷ Penelitian ini bertujuan untuk

⁷ Salim dan Erlis Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013. hlm. 20.

menjelaskan bentuk wanprestasi penyewa dan pelaksanaan penyelesaiannya oleh pemilik kamar kos dan hambatan yang dihadapi pemilik kamar kos di wilayah Kecamatan Sananwetan Kota Blitar.

Penulis ingin mengetahui sejauh mana tindakan penahanan barang sementara yang dilakukan oleh para pemilik kamar kos tersebut, baik secara perjanjian tertulis dan perjanjian lisan yang disertai dengan pernyataan tertulis sederhana sewa menyewa. Sifat penelitian ini bersifat deskriptif yakni upaya untuk memaparkan secara sistematis kondisi nyata penyelesaian wanprestasi penyewa melalui praktik penahanan barang sementara dalam perjanjian lisan dan tertulis. Data yang dimanfaatkan dalam penelitian ini terdiri atas dua jenis utama, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh oleh penulis secara langsung di lapangan melalui wawancara dengan pihak pemilik kamar kos yang melakukan tindakan penahanan barang sementara. Data sekunder merupakan data yang diperoleh penulis melalui studi pustaka yang menggunakan buku dan undang-undang.⁸

1.6.2 Pendekatan

Penulis menggunakan Pendekatan Sosiologis (*Law and Society Approach*) difokuskan pada enomena sosial dan interaksi norma hukum dalam masyarakat.⁹ Pendekatan Sosiologis tidak hanya sebagai norma-

⁸ *Ibid.*, hlm. 21.

⁹ *Ibid.*, hlm. 23.

norma yang tercantum secara tertulis dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga bagaimana fakta yang telah dilakukan di tengah masyarakat. Penulis akan menelaah bagaimana ketentuan KUHPdata diimplementasikan secara nyata oleh pemilik kamar kos dalam menyelesaikan wanprestasi penyewa melalui penahanan barang sementara di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar

1.6.3 Sumber Data

1. Sumber Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber fakta lapangan.¹⁰ Penulis mengumpulkan data primer melalui teknik wawancara dengan para pemilik kamar kos sejumlah 4 (empat) di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar yang pernah melakukan penahanan barang sementara terhadap penyewa kamar kos baik dalam perjanjian sewa tertulis maupun perjanjian sewa lisan yang disertai dengan pernyataan tertulis sederhana. Seluruh data primer tersebut selanjutnya akan diolah dan dianalisis oleh penulis untuk menjawab rumusan masalah.

2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder berperan sebagai pelengkap data primer. Penelitian ini dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa kategori sebagai berikut:

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 25.

A. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang bersifat mengikat dan menjadi dasar otoritatif utama dalam penelitian ini. Penulis memanfaatkan bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) serta *Staatsblad* Tahun 1847 Nomor 23, khususnya ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian dan wanprestasi yang relevan dengan hubungan sewa menyewa kamar kos serta tindakan penahanan barang sementara oleh pemilik kamar kos terhadap penyewa yang wanprestasi. Peraturan Daerah Kota Blitar Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Usaha Tempat Kamar kos sebagai administrasi penyelenggaraan usaha kamar kos yang sah di Kota Blitar. Perda Kota Blitar Nomor 1 Tahun 2017 tentang Ketenteraman dan Ketertiban Umum.

B. Bahan Hukum Sekunder

Penulis memanfaatkan bahan hukum sekunder sebagai pendukung dan penguat bahan . Bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi:

- a. Buku yang berkaitan dengan objek penelitian
- b. Artikel hukum
- c. Jurnal
- d. Doktrin atau pendapat dari para ahli

- e. Hasil penelitian sebelum yang berkaitan dengan penelitian penulis (Skripsi, Tesis dan Disertasi)

3. Data Tersier

Peneliti menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) sebagai bahan hukum tersier untuk memperkuat penjelasan pada data primer dan sekunder. Langkah ini diambil untuk memastikan presisi bahasa serta menghindari ambiguitas makna saat melakukan penalaran hukum, sehingga setiap terminologi yang digunakan tetap konsisten dan jelas.

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Sumber Data

Demi menunjang validitas data dalam penelitian ini, penulis menempuh beberapa metode pencarian informasi dengan rincian sebagai berikut :

- a. Wawancara

Sebagai bagian dari pengumpulan informasi primer dalam studi hukum lapangan, peneliti melakukan wawancara langsung dengan menyusun daftar pertanyaan yang sistematis terhadap 4 (empat) narasumber pemilik kamar kos yang ada di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar yang menggunakan perjanjian sewa tertulis maupun lisan yang disertai dengan pernyataan tertulis sederhana. Wawancara bertujuan untuk menggali pengalaman nyata mereka saat menghadapi penyewa yang sudah melewati batas secara wanprestasi dan alasan di balik melakukan

penahanan barang sementara yang mereka lakukan sebagai salah satu opsi terakhir untuk melindungi usahanya.

b. Studi Pustaka atau Dokumen

Metode penelitian kepustakaan digunakan guna mengeksplorasi informasi dari berbagai dokumen hukum, baik yang telah dipublikasikan secara luas maupun arsip pribadi milik subjek hukum. Fokus utama pengumpulan data ini diarahkan pada pemeriksaan dokumen tidak resmi yakni perjanjian sewa-menyewa yang mencakup perjanjian tertulis dan lisan yang disertai dengan pernyataan tertulis sederhana di lingkungan pemilik kamar kos. Guna mendukung validitas temuan, peneliti menyerap referensi doktrinal dari buku teks hukum perdata, artikel ilmiah, serta hasil riset terdahulu yang memiliki keterkaitan substansial.

c. Metode Analisis Data

Skripsi ini menggunakan analisis data kualitatif terhadap data primer dan sekunder dengan pendekatan sosiologis (*Law and Society Approach*). Kondisi nyata yang ada di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar pada saat penelitian dilakukan, khususnya yang berkaitan dengan penahanan barang sementara milik penyewa kamar kos. Penulis tidak menggunakan angka atau statistik, melainkan menjelaskan hasil penelitian secara berurutan dan jelas berdasarkan cerita atau penjelasan dari 4 (empat)

narasumber. Data yang sudah terkumpul dari hasil wawancara atas pengalaman dari narasumber, dokumen tidak resmi (surat perjanjian dan perjanjian lisan yang disertai dengan pernyataan tertulis sederhana) akan disusun secara rapi untuk menjelaskan permasalahan yang ada. Tujuannya adalah agar penulis dapat menarik kesimpulan yang tepat sesuai dengan rumusan masalah.

d. Lokasi Penelitian

Lokasi untuk penelitian hukum empiris ini ditetapkan di wilayah Kecamatan Sananwetan Kota Blitar Jawa Timur. Penulis memilih lokasi ini karena Kecamatan Sananwetan Kota Blitar memiliki banyak usaha kamar kos dan beberapa mengalami masalah dari penyewa yang telah wanprestasi kemudian pemilik kamar kos menindaklanjuti dengan pelaksanaan penahanan barang sementara, sehingga sangat cocok sebagai tempat untuk mendapatkan data yang nyata. Penulis melakukan penelitian langsung di lokasi milik 4 (empat) narasumber untuk mendapatkan data yang jelas mengenai praktik penahanan barang sementara yang selama ini dilakukan. Pemilihan lokasi ini untuk memahami secara detail masalah dihadapi pemilik kamar kos.

1.6.5 Analisis Sumber Data

Penulis melakukan penelitian secara kualitatif dengan memanfaatkan sumber data primer, data sekunder dan bahan hukum tersier untuk menjawab rumusan masalah. Penulis mengkaji bentuk

wanprestasi penyewa, pelaksanaan penyelesaiannya, serta hambatan yang dihadapi pemilik kamar kos di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan 4 (empat) narasumber pemilik kamar kos pernah melakukan penahanan barang sementara terhadap penyewa wanprestasi. Wawancara dilakukan baik pada perjanjian sewa tertulis maupun perjanjian lisan yang disertai dengan pernyataan tertulis sederhana. Data primer memberikan gambaran nyata mengenai praktik penahanan barang sementara yang dilakukan di lapangan.

Data sekunder dimanfaatkan sebagai penguat analisis yang mencakup bahan hukum primer berupa KUHPerdara, Peraturan Daerah Kota Blitar Nomor 3 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Tempat Kamar kos, serta Perda Kota Blitar Nomor 1 Tahun 2017 mengenai Ketenteraman dan Ketertiban Umum. Pelengkap data ini juga bersumber dari bahan hukum sekunder seperti buku teks hukum, artikel ilmiah dan doktrin hukum yang relevan dengan substansi permasalahan. Seluruh referensi tersebut dipilih secara selektif untuk mendukung validitas pembahasan mengenai praktik hukum di lapangan. Bahan hukum tersier berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) digunakan untuk memperjelas makna istilah-istilah hukum. Penggunaan KBBI ini penting agar analisis hukum yang dilakukan tetap presisi dan terhindar dari *ambiguitas terminologis*. Melalui

keseluruhan sumber data tersebut, penulis menyusun analisis yang sistematis untuk menarik kesimpulan sesuai rumusan masalah.

1.6.6 Sistematika Penulisan

Guna menyajikan alur pemikiran yang runut, studi ini disusun berdasarkan sistematika penulisan ilmiah yang terbagi menjadi sejumlah bab dan rincian bab terkait. Penelitian yang bertajuk **“PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWA KAMAR KAMAR KOS DI KECAMATAN SANANWETAN KOTA BLITAR”** dengan sistematika penulisan terdiri dari 4 bab dan tiap bab memuat beberapa subbab, yaitu :

Bab pertama, memaparkan secara pendahuluan. Bab ini disusun ke dalam 3 sub-bab, yakni pendahuluan, kajian pustaka, dan metode penelitian. Subbab pendahuluan memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, serta manfaat penelitian. Subbab kajian pustaka menguraikan tinjauan mengenai perjanjian, kamar kos atau *indikos*, wanprestasi dan penahanan barang. Adapun subbab metode penelitian menjelaskan jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, metode analisis data, lokasi dan waktu penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab Kedua, membahas rumusan masalah pertama mengenai penyelesaian wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kamar kamar kos di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar. Bab ini terbagi menjadi 2 (dua) subbab. Subbab pertama memaparkan bentuk-bentuk wanprestasi

1.7. Tinjauan Pustaka

1.7.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1.7.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan istilah yang sepadan dengan *overeenkomst* yang diartikan sebagai permufakatan formal antarpihak.¹¹ Landasan normatif mengenai definisi tersebut secara khusus ditegaskan dalam Pasal 1313 KUHPdata. Norma ini merumuskan Perjanjian merupakan tindakan hukum di mana para subjek hukum saling mengikatkan diri satu sama lain.¹² Perbuatan hukum tersebut memicu lahirnya hubungan perikatan yang bersifat mengikat secara legal. Dampaknya adalah munculnya tuntutan hak serta beban kewajiban hukum atas pemenuhan suatu prestasi tertentu.

Hukum timbal balik ini mewajibkan para pihak untuk mengeksekusi seluruh poin kesepakatan secara konsisten. Manifestasi prestasi dapat diwujudkan dalam bentuk penyerahan sesuatu, pelaksanaan tindakan ataupun sikap pasif. Kepatuhan terhadap apa yang telah diperjanjikan menjadi inti utama dari keberlangsungan hubungan perikatan tersebut.

¹¹ Nabila Devia Hummaira, et al., "Perlindungan Hukum Bagi Mahasiswa Sebagai Penyewa Dalam Kasus Wanprestasi Fasilitas Yang Tidak Sesuai Dengan Perjanjian Sewa Kos", *Andrew LAW*, Vol. 4, No.1, Juni 2025, hlm. 267.

¹² Eva Fitri Ramadani, et al., "Analisis Yuridis Terhadap Mekanisme Perjanjian Sewa-Menyewa Excavator dan Upaya Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Berdasarkan Ketentuan KUHPdata", *Media Hukum Indonesia (MHI)*, Vol. 2, No. 4, Desember 2024, hlm. 823.

Agar kontrak memiliki daya ikat serta validitas di mata hukum, prasyarat pembentukannya wajib dipenuhi secara kumulatif. Seluruh parameter legalitas ini merujuk secara mutlak pada standar keabsahan yang digariskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, antara lain:¹³

- a. Sepakatnya para pihak yang saling mengikatkan diri
- b. Kecakapan para pihak untuk membuat perikatan
- c. Objek tertentu yang diperjanjikan
- d. Suatu Sebab yang halal dan tidak bertentangan dengan hukum

1.7.1.2 Bentuk – Bentuk Perjanjian

Jenis-jenis perikatan dikelompokkan menjadi :

- a. Bentuk Perjanjian Tetulis

Perjanjian tertulis merupakan bentuk pernyataan kontraktual secara eksplisit pada dokumen tertulis oleh para pihak yang berkepentingan, dokumen perjanjian ini memiliki kedudukan yang strategis sebagai dasar hukum yang menciptakan perikatan sah dan mengikat bagi para pihak, di

¹³Supiyanto dan Alfin Dwi Novemyanto, "Perjanjian Sewa Menyewa sebagai *Bewijsgrond* dan *Remedy* Penggugat pada Perkara Wanprestasi (Studi Putusan No 875/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.)", *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains*, Vol. 2, No. 04, April 2023, hlm. 309.

samping kekuatan mengikat yang bersumber dari undang-undang.¹⁴

b. Bentuk Perjanjian Tidak Tertulis

Perjanjian tidak tertulis merupakan bentuk kesepakatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih secara lisan yang hanya didasarkan pada asas konsensualisme atau kata sepakat tanpa dituangkan dalam akta tertulis. Perjanjian jenis ini sering kali tidak menentukan jangka waktu sewa secara spesifik. Pihak yang menyewakan tidak memberikan pemberitahuan penghentian sewa dalam tenggang waktu yang patut, maka secara hukum pihak tersebut dianggap telah menyetujui perpanjangan sewa secara tersirat untuk jangka waktu yang sama.¹⁵

1.7.1.3 Asas – Asas Perjanjian

Perjanjian senantiasa bersandar pada fondasi utama yang bertindak sebagai standar pengatur guna menjamin setiap kesepakatan memiliki kekuatan mengikat secara yuridis bagi kedua belah pihak. Melalui KUHPerdara ditetapkan berbagai asas fundamental yang menjadi

¹⁴ Fitri Yasni Mulia, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru”, *Skripsi*, Program Pascasarjana Universitas Islam Riau, Pekanbaru, 2021, hlm. 11.

¹⁵ *Ibid.*

syarat mutlak terciptanya akibat hukum yang valid dalam suatu hubungan kontrak. Krusial dalam operasional kamar kamar kos, di mana asas-asas tersebut berfungsi sebagai sarana untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara pengelola dan penyewa, khususnya dalam memitigasi sengketa yang timbul akibat terjadinya wanprestasi. Asas-asas hukum yang melekat dalam perjanjian sewa menyewa meliputi :

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Kontrak yang telah memenuhi syarat keabsahan dipandang sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Kebebasan ini memberikan otoritas bagi pemilik dan penyewa untuk mendesain rincian perjanjian, baik dalam bentuk tertulis maupun lisan, termasuk penyertaan klausul sanksi selama tidak bertentangan dengan kepentingan umum.¹⁶

b. Asas Konsensualisme (*Consensualism*)

perjanjian sewa-menyewa dipandang telah mengikat secara legal pada saat tercapainya kesepakatan antara pemilik kamar kos dan

¹⁶ *Ibid.*, hlm.40

penyewa.¹⁷ Asas ini mensyaratkan adanya pernyataan kedua belah pihak sebagai syarat sahnya perjanjian. Pemilik kamar kos sepakat menyerahkan kenikmatan kamar dan penyewa sepakat membayar harga sewa, maka seketika itu pula muncul tanggung jawab hukum serta hak-hak yang melekat pada masing-masing pihak.

c. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Prinsip ini menekankan bahwa setiap kesepakatan yang dibentuk legal membebaskan daya ikat yang setara dengan undang-undang bagi subjek hukum di dalamnya. Doktrin tersebut menunjukkan pembatalan atau penarikan kembali isi perikatan yang tidak diperbolehkan secara sepihak kecuali terdapat mufakat baru antarpihak.¹⁸ Implikasi yuridis dari asas ini mewajibkan otoritas peradilan maupun pihak luar untuk menjunjung tinggi kedaulatan kontrak yang telah dirumuskan. Menegaskan bahwa intervensi eksternal terhadap esensi perjanjian dilarang guna menjaga kepastian hukum bagi para pihak.¹⁹ Melalui

¹⁷ Nungky Aprilia Khusaini, "Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Dirugikan Akibat Wanprestasi Atas Objek Yang Diperjanjikan Secara Lisan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko", *Skripsi*, Program Pascasarjana Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur, Surabaya, 2020, hlm. 17

¹⁸ *Ibid.*, 18

¹⁹ *Ibid.*

penghormatan terhadap apa yang telah diperjanjikan bersama stabilitas hubungan kontraktual dapat tetap terjaga secara konsisten.

d. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Setiap perjanjian harus direalisasikan melalui kejujuran guna menghindari potensi kerugian material maupun imaterial. Asas ini mencakup itikad baik subjektif yang menekankan pada kejujuran sikap batin para subjek hukum. Itikad baik objektif yang menilai performa kontrak berdasarkan standar kepatutan umum. Penilaian berdasarkan norma sosial tersebut berfungsi sebagai filter agar tidak terjadi eksploitasi dalam hubungan sewa-menyewa. Kepatuhan terhadap prinsip ini memastikan seluruh hak dan kewajiban terpenuhi tanpa mencederai rasa keadilan para pihak.²⁰ Pelanggaran terhadap asas ini, seperti penyewa yang menghilang tanpa kabar atau pemilik yang bertindak sewenang-wenang di luar batas kepatutan.

e. Asas Kepribadian (*Personalitas*)

Prinsip kepribadian dalam hukum perdata menggariskan bahwa sebuah perjanjian hanya

²⁰ Nungky Aprilia Khusaini, *Op.Cit.*, hlm. 18

menciptakan keterikatan bagi individu yang melakukan perbuatan hukum tersebut untuk dirinya sendiri. Diperkuat pada norma yang tertuang dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara mengenai ruang lingkup berlakunya suatu persetujuan. Hak dan tanggung jawab yang lahir dari interaksi sewa-menyewa kamar kos bersifat eksklusif bagi pengelola dan penghuni terkait. Pihak lain yang berada di luar struktur perjanjian tidak dapat dituntut atau dibebani kewajiban yang bersumber dari kesepakatan tersebut. Melalui penerapan asas ini, integritas hubungan hukum tetap terjaga dan tidak menimbulkan dampak hukum yang merugikan bagi pihak ketiga.²¹ Asas ini menjamin bahwa tanggung jawab hukum atas wanprestasi atau pelanggaran perjanjian sepenuhnya berada pada subjek hukum yang secara sadar mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut.

1.7.1.4 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 1548 KUHPerdara memberikan batasan yuridis mengenai sewa-menyewa sebagai kontrak di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan

²¹ *Ibid.*, hlm. 16-17.

penggunaan suatu barang guna dinikmati oleh pihak lainnya. Perikatan perdata ini lahir dari pernyataan bersama para pihak yang bersepakat untuk memikul hak dan kewajiban secara timbal balik dalam jangka waktu tertentu. Inti dari kesepakatan ini terletak pada penyerahan fungsi barang yang disertai dengan kontraprestasi berupa pelunasan harga sewa sesuai dengan janji yang telah dibuat.²² Sewa-menyewa menitikberatkan pada penyerahan manfaat fungsional barang, sehingga hak milik tetap berada pada otoritas pemilik asal. Perikatan ini bersifat konsensual karena sah sejak adanya kesepakatan mengenai objek dan tarif tanpa memerlukan prosedur formal tambahan. Pembagian hak dan tanggung jawab hukum pun lahir secara otomatis bagi kedua belah pihak yang saling mengikatkan diri.²³ Wilayah Kota Blitar, pemenuhan prestasi menjadi kunci utama penghindaran sengketa. Kajian ini difokuskan untuk mengidentifikasi sejauh mana hukum memproteksi kepentingan pelaku usaha tersebut.²⁴

²² Dora Tiara dan Kiki Yulinda, *Hukum Perjanjian*, Eureka Media Aksara, Purbalingga, 2024, hlm. 103

²³ Nabila Devia Hummaira., *et.al.*, *Op.Cit.* h. 270

²⁴ Grisella Avelyn dan Michelle Clementina Bianca, "Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia", *Innovative : Journal Of Social Science Research*, Vol. 4, No. 6, Desember 2024, hlm. 2.

Unsur-unsur pokok harus dipenuhi dengan syarat mutlak yaitu adanya objek yang disewakan, harga yang ditetapkan, serta jangka waktu yang ditentukan. Sebagai subjek hukum yang memberikan sewa, pemilik berkewajiban menjamin kelayakan barang agar penyewa mendapatkan kenyamanan penuh selama masa kontrak berlangsung. Sebaliknya, penyewa memikul tanggung jawab finansial untuk membayar sewa secara konsisten pada waktu yang telah ditetapkan. Kewajiban penyewa juga meliputi pemeliharaan barang dengan standar moralitas hukum yang baik demi menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak.²⁵ Menurut pendapat ahli Subekti, karakter perjanjian ini menekankan pada kesanggupan pihak pertama menyerahkan benda untuk dipakai dan kesanggupan pihak kedua membayar harga yang ditetapkan terkait pemakaian tersebut.²⁶ Salah satu unsur kewajiban ini dilanggar atau tidak dipenuhi, maka secara hukum kondisi tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan akibat hukum tertentu bagi para pihak.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 3.

²⁶ Eva Fitri Ramadani, *Op.Cit.*, h. 822

Hubungan sewa-menyewa memiliki kekuatan hukum yang mengikat, maka syarat-syarat yang digariskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara harus dipenuhi sebagaimana wajib dipenuhi tanpa kecuali. Keabsahan ini meliputi kesepakatan antarpihak, kedewasaan hukum subjek, kepastian mengenai barang yang disewakan, serta maksud perjanjian yang selaras dengan norma hukum.²⁷ Asas kepastian hukum atau *pacta sunt servanda* memberikan legitimasi bagi perjanjian sewa untuk berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang menyepakatinya. Prinsip ini, segala rincian aturan yang telah disetujui, baik terkait kewajiban finansial maupun klausul penalti menjadi pedoman hukum yang mengikat dan tidak dapat diabaikan. Dengan ini sangat perlu diperhatikan terhadap perjanjian yang dipergunakan, apakah sudah memenuhi syarat hukum atau belum.²⁸

1.7.2 Tinjauan Umum Tentang Kamar Kos atau Indikamar Kos

1.7.2.1 Pengertian Sewa Menyewa

Terminologi sewa-menyewa berakar dari konsep *huurenverhuur* dalam bahasa Belanda serta padanan *rent*

²⁷ Supiyanto dan Alfin Dwi Novemyanto, *Op.Cit.*, h. 305

²⁸ Claudia Suryaningsih Bogar, et al., "Tinjauan Hukum Perbandingan Perjanjian Sewa-Menyewa Menurut KUHPerdara dan Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Lex Administratum*, Vol. 10, No. 5, Agustus 2022, hlm. 14.

atau *hire* dalam bahasa Inggris.²⁹ Konstruksi hukum ini menitikberatkan pada pemanfaatan objek kebendaan, baik yang bersifat bergerak maupun tidak bergerak, dengan kompensasi berupa pembayaran nilai sewa. Guna mempertegas batasan yuridisnya, berbagai doktrin hukum memberikan klasifikasi spesifik mengenai esensi perikatan ini sebagai sebuah hubungan hukum formal. Pakar hukum Subekti mendefinisikan fenomena ini sebagai peristiwa di mana para pihak saling mengikatkan diri melalui janji untuk melaksanakan sesuatu. merealisasikan suatu tindakan tertentu.³⁰ Pandangan tersebut selaras dengan pemikiran Wirjono Prodjodikoro yang menitikberatkan sewa-menyewa pada relasi hukum mengenai harta kekayaan antar-subjek hukum.³¹

M. Yahya Harahap turut memperkuat argumen ini dengan menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah interaksi hukum kekayaan yang memberikan hak yang sah bagi salah satu pihak untuk menuntut prestasi.³² Secara simultan, hubungan ini membebankan kewajiban imperatif kepada pihak rekanan untuk menunaikan prestasi yang telah

²⁹ Dwi Yulianti, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Usaha Rumah Sewaan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan Di Kota Palembang", *Skripsi*, Program Pascasarjana Universitas Sriwijaya, Ineralayana, 2019, hlm. 40

³⁰ *Ibid*, hlm. 41.

³¹ *Ibid*.

³² *Ibid*, hlm 42.

disepakati sebelumnya. Pada prinsipnya, setiap pernyataan kehendak yang telah terjalin wajib diimplementasikan oleh masing-masing pihak sebagai manifestasi tanggung jawab hukum. Kepatuhan terhadap pemenuhan janji kontraktual tersebut menjadi inti utama dari keberlangsungan perikatan harta benda yang dilakukan oleh para pihak.

1.7.2.2 Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Legalitas hubungan sewa-menyewa sangat bergantung pada terpenuhinya pilar utama berupa subjek dan objek perjanjian. Secara teknis, perikatan ini mempertemukan dua pihak utama pemberi sewa dan penerima sewa.³³ Pihak yang menyewakan memikul tanggung jawab untuk menjamin penyerahan kenikmatan barang kepada pihak lain. Sementara itu, penyewa menempati posisi sebagai subjek yang memanfaatkan objek tersebut dan dibebani tanggung jawab pembayaran sesuai dengan besaran sewa yang telah disepakati bersama. Secara yuridis, kedua belah pihak harus memenuhi syarat kecakapan bertindak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1329 KUHPerdara yang menegaskan bahwa setiap orang pada

³³ Roulita Eliyanti, "Akibat Hukum Terjadinya Peralihan Sewa Rumah Kost Oleh Penyewa Kepada Pihak Ketiga Tanpa Seizin Pemiliknya", *Skripsi*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen, Medan, 2025, hlm. 18

prinsipnya cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menyatakan sebaliknya.³⁴

Objek sewa dapat berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Objek meliputi dua unsur esensial, yaitu barang yang disewakan dan harga sewa. Barang menjadi objek Sewa pada umumnya merupakan benda tidak bergerak, seperti rumah atau kamar kamar kos, di mana hak yang dialihkan bukanlah hak milik, melainkan hak untuk menikmati kegunaan barang selama jangka waktu tertentu.³⁵

1.7.2.3 Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa dan Menyewa

Hubungan sewa menyewa memunculkan perikatan bilateral (reciprocal agreement), di mana hak bagi satu subjek hukum secara simultan menjadi kewajiban bagi subjek lainnya. Ketentuan mengenai hak dan kewajiban ini diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan mengikat para pihak sejak momen tercapainya *consensus ad idem*³⁶.

³⁴ *Ibid.*

³⁵ *Ibid.*

³⁶ Iqbal Raza'an, "Peralihan Sewa-Menyewa Kamar Kos Berdasarkan Perjanjian Tidak Tertulis Antara Pemilik Dan Penyewa Di Kelurahan Simpang Baru", *Skripsi*, Program Pascasarjana Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Pekanbaru, 2023, hlm. 20.

Berdasarkan Pasal 1550 KUHPerdara, pihak yang menyewakan memikul tiga kewajiban utama demi menjamin kepastian hak penyewa, antara lain:³⁷

- a. Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa sesuai kesepakatan.
- b. Memelihara benda sewaan agar tetap layak digunakan sesuai dengan tujuan perjanjian.
- c. Menjamin hak penyewa untuk menikmati benda sewaan dengan tenteram selama masa sewa.

Di sisi lain, kewajiban pihak penyewa diatur secara tegas dalam Pasal 1560 KUHPerdara. Penyewa memiliki tanggung jawab hukum untuk mematuhi poin-poin berikut:³⁸

- a. Memanfaatkan objek sewa dengan iktikad baik layaknya seorang bapak rumah tangga yang baik, sesuai dengan peruntukan yang disepakati dalam perjanjian.
- b. Memenuhi kewajiban pembayaran uang sewa dibayarkan tepat pada waktu yang telah disepakati oleh para pihak.

³⁷ *Ibid*, 21

³⁸ *Ibid.*, hlm. 21 - 22

- c. Mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan semula atau sebagaimana sedia kala ketika perjanjian.

Pelanggaran terhadap kewajiban-kewajiban tersebut, seperti keterlambatan pembayaran sewa atau penggunaan barang yang tidak sesuai peruntukan, dikualifikasikan sebagai wanprestasi. Kondisi wanprestasi ini memberikan legitimasi hukum bagi pihak yang dirugikan, dalam hal ini pemilik kamar kos, berhak menuntut pemenuhan prestasi, mengajukan pembatalan perjanjian, serta meminta ganti rugi, bunga, dan biaya perkara sesuai ketentuan Pasal 1243 dan Pasal 1266 KUHPerdota.

1.7.3 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1.7.3.1 Pengertian Wanprestasi

Diserap dari konsep hukum Belanda, *wanprestatie* secara terminologis menggambarkan sebuah prestasi yang buruk atau cacat dalam pelaksanaannya. Wanprestasi dalam hukum perikatan diidentifikasi sebagai kegagalan debitur dalam menepati pernyataan kehendak yang telah disepakati bersama.³⁹ Situasi ini muncul saat salah satu pihak mengabaikan beban kewajibannya, di mana kegagalan tersebut dapat bersumber dari faktor kesengajaan ataupun

³⁹ Muhammad Luthfi Siregar, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik rumah Kost Atas Peralihan Sewa Kepada Pihak Ketiga (Studi Pada Kost 888 di Sumatra Utara)”, *Tesis*, Program Pascamagister Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2025, hlm. 63.

kelalaian dalam menunaikan janji. Hal ini mengakibatkan hak-hak pihak lawan menjadi terhambat, sehingga memerlukan perlindungan hukum untuk memulihkan keseimbangan perikatan tersebut.⁴⁰ Dalam hubungan sewa menyewa kamar kamar kos, wanprestasi terjadi disaat penyewa tidak melaksanakan kewajiban kontraktualnya, hal tersebut memberikan hak bagi pengelola guna mengajukan tuntutan pemenuhan janji atau kompensasi atas kerugian yang diderita.⁴¹

Penetapan wanprestasi bagi subjek hukum dalam perjanjian sewa-menyewa didasarkan pada empat bentuk kelalaian yang mencakup kondisi sebagai berikut :⁴²

- a. Tidak melakukan prestasinya
- b. Prestasi terlaksana tetapi tidak sebagaimana mestinya, artinya kewajiban telah dipenuhi oleh debitur, namun terdapat ketidaksesuaian antara fakta pelaksanaan dengan substansi perjanjian yang telah dibuat.
- c. Pemenuhan kewajiban yang bersifat terlambat, artinya Prestasi diberikan oleh pihak penyewa, namun penyelesaiannya melewati tenggat waktu yang telah

⁴⁰ Eva Fitri Ramadani, *Op.Cit.*, h. 827.

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 828.

⁴² Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan Dalam Hubungan Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 26.

ditetapkan, sehingga pemenuhan tersebut tetap diklasifikasikan sebagai bentuk kelalaian.⁴³

1.7.3.2 Perbedaan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

Wanprestasi diartikan sebagai situasi saat subjek hukum dalam sebuah kontrak mengabaikan pemenuhan janji yang telah disepakati di awal. Hal ini selaras dengan mandat Pasal 1243 KUHPerdara yang mewajibkan pemberian kompensasi sebagai konsekuensi atas pengabaian tanggung jawab tersebut.⁴⁴ Somasi untuk mengajukan tuntutan kerugian hanya dapat direalisasikan jika debitur tetap gagal menunaikan prestasi meskipun telah menerima surat peringatan atau somasi. Fondasi fundamental dari tidak pemenuhan janji ini terletak pada eksistensi perikatan legal yang gagal dipatuhi oleh salah satu pihak yang terlibat.⁴⁵ Oleh karena itu, kewajiban hukum dalam wanprestasi lahir murni dari perjanjian tertulis maupun lisan yang dibuat oleh para pihak.

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) merupakan segala bentuk perilaku yang dilanggar serta memicu

⁴³ Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, FH Utama, Jakarta, 2014, hlm. 20

⁴⁴ Muhammad Luthfi Siregar, *Op. Cit.*, h. 54.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 14.

kerugian bagi pihak lain, baik secara materil maupun immateril. Ketentuan tersebut mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdara yang membebaskan kewajiban ganti rugi kepada pihak yang bersalah atas dampak yang ditimbulkannya. Berbeda dengan wanprestasi, PMH tidak memerlukan adanya hubungan kontraktual sebelumnya karena kewajibannya lahir langsung dari perintah undang-undang.⁴⁶ Pelanggaran dalam PMH mencakup pelanggaran hak orang lain, pelanggaran kewajiban hukum diri sendiri atau terhadap kesusilaan. Penegakan hukum dalam PMH bertujuan untuk memulihkan kerugian yang diderita korban akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya.

1.7.4 Tinjauan Umum Tentang Penahanan Barang

1.7.4.1 Pengertian Penahanan Barang

Dalam praktik hukum perdata, istilah "penahanan barang" sering kali dikacaukan dengan "penyitaan". Padahal, kedua istilah tersebut memiliki konsekuensi yuridis yang sangat berbeda. Penahanan barang dalam konteks hubungan keperdataan dikenal dengan istilah Hak Retensi (*Retentierecht*). Secara terminologi, Hak retensi adalah hak yang diberikan oleh undang-undang

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 238.

kepada kreditur untuk menahan benda milik debitur yang berada dalam penguasaannya sampai piutang yang berkaitan dengan benda tersebut dilunasi seluruhnya.⁴⁷

Berbeda dengan penyitaan (*Beslag*) dapat dilakukan oleh aparat penegak hukum atau juru sita pengadilan atas perintah hakim dalam hak retensi yang merupakan hak keperdataan yang bersifat privat.⁴⁸ Hak ini muncul secara alamiah atau demi hukum ketika terdapat hubungan timbal balik antara tagihan yang harus dibayar dengan barang yang ditahan.

⁴⁷ Ayu Lestari Aritonang, "Tinjauan Yuridis Terhadap Penahanan Barang Milik Penyewa Kos Akibat Menunggak Pembayaran", *journal.upbatam*, 2021, hlm. 3.

⁴⁸ Supiyanto dan Alfin Dwi Novemyanto, *Op.Cit.*, h. 307