

# SUATU KAJIAN NORMATIF TERHADAP PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI SEWA MENYEWA KAMAR KOST ANTARA PEMILIK KOST DENGAN PENYEWA KAMAR KOST

Oleh :

**Kasmudin Harahap**

Fakultas Pendidikan Ilmu Pengetahuan Sosial dan Bahasa, Institut Pendidikan Tapanuli Selatan  
email: kasmuddinhrp@gmail.com

## Informasi Artikel

### Riwayat Artikel :

Submit, 19 Agustus 2024

Revisi, 4 September 2024

Diterima, 14 September 2024

Publish, 15 September 2024

### Kata Kunci :

Wanprestasi,  
Sewa Menyewa,  
Kamar Kost.

## ABSTRAK

Hukum tertulis dibuat untuk melindungi, baik kepentingan masyarakat sebagai satu kesatuan maupun kepentingan tiap-tiap orang yang menjadi anggota masyarakat yang hidup didalamnya. Ilmu hukum mengajarkan bahwa dalam hukum publik, perlindungan lebih diberikan untuk kepentingan dan keutuhan masyarakat secara keseluruhan, sedangkan dalam hukum perdata, perlindungan lebih difokuskan pada diri individu dalam anggota masyarakat. Dalam hukum perdata, perlindungan yang diberikan oleh hukum tertulis, pelaksanaannya digantungkan pada kehendak diri orang-perorang yang hak nya dilindungi tersebut. Seperti halnya jual beli dan perjanjian-perjanjian pada umumnya, sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat pada unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Dimana mereka saling mengikat diri untuk memenuhi suatu prestasi, maka timbullah hukum perikatan yaitu suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang menyebabkan pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lain mempunyai kewajiban untuk melakukan atau memberi sesuatu. Didalam pelaksanaan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kadang terjadi permasalahan dimana pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati oleh perjanjian. Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai prinsip-prinsip tata cara untuk memecahkan masalah yang di hadapi dalam melakukan penelitian.

*This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license*



## Corresponding Author:

Nama: Kasmudin Harahap

Afiliasi: Institut Pendidikan Tapanuli Selatan

Email: kasmuddinhrp@gmail.com

## 1. PENDAHULUAN

Hukum tertulis dibuat untuk melindungi, baik kepentingan masyarakat sebagai satu kesatuan maupun kepentingan tiap-tiap orang yang menjadi anggota masyarakat yang hidup didalamnya. Ilmu hukum mengajarkan bahwa dalam hukum public, perlindungan lebih diberikan untuk kepentingan dan keutuhan masyarakat secara keseluruhan, sedangkan dalam hukum perdata, perlindungan lebih difokuskan pada diri individu dalam anggota masyarakat. Dalam

hukum perdata, perlindungan yang diberikan oleh hukum tertulis, pelaksanaannya digantungkan pada kehendak diri orang-perorang yang hak nya dilindungi tersebut. Seperti halnya jual beli dan perjanjian- perjanjian pada umumnya, sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat pada unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Dimana mereka saling mengikat diri untuk memenuhi suatu prestasi, maka timbullah hukum

perikatan yaitu suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang menyebabkan pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lain mempunyai kewajiban untuk melakukan atau memberi sesuatu. Didalam pelaksanaan pelaksanaan perjanjian sewamenyewa kadang terjadi permasalahan dimana pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati oleh perjanjian. Tidak dipenuhi kewajiban tersebut dapat disebabkan karenakelalaian atau kesengajaan atau karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kemampuan masing-masing pihak yang disebut wanprestasi atau overmacht. Overmacht atau keadaan memaksa adalah keadaan dimana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.

Pasal 1234 KUH Perdata berbunyi bahwa “ Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu” Menaati dan mematuhi hukum yang telah ditetapkan oleh pembuatnya merupakan suatu keharusan bagi setiap orang. Berkaitan dengan hal tersebut, unsur-unsur yang tercantum dalam sewa menyewa sebagaimana diatur dalam pasal 1548 KUH Perdata adalah adanya konsensual antara kedua belah pihak, adanya objek sewa menyewa yaitu barang bergerak maupun tidak bergerak, adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda dan lain- lain, serta adanya kewaajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Dalam hubungan hukum yang terjadi sehari-hari tidak tertutup kemungkinan timbul suatu keadaan di mana ada satu pihak yang tidak dapat memenuhi suatu kewajibannya kepada pihak lain, sehingga pihak yang lain telah merasa dirugikan haknya. Kondisi tertentu juga dapat terjadi tanpa suatu ada alasan hak seseorang dapat dirugikan oleh perbuatan orang lain. Untuk mempertahankan hak dan memenuhi kewajiban seperti yang telah diatur dalam hukum perdata materil, setiap orang dibatasi oleh hukum untuk tidak berbuat atau bertindak sesuka hatinya yang dapat merugikan hak orang lain.

Pada kehidupan sehari-hari kerap kali terjadi masalah didalam melakukan perjanjian sewa menyewa. Pihak yang menyewa atau yang disebut sebagai penyewa kamar kost tidak sedikit yang mengalami ketidaknikmatan dalam menggunakan fasilitas yang diserahkan pengelola kamar kost dan merasa haknya dirugikan akibat kelalaian pengelola kamar kost. Bisnis kost-kosan pada saat ini sudah banyak tersebar Dimana-mana. Apalagi kota dimana banyak perguruan tingginya, terutama disekitar kampus banyak berdiri kost-kosan. Bisnis kost-kosan sangatlah menjanjikan apabila dilakukan dengan telaten. Faktor itu yang menjadi banyaknya kos-kosan, usaha ini dapat dijalankan hanya dengan memanfaatkan kamar dirumah yang tidak lagi dipakai atau tidak berpenghuni. Selain penghasilan

yang terus mengalir setiap bulannya, sebagai usaha jangka panjang, pemilik kost-kosan menikmati keuntungan dari terus naiknya nilai tanah dan mungkin tiap tahunnya juga akan naik. Pengelolaan rumah kost-kosan juga tidak begitu rumit. Biasanya pemilik kost memperkerjakan orang untuk menjaganya, bahkan ada yang ditinggal, hanya melakukan kontrol dan mengecek pada waktu tertentu, sehingga para penghuni kost mengatur sendiri yang ada dalam kost tersebut, seperti mengatur pembayaran listrik dan lain-lain. Sikap kebanyakan pengelola usaha kamar kost yang kadang tidak peduli dan tidak mau tau terhadap aturan perjanjian, berdampak pada isi klausula yang dibuat secara sepihak baik dalam bentuk perjanjian tertulis ataupun secara lisan yang memposisikan pihak lain pada posisi tidak seimbang. Tidak jarang pelanggaran yang terjadi tidak mendapat tanggapan dari pengelola padahal pelanggaran tersebut mengganggu pengguna jasa sewa kamar kost yang lain, serta adanya larangan-larangan dari pengelola padahal tidak diatur dalam klausula perjanjian yang telah disepakati. Pada perjalanannya tidak sedikit masalah yang timbul dikarenakan isi klausula yang tidak jelas sehingga beda tafsir antara pengguna dan pengelola jasa kamar kost dan dampaknya terjadi pelanggaran oleh pengguna jasa kamar kost dalam sudut pandang pengelola serta bukan rahasia umum lagi apabila terjadi konflik penyewa kamar kost selalu dalam posisi dirugikan. Banyak pengguna jasa kamar kost terkadang dengan terpaksa menyetujui klausula yang dibuat secara sepihak oleh pengelola mengingat ketersediaan kamar yang terbatas pada waktu-waktu tertentu. Pada umumnya diketahui bahwa kebanyakan pengguna jasa kamar kost adalah orang-orang yang datang dari luar Kota Padangsidempuan yang terkadang tidak memiliki sanak keluarga ataupun hubungan kekerabatan, sehingga mengharuskan mereka untuk menyewa kamar kost. Perjanjian sewa menyewa kamar kost pada umumnya dilakukan secara lisan (kesepakatan), artinya perjanjian sewa menyewa kamar kost tersebut diadakan secara tidak tertulis, antara pemilik rumah kost dengan orang yang menyewa kamar kost. Perjanjian yang demikian sudah menimbulkan suatu hubungan hukum, yang menimbulkan hak dan kewajiban secara timbale balik pada masing-masing pihak, jika perjanjian tersebut tidak dipenuhi, maka akan menimbulkan akibat hukum.

## 2. METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai prinsip-prinsip tata cara untuk memecahkan masalah yang di hadapi dalam melakukan penelitian.

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian yang bersifat normative atau kepastakaan. Normatif adalah penelitian yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan system norma, system norma yang dibangun adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran). lebih lanjut mengenai penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang memiliki objek kajian tentang kaidah atau aturan hukum. Penelitian hukum normatif meneliti kaidah atau peraturan hukum sebagai suatu peristiwa hukum. Penelitian ini dilakukan dengan maksud untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah suatu peristiwa telah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum. Penelitian hukum normatif atau kepastakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder dapat dinamakan penelitian hukum normative atau penelitian hukum kepastakaan.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 1. Pengertian Sewa–menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam pasal 1547 sampai pasal 1600 merupakan perjanjian yang menyerahkan pemanfaatan (kenikmatan) suatu barang kepada orang lain dengan membayar jumlah tertentu (biasanya uang). Jadi dalam perjanjian jual beli yang diserahkan adalah hak kepemilikannya, sedangkan dalam perjanjian sewa-menyewa yang diserahkan pemanfaatannya dalam jangka waktu tertentu. Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda di sebut dengan huuren verhuur dan dalam bahasa Inggris di sebut dengan rent atau hire. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbale balik. Dalam kamus besar bahasa Indonesia pengertian sewa adalah, pemakaian sesuatu dengan membayar uang, sedangkan menyewa adalah, memakai (meminjam atau menabung) dengan membayar uang sewa.

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak di sewa kepada pihak penyewa untuk di nikmati sepenuhnya.

Beberapa pengertian perjanjian sewa-menyewa di atas dapat di simpulkan bahwa cirri-ciri dari perjanjian sewa-menyewa, yaitu

- Ada dua pihak yang saling mengikatakan diri pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang ke dua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.
- ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang atau jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang di serahkan kepada penyewaan terbatas pada jangka waktu yang di tentukan dalam perjanjian.
- Ada kenikmatan yang diserahkan kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang di sewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang atau jasa menurut apa yang di perjanjikan sebelumnya.

Di dalam KUH Perdata tidak di jelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat di buat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktek khususnya sewa bangun dibuat dalam bentuk tertulis para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa-menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada di pihak yang lemah.

#### 2. Kewajiban–kewajiban para pihak

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian timbale balik sehingga ada hak dan kewajiban yang membebani para pihak yang melakukan perjanjian. Dalam sewa-menyewa terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa

##### 1. Kewajiban pihak yang menyewakan

Pasal 1550 BW menyebutkan tiga kewajiban pokok dari pihak yang menyewakan :

Ke-1: untuk menyerahkan (*leveren*) barangnya kepada sipenanya,

Ke-2: untuk memelihara barangnya sedemikian rupa, sehingga barangnya dapat dipakai secara yang dimaksudkan,

Ke-3: untuk berusaha supaya si penyewa selama persetujuan sewa menyewa berjalan, selalu secara tenang dapat memakai dan menikmati barangnya yang disewa itu (“rusting genot”).

Selanjutnya ia diwajibkan, selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barangnya yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan pada barangnya yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi wajibnya si penyewa. Juga ia harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewa menyewakan yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuatnya perjanjian sewa-menyewa, jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi ( pasal-pasal 1551 dan 1552 ).

Dari pasal 1583, yang mewajibkan si penyewa untuk mengadakan perbaikan yang kecil – kecil dan sehari-hari (“*genge en degelike separaties*”). Ternyata hanya perbaikan yang besar – besar sajalah yang menjadi beban pihak yang menyewakan. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahannya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

### 3. Resiko dalam sewa– menyewa

Menurut pasal 1553, dalam sewa-menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipukul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Resiko dalam perjanjian sewa-menyewa resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak yang menima barang yang menjadi objek dari suatu perjanjian. Risiko merupakan suatu akibat dari suatu keadaan yang memaksa (*overmacht*) sedangkan ganti rugi merupakan akibat dari wanprestasi.

Pembebanan resiko terhadap objek sewa didasarkan terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan musnahnya barang / obyek sewa. Musnahnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa dapat dibagi menjadi dua macam yaitu :

#### a). Musnah secara total (seluruhnya)

Jika barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Pengertian musnah disini berarti barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa tidak lagi bias digunakan sebagai mana mestinya, meskipun terdapat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut masih ada. Ketentuan tersebut diatur di daam pasal 1553 KUH Perdata yang menyatakan jika musnahnya barang terjadi selama sewa-menyewa berlangsung yang

diakibatkan oleh suatu keadaan yang diakibatkan oleh suatu keadaan yang tidak bisa dipertanggung jawabkan pada salah satu pihak maka perjanjian sewa-menyewa dengan sendirinya batal.

#### b). Musnah sebagian

Barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat di gunakan dan dinikmati kegunaannya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Jika obyek perjanjian sewa-menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan yaitu :

- a. Meneruskan perjanjian sewa menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa
- b. Meminta pembatalan perjanjian sewa-menyewa

### 4. Berakhinya Perjanjian Sewa-Menyewa

Berakhinya perjanjian secara tegas tidak diatur, melainkan dalam KUH Perdata hanya menyebutkan mengenai hapusnya perikatan pada pasal 1381 KUH Perdata. Walaupun demikian, ketentuan-ketentuan tentang hapusnya perikatan tersebut juga merupakan ketentuan tentang hapusnya perjanjian karena pada umumnya perjanjian lahir karena adanya perikatan.

Berdasarkan Pasal 1381 KUH Perdata hapusnya perikatan karena sebagai berikut:

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan produk yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat ;
- c. Pembayaran utang;
- d. Kompensasasi
- e. Pencampuran utang;
- f. Pembebasan utang;
- g. Musnahnya barang yang terutang
- h. Kebatalan atau pembatalan;
- i. Akibat berlakunyasuatu syarat pembatalan;
- j. Lewat waktu

Berakhinya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam pasal 1381 KUH Perdata. Secara khusus perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir karena dua hal yaitu :

#### a. Masa sewa berakhir

Berakhirnya sewa menyewa yang tidak dilakukan perpanjangan membuat perjanjian sewa menyewa berakhir demi hukum, tanpa perlu adanya penetapan dari pengadilan, Pasal 1570 KUH Perdata menyatakan apabila perjanjian sewa menyewa ini berakhir demi hukum tanpa diperlukannya suatu pemberentian untuk itu. Sedangkan menurut pasal 1571 KUH Perdata apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara lisan, maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan memperhatikan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

#### b. Terpenuhinya syarat tertentu dalam perjanjian sewa menyewa

Suatu perjanjian sewa menyewa pada umunya

dapat mencantumkan syarat batal maupun syarat syarat tangguh terhadap perjanjiannya apabila dipenuhi suatu syarat yang diperjanjikan tersebut.

Pasal 1575 KUH Perdata menentukan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak berakhir karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia, baik penyewa maupun pihak yang menyewakan. Seluruh kewajiban dan haknya diteruskan kepada ahli warisnya. Selain itu, perjanjian sewa menyewa juga tidak dapat diputus apabila barang yang disewakan beralih hak kepemilikannya melalui jual beli, kecuali jika telah ditentukan sebelumnya dalam perjanjian tersebut.

#### 4. KESIMPULAN DAN SARAN

##### a. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Pemilik Dengan Penyewa Kamar Kost dilaksanakan dengan cara mengadakan perjanjian antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, pihak yang menyewakan atas nama Riana Widyastusi
2. Kendala dalam wanprestasi sewa-menyewa kamar kost antara pemilik dengan penyewa yaitu dalam pelaksanaannya penyewa yang terlambat membayarkannya alasan karena uang untuk membayar sewa kamar dipergunakan untuk keperluan lain yang lebih penting dan karena belum mendapat kiriman dari orang tua nya.
3. Upaya yang dilakukan dalam penyelesaian kasus wanprestasi sewa menyewa kamar kost antara pemilik kost dengan penyewa kamar kost di kota baru Padangsidempuan yaitu dengan cara musyawarah secara kekeluargaan sampai menemukan suatu hasil yang sama sama di setujui oleh kedua belah pihak akibat hukum bagi penyewa adalah penyewa membayar ganti rugi atas kelalaian yang telah dilakukannya dan upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pihak pemilik kamar kos adalah dengan cara kekeluargaan berupa teguran dan peringatan kepada pihak penyewa untuk segera kembali melaksanakan kewajibannya membayar uang sewa kamar kost sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian.

##### b. Saran

1. Disarankan kepada para pihak agar pelaksanaan sewa-menyewa Kamar Kost berjalan dengan lancar dan masing-masing pihak tidak mengalami kerugian, maka para pihak harus saling menyadari hak dan kewajibannya masing-masing baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa.
2. Kepada para pihak sangatlah dianjurkan ketika hendak melakukan perjanjian sebaiknya untuk membuat perjanjian secara tertulis dan untuk menjamin kepastian hukum dari perjanjian tersebut dapat dilakukan setidaknya seorang saksi guna mempermudah para pihak pembuat perjanjian untuk melakukan pembuktian bila mana terjadi permasalahan-permasalahan yang tidak diinginkan selama perjanjian itu

dilaksanakan. Upaya penyelesaian sewa-menyewa kamar sebaiknya sebaiknya dilakukan dengan musyawarah saja.

3. Untuk mendapatkan kepastian hukum dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak, maka perjanjian kamar kost seharusnya dibuat secara jelas dalam aturan Kamar Kost bahwa tidak diperbolehkan mengulang sewakan atau mengalihkan Kamar Kost kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik Kamar kost dan sebaliknya aturan tersebut juga terlebih dahulu diberikan saat kepada pihak penyewa sebelum menempati Kamar Kost dan di tandatangani oleh pihak.

#### 5. REFERENSI

- Lusi Hermina, 2013, *Analisis Yuridis Terhadap Bentuk – Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos–Kosan*, Beraja Niti.
- Minanul Aziz, 2013, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Mahasiswa Dengan Pemilik Kamar Kost*, Pontianak kota.
- M.Solly Lubis, 2003, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan ke-IV, Pustaka Belajar, Yogyakarta.
- M. Endriyo Susila Et Al, 2007, *Buku Pedoman Penulisan Hukum*, Yogyakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana.
- Ronny Hanitjo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Yahya Harahap, segi-segi hokum perjanjian, alumni, Bandung, 1986. hal.240
- Wirjono Prodjodikoro, 1992, *Asas – Asas Hukum Perdata*, Bandung.