

**TANGGUNG JAWAB PENYEWA ATAS KERUSAKAN DAN  
KEHILANGAN PADA FASILITAS OBJEK SEWA  
(Studi Kasus Hotel Grand Zuri Malioboro Yogyakarta)**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN  
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU  
HUKUM**

**OLEH:**

**ADE RIZAL NURROHMAN**

**NIM: 13340015**

**PEMBIMBING:**

**DR. H. RIYANTA, M.HUM.**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2020**



## PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-37/Un.02/DS/PP.00.9/01/2021

Tugas Akhir dengan judul : TANGGUNG JAWAB PENYEWA ATAS KERUSAKAN DAN KEHILANGAN PADA FASILITAS OBJEK SEWA (STUDI KASUS HOTEL GRAND ZURI MALIOBORO YOGYAKARTA)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : ADE RIZAL NURROHMAN  
Nomor Induk Mahasiswa : 13340015  
Telah diujikan pada : Jumat, 18 Desember 2020  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang  
Dr. H. Riyanta, M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 6007c31959983



Penguji I  
Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 6006c6e4c1066



Penguji II  
Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 6007792f6e124



Yogyakarta, 18 Desember 2020  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 6008e165d3318



## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ade Rizal Nurrohman  
NIM : 13340015  
Jurusan/Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi yang berjudul "**Tanggung Jawab Penyewa Atas Kerusakan dan Kehilangan pada Fasilitas Objek Sewa (Studi Kasus Hotel Grand Zuri Malioboro Yogyakarta)**" adalah benar hasil karya laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiat dari hasil orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 27 Desember 2020

Yang menyatakan,



Ade Rizal Nurrohman

**NIM. 13340015**



**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI**

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp : -

Kepada

**Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta**

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan sepenuhnya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Ade Rizal Nurrohman

NIM : 13340015

Judul : **"Tanggung Jawab Penyewa Atas Kerusakan dan Kehilangan pada Fasilitas Objek Sewa (Studi Kasus Hotel Grand Zuri Malioboro Yogyakarta)"**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 28 Desember 2020

Pembimbing

**Dr. H. Riyanta, M.Hum.**

**NIP. 19660415 199303 1 002**

## MOTTO

*You must hurt in order to know, fall in order to grow and fail in order to gain.*

*Because life's greatest lessons are learn through PAIN.*

– Naruto Uzumaki

*The minute you think of giving up, think of the reason why you held on so long.*

– Natsu Dragneel

*If you don't take risk, you can't create future.*

– Monkey D. Luffy

*Education is not the learning of fact, it's the process of struggling and learning to  
be successful from your mistake.*

– Albert Einstein

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

**HALAMAN PERSEMBAHAN**

*Skripsi ini saya persembahkan untuk*

Almamaterku UIN Sunan Kalijaga



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, berkat limpahan rahmat dan kehendak-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir Skripsi sebagai salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Peneliti menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan oleh karena itu penulis berharap adanya masukan dan saran yang bersifat membangun di masa mendatang.

Dalam pelaksanaan penulisan ini telah melalui banyak hambatan dan kesulitan. Namun berkat bimbingan, arahan, serta petunjuk dari semua pihak yang terlibat maka Skripsi ini dapat diselesaikan. Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada banyak pihak yang turut ikut membantu, membimbing, dan memotivasi. Untuk itu saya ucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga
2. Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum
3. Ach. Tahir, S.H.I., LL.M., M.A. selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum
4. Dr. H. Riyanta, M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama menyelesaikan skripsi ini
5. Udiyo Basuki, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik

6. Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan ilmunya selama menempuh pendidikan di Program Studi Ilmu Hukum
7. Ibu dan Bapak serta adikku Ida dan Aris selaku suami yang tak henti memberikan dukungan baik secara materil dan moril
8. Teman-teman *Bojo Muring Tetap Mancing*, M. Pandu Gunawan, Firmansyah Budi S, Yoga al-Ghozi, M. Jaduk C, Abqory Agna A, Raka H., Djalu Senopati, dan Najib yang telah memberikan warna selama menempuh pendidikan.
9. *Soulmate* seperjuanganku, Resni yg ikut menemani suka duka dalam penyelesaian tugas akhir bersama.
10. Semua pihak dan teman yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan pemikiran dan tenaga, sehingga Skripsi ini dapat terselesaikan.

Semoga selalu diberikan kebaikan, kemudahan serta kebahagiaan.

Demikian yang dapat saya sampaikan , atas segala keterbatasan, kesalahan, dan kekurangannya untuk dimaklumi. Semoga kita semua selalu diberikan kebaikan, kemudahan dan kebahagiaan. Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Yogyakarta, 24 Desember 2020

Penulis

Ade Rizal Nurrohman  
NIM. 13340015

## ABSTRAK

Dalam praktik bisnis akomodasi setiap pengelola hotel menyediakan hotel sebagai tempat singgah, semakin ramainya keadaan tersebut menyebabkan praktik penyewaan kamar hotel tak luput dari masalah. Diantaranya permasalahan resiko penyewa yang berbuat lalai dalam merusak dan menghilangkan kelengkapan fasilitas yang disewa sehingga merugikan pihak hotel. Dalam perjanjian sewa menyewa hotel, barang yang dapat dijadikan sebagai objek dari persewaan itu salah satunya adalah fasilitas kamar. Dalam penelitian ini membahas mengenai bagaimana hotel menjalankan sewanya, bagaimana terjadinya kelalaian serta tanggung jawab penyewa, dan bagaimana hotel menanggulangi resiko penyewa yang melakukan kelalaian terhadap fasilitas kamar tersebut.

Penelitian ini mengambil metode dengan jenis penelitian lapangan yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung ke objek penelitian dan bersifat deskriptif-analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah pemecahan perkara perjanjian sewa, dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan perjanjian sewa, menggunakan pendekatan yuridis-empiris yang bertujuan untuk mengungkapkan fenomena hukum dalam kehidupan nyata dalam masyarakat, serta pengambilan dengan melalui wawancara dan pengambilan dokumen terkait dan menggunakan kerangka teori terkait perjanjian sewa-menyewa, wanprestasi, tanggung jawab dan ganti rugi.

Berdasarkan hasil penelitian, perjanjian sewa dan aturan hotel dijadikan sebagai dasar penanggulangan resiko. Kasus rusak dan hilang yang timbul merupakan salah satu ketentuan yang ditanggulangi dalam sewa serta aturan hotel (1233,1234 BW). Tanggung jawab bagi penyewa berlaku apabila terbukti melakukan kelalaian dan hotel menerapkan ganti rugi biaya dan kerugian sebagai penanggulangan dan disesuaikan dengan beban kerugian atas kelalaian tersebut sebagaimana pasal 1236-1242, 1562-1564 BW. Jika penyewa tidak dapat mengganti rugi, umumnya penyelesaian dilakukan dengan cara kekeluargaan melalui negoisasi ulang. Hasil yang diperoleh bahwa penerapan perjanjian sewa, serta penerapan tanggung jawab dan ganti rugi terhadap penyewa hotel sudah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (1236, 1239 1243, 1246 BW), namun dalam penerapannya meski para pihak mampu menyelesaikan permasalahan yang timbul, kendala seperti ini masih sering muncul dimana penyewa sering kali kurang menyadari keterikatannya atas sewanya dan aturan hotel, cenderung mengabaikan dan tidak menjalankan sewanya dengan hari-hati, sepatutnya dan sebaik-baiknya sebagaimana pasal 1235-1238, dan 1560 BW, dimana hal itu sudah menjadi suatu hal yang wajib bagi penyewa dalam menjalankan sewanya.

**Kata kunci: Sewa-Menyewa, Fasilitas Hotel, Rusak dan Hilang**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN .....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iv
MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	13
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	14
D. Tinjauan Pustaka .....	15
E. Kerangka Teoritik .....	18
F. Metode Penelitian .....	26
G. Sistematika Pembahasan .....	29
BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA .....	32
A. Perjanjian Sewa.....	32
B. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa.....	49
C. Subjek dan Objek Sewa-Menyewa .....	52

D. Hak dan Kewajiban Para Pihak .....	54
E. Resiko dalam Sewa-Menyewa .....	56
F. Wanprestasi dalam Sewa-Menyewa .....	58
G. Tanggung Jawab dan Ganti Rugi Wanprestasi .....	65
<b>BAB III GAMBARAN UMUM SEWA MENYEWAWA HOTEL GRAND ZURI</b>	
<b>MALIOBORO .....</b>	<b>73</b>
A. Gambaran Umum Hotel .....	73
1. Pengertian Hotel .....	73
2. Fungsi Hotel .....	74
3. Jenis Hotel .....	76
4. Profil Hotel Grand Zuri Malioboro .....	80
5. Fasilitas Hotel Grand Zuri Malioboro .....	84
6. Peraturan Hotel Grand Zuri Malioboro.....	90
B. Gambaran Proses Perjanjian Sewa .....	92
1. Data Pemesanan Hotel .....	92
2. Proses Pemesanan Hotel .....	95
3. Perjanjian Sewa-Menyewa .....	104
C. Mekanisme Penyelesaian Ganti Rugi .....	111
1. Terjadinya Kehilangan dan Kerusakan yang Merugikan Hotel .....	111
2. Metode Penyelesaian Ganti Rugi .....	122
<b>BAB IV ANALISIS PENYELESAIAN KEHILANGAN DAN KERUSAKAN</b>	
<b>FASILITAS HOTEL GRAND ZURI MALIOBORO AKIBAT KELALAIAN</b>	
<b>PENYEWAWA .....</b>	<b>125</b>

A. Perjanjian Sewa-Menyewa Hotel Grand Zuri Malioboro .....	125
B. Tanggung Jawab atas Kehilangan dan Kerusakan Fasilitas Hotel .....	131
C. Penyelesaian atas Kehilangan pada Fasilitas Hotel .....	146
BAB V PENUTUP .....	155
A. Simpulan .....	155
B. Saran .....	156
DAFTAR PUSTAKA .....	158
LAMPIRAN .....	I



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Skema Penerimaan Tamu .....	100
Gambar 2. Skema Proses Pemesanan Kamar .....	103



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kota Yogyakarta merupakan salah satu dari 25 kota di Indonesia yang mendapatkan penghargaan dari Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif sebagai Kota Tujuan Wisata Favorit di Indonesia.<sup>1</sup> Seiring dengan hal tersebut, Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan salah satu daerah di Indonesia dengan potensi kekayaan alam dan warisan budaya yang terus dikembangkan sebagai tujuan wisata terfavorit baik di dalam maupun di luar negeri.<sup>2</sup>

Pemerintah D.I Yogyakarta sadar bahwa sektor pariwisata adalah sektor unggulan di wilayah D.I Yogyakarta, Tentunya untuk menunjang sektor tersebut diperlukan adanya industri usaha pariwisata yang mengakomodasi dan memfasilitasi keberlangsungan potensi pariwisata tersebut. Menurut Pasal 1 Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataaan Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2015–2025 industri pariwisata adalah kumpulan usaha pariwisata yang saling terkait dalam rangka menghasilkan barang dan/atau jasa bagi pemenuhan kebutuhan wisatawan dalam penyelenggaraan

---

<sup>1</sup> Yeti Yuliyanti, “Peran Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Yogyakarta dalam Membangun Pariwisata Berbasis Masyarakat,” *Skripsi Universitas Negeri Yogyakarta* (2014), hlm. 1-2.

<sup>2</sup> Eva Rusdiananingtyas, dkk, “Implementasi Strategi Pemerintah Daerah dalam Mewujudkan Pariwisata Berbasis Budaya Terkemuka,” *Jurnal Administrasi Publik*, No. 11, Vol. 3, (2015), hlm. 1899.

pariwisata.<sup>3</sup> Sedangkan Usaha Penyediaan Akomodasi sendiri adalah usaha yang menyediakan pelayanan penginapan yang dapat dilengkapi dengan pelayanan pariwisata lainnya. Salah satunya yaitu hotel sebagai sarana wisatawan untuk menginap dan beristirahat.

Hotel menurut Kamus Bahasa Indonesia adalah bangunan berkamar banyak yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yang sedang dalam perjalanan, atau bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk pelayanan, penginapan, makan dan minum.<sup>4</sup> Sedangkan Pengertian Hotel menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 Tentang Standar Usaha Hotel yaitu hotel sebagai usaha penyediaan akomodasi berupa kamar-kamar di dalam suatu bangunan, yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan dan/atau fasilitas lainnya secara harian dengan tujuan memperoleh keuntungan, dan pada pasal tersebut yang dimaksud dengan standar usaha hotel adalah rumusan kualifikasi usaha hotel dan atau penggolongan kelas usaha hotel yang mencakup aspek produk, pelayanan dan pengelolaan usaha hotel.<sup>5</sup>

Seiring meningkatnya kunjungan wisata yang mengakibatkan meningkatnya jumlah dan permintaan atas akomodasi hotel di Yogyakarta

---

<sup>3</sup> Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2015 – 2025, Pasal 1 ayat (12).

<sup>4</sup> *Kamus Bahasa Indonesia*, Tim Penyusun Departemen Pendidikan Nasional, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), hlm 529.

<sup>5</sup> Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 Tentang Standar Usaha Hotel, Pasal 1 ayat (3-5).

tentunya tidak hanya berdampak pada kemajuan kepariwisataan secara umum namun juga membawa permasalahan yang semakin kompleks dan tidak bisa dikesampingkan begitu saja. Dari berbagai masalah yang semakin kompleks tersebut adalah kemungkinan atas resiko yang berpotensi merugikan hotel secara materil maupun immateril salah satunya yaitu kemungkinan wanprestasi maupun resiko perbuatan melawan hukum dari pengunjung maupun wisatawan tersebut atas pelaksanaan kesepakatan yang mereka buat ketika melakukan dan menjalankan perjanjian sewa-menyewa kamar.

Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian seperti diatur dalam KUHPerdara pasal 1320, yaitu:

1. Kata Sepakat;
2. Kecakapan;
3. Hal tertentu;
4. Kausa yang halal.

Dengan dipenuhinya keempat syarat tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>6</sup>

Sedangkan pasal 1548 KUHPerdara menjelaskan lebih jauh tentang sewa yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan

---

<sup>6</sup> Abdul Kadir Muhammad. *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 94.

diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Menurut Suharnoko, sebagaimana dikutip oleh Evalina Yessica, Pelanggaran atas penyimpanan perjanjian itu dapat dalam bentuk wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. KUHPerdara membedakan dengan jelas antara perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antar para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir karena undang-undang mungkin tidak dikehendaki para pihak, tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan undang-undang.<sup>7</sup>

Dalam prakteknya, kelalaian penyewa atas fasilitas objek sewa dapat berupa resiko timbulnya kerusakan maupun kehilangan yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pemilik usaha dimana jika dalam hal ini pihak hotel dalam ketentuan perjanjian sewanya telah membuat suatu ketentuan kewajiban dan aturan yang mendampinginya terkait kelalaian tersebut, dalam KUHPerdara resiko tersebut dapat dikategorikan dalam perikatan yang lahir atas perjanjian dan persetujuan, dimana jika dilihat

---

<sup>7</sup> Evalina Yessica, "Karakteristik dan Kaitan Antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi," *Jurnal Repertorium*, No. 2, Vol. 1, (November 2014), hlm. 51.

dengan sudut pandang wanprestasi, hal tersebut sudah termasuk dalam kategori wanprestasi.

Menurut Abdulkadir Muhammad sebagaimana dikutip oleh J. Satrio, wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tidak terpenuhinya kewajiban dapat disebabkan oleh kesalahan dari debitur, baik dengan sengaja maupun karena kelalaian. Menurut ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan. Jika debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya, maka cara untuk memperingatkan debitur supaya memenuhi prestasinya yaitu debitur perlu diberi peringatan tertulis yang isinya menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi. Sedangkan akibat wanprestasi pada umumnya, yaitu dalam hal debitur lalai memenuhi kewajibannya, maka kreditur berhak menuntut penggantian kerugian. Serta dalam hal debitur lalai, maka risiko atas obyek perjanjian menjadi tanggung jawab debitur.<sup>8</sup>

Prestasi merupakan hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan. Pemenuhan prestasi merupakan hakikat dari suatu perikatan. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab (*liability*), artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan hutangnya kepada kreditur. Menurut ketentuan pasal 1131 dan pasal 1132 KUH Perdata, semua harta kekayaan baik bergerak

---

<sup>8</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 144.

maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur, jaminan semacam ini disebut jaminan umum<sup>9</sup>. Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan apa yang menjadi kewajiban debitur. Suatu prestasi berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.<sup>10</sup> Dimana pada lanjutan pasal 1235 membahas termasuk untuk kewajiban menyerahkan barang yang bersangkutan dan merawatnya sampai selesai penyerahan kembali barang yang disewa. Serta 1236-1237 KUHPerdata tentang kewajiban ganti biaya, kerugian, serta bunga jika tidak mampu menyerahkan barang / merawatnya / menyelamatkannya dimana hal itu menjadi tanggungan debitur jika ia lalai.<sup>11</sup>

Jika dikaitkan dengan penggunaan fasilitas hotel maka kelalaian penyewa dalam penggunaan fasilitas kamar hotel yang mereka sewa tersebut berupa resiko kehilangan, kerusakan dan lain sebagainya yang dilakukan oleh penyewa maupun orang lain yang menjadi tanggungannya sudah dapat masuk ke ranah wanprestasi tersebut karena telah memenuhi unsur atas melakukan sesuatu yang berdasarkan perjanjian / kontrak aturan hotel seharusnya tidak dilakukan.

Kejadian di lapangan yang banyak ditemui pada dasarnya berupa kasus dimana penyewa lalai dalam memanfaatkan penggunaan objek yang ia

---

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990), hlm. 17.

<sup>10</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1234.

<sup>11</sup> *Ibid*, psl. 1236, 1237.

sewa, penyewa setelah menyetujui dalam pelaksanaan perjanjian sewa sudah dianggap memahami aturan dan segala resiko yang tercantum baik dalam perjanjian sewa maupun yang dikarenakan undang-undang termasuk juga hal-hal yang bertentangan dengan kewajiban hukum penyewa baik itu hukum tertulis/tidak tertulis dan hal yang bertentangan dengan sikap kehati-hatian, bertentangan dengan hak orang lain, maupun kesusilaan yang sudah sepatutnya dalam masyarakat.

Pada kasus wanprestasi dalam prakteknya seringkali penyewa kurang memperhatikan atas keterikatannya terhadap perjanjian sewa maupun atas undang-undang tersebut sehingga timbul ketidaksesuaian antara apa yang disepakati termasuk perbuatan apa saja yang sudah seharusnya dihindari baik itu disengaja/tidak maupun timbul atas kealpaan/tidak berhati-hati dengan apa yang seharusnya penyewa jalankan. Dimana menurut KUHPerdara pasal 1236, mereka yang wanprestasi diwajibkan mengganti kerugian berupa biaya, rugi, dan bunga pada kreditur apabila tidak mampu menyerahkan / merawat dengan sebaik-baiknya untuk menyelamatkannya.

Salah satu contoh kasus kelalaian oleh penyewa yang pernah terjadi yaitu pada kasus yang masuk ranah baik perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, seperti kasus yang dialami hotel Le Meridien, yang berlokasi di bendungan hilir, Jakarta Pusat, pada pertengahan bulan Maret tahun 2018 lalu, yaitu kasus tentang seorang nenek bersama 5 orang anak asuh yang telah menyewa sejumlah kamar dengan masa sewa hingga bertahun-tahun namun tidak dapat mengganti biaya sewa yang dijalankannya, sedangkan

nenek tersebut telah tinggal sejak tahun 2015 silam. Berdasarkan keterangan Kabid Humas Polda Metro Jaya Kombes Argo Yuwono, diketahui selama hampir tiga tahun mereka menyewa, nenek tersebut menyewa 2 buah kamar dengan harga sewa masing-masing senilai 1,5 juta per hari. Bahkan menurut kesaksian sebelumnya sempat berpindah-pindah menyewa pula pada hotel lain diantaranya Twin Plaza Hotel, Slipi, Jakarta Barat, dan Hotel Menara Peninsula yang juga berada di Slipi dimana kedua hotel tersebut memiliki fasilitas yang mewah dan tidak murah. Lebih lanjut Kanit V Subdit Renakta Direktorat Reserse Kriminal Umum AKP Hasiati Lawole mengatakan, selama 10 tahun mereka berpindah-pindah, total kerugian ditaksir mencapai hingga 12 miliar rupiah.<sup>12</sup>

Pada kasus lain pihak hotel juga kesulitan dalam melakukan pembuktian, penyewa tak jarang mengatakan bahwa adanya kehilangan ataupun kerusakan properti hotel tersebut dikarenakan atas fasilitas hotel yang sudah rusak terlebih dahulu atau karena tidak tersedianya barang yang dianggap hilang meskipun pihak hotel sendiri selalu melakukan *maintenance* dan *check-up* terhadap fasilitas tersebut (terkecuali jika memang terjadinya kesalahan dari pihak internal hotel yang lupa/belum mengganti kelengkapan yang sebelumnya sudah rusak/tidak lengkap).

Pada kasus lainnya pihak hotel seringkali menemui keadaan dimana penyewa lalai ketika tidak menyadari bahwa kelengkapan hotel tidak sepenuhnya diberikan begitu saja, seperti pada kelengkapan *amenities*

---

<sup>12</sup> <https://www.jawapos.com/jpg-today/31/12/2018/tinggal-di-hotel-10-tahun-nenek-ini-habiskan-rp-12-miliar/> diakses pada 7 Oktober 2020. Pukul 22.00.

layaknya handuk dan *bathrobe* yang sering kali ikut dibawa pulang oleh penyewa, atau ketika penyewa meninggalkan noda permanen pada *linen bed* dimana pada aturan standar usaha hotel sendiri menentukan tentang syarat linen yang diwajibkan bersih dari noda, termasuk menghilangkan kunci kamar, menjaga utuh dan berfungsinya kelengkapan pada umumnya hotel berbintang hingga selesai masa sewa seperti *hairdryer*, *coffee maker*, dan kelengkapan elektronik lainnya juga *furniture* yang ada. Sehingga apabila terjadi suatu kejadian maka keadaan tersebut akan memaksa pihak hotel untuk menempuh pada penyelesaian denda/ganti rugi yang pihak hotel sendiri memiliki aturan tersendiri tentang resiko usahanya tersebut.<sup>13</sup>

Meskipun ganti rugi dalam wanprestasi sendiri dapat diatur mengenai penuntutan biaya, kerugian dan bunga, namun pada prakteknya berdasarkan keterangan pihak hotel ketika hotel berhasil membuktikan adanya kelalaian yang diakibatkan penyewa, dalam penyelesaiannya berakhir dengan musyawarah maupun perjanjian ulang seperti meminta penyewa untuk membeli barang/ item-item apa saja yang rusak/hilang dan dengan nilai ganti rugi yang belum tentu menutup biaya perbaikan atau pembelian barang/item pengganti. Atau dengan melakukan sejumlah denda sesuai ketentuan hotel khususnya tentang manajemen pengelolaan risiko. Hal ini didasarkan pada pihak hotel yang ingin menjaga nama baik serta menjalankan pelayanan secara maksimal. Dan menghindari kemungkinan

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan ibu Nina Adianti selaku *Sales & Marketing Manager*, pada tanggal 8 Desember 2020 pukul 08.00.

atas penyewa yang hingga akhir pembayaran ganti rugi tidak mampu untuk mengganti sesuai dengan kesepakatan.<sup>14</sup>

Berikutnya penyewa juga seringkali terbukti berbuat lalai terkait aturan untuk tidak membawa barang yang seharusnya tidak dibawa baik itu benda berbahaya ataupun benda yang memiliki resiko tinggi menimbulkan gangguan atau beresiko kerusakan terhadap fasilitas seperti minum berlebihan sehingga mabuk dan dalam keadaan yang tidak bisa dikontrol, merokok di dalam kamar dan juga apabila tamu terbukti melakukan tindak prostitusi. Dalam prakteknya hotel menemui kendala dalam mengatur tindakan penyewa tersebut meskipun sebelumnya sudah dicantumkan perihal aturan dan prosedur dari hotel<sup>15</sup>, yaitu ketentuan yang ada pada hotel mengenai :<sup>16</sup>

1. Kewajiban penyewa

- a. Penyewa wajib membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur penginapan hotel, demi keamanan dan keselamatan.
- b. Penyewa wajib beritikad baik dalam melakukan transaksi penginapan tamu hotel.
- c. Penyewa wajib membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.

---

<sup>14</sup> Wawancara dengan ibu Nina Adianti selaku *Sales & Marketing Manager*, pada tanggal 8 Desember 2020 pukul 08.15

<sup>15</sup> Wawancara dengan ibu Nina Adianti selaku *Sales & Marketing Manager*, pada tanggal 8 Desember 2020 pukul 08.20.

<sup>16</sup> *Data Manajemen Front Office*, diambil pada tanggal 7 Desember 2020, pukul 10.00.

## 2. Aturan yang diterapkan pihak hotel

- a. Kepada tamu yang terhormat untuk dimohon agar tidak merokok didalam kamar karena hotel telah menyediakan area *smoking* yang ada di *lounge*.
- b. Dilarang menurunkan tempat tidur ataupun merubah susunan serta letak dari tempat tidur. Pelanggaran atas hal tersebut akan dikenai sanksi atau denda sebesar Rp. 250.000-, (dua ratus lima puluh ribu rupiah).
- c. Segala fasilitas yang ada di dalam kamar dan toilet merupakan milik hotel dan hanya fasilitas tertentu yang boleh dimiliki cuma-cuma, Jika anda ingin membeli fasilitas kami sebagai souvenir mohon hubungi *receptionist* kami (untuk keterangan jumlah dan harga terlampir).
- d. Dimohon untuk tidak membawa benda-benda yang berpotensi mengganggu kenyamanan tamu lain dan operasional hotel, seperti benda berbahaya, berbau menyengat dan membawa binatang peliharaan masuk kamar hotel.
- e. Apabila ditemukan kerusakan ataupun kehilangan yang berasal dari kelalaian penyewa atas fasilitas yang ada, maka ketika anda *check-out*, akan dikenai sanksi/denda dan diwajibkan mengganti sebanyak nilai harga yang terlampir.
- f. Dimohon kepada bapak/ibu untuk menggunakan fasilitas yang tersedia dengan baik.

g. Segala sesuatu yang berakibat hilangnya benda berharga milik penyewa di dalam lingkungan kamar diluar tanggung jawab hotel, hotel telah menyiapkan *safe deposit box* sebagai jaminan keamanan.

Hal ini membuktikan bahwa aturan yang sudah diterapkan hotel yang mempunyai ketentuan aturan terkait hal tersebut walaupun sudah mencakupi ketentuan atas penanggulangan resiko kehilangan dan kerusakan, masih saja belum dapat menghilangkan kasus terkait hal tersebut dimana pada umumnya masih terjadi dan juga masih ada penyewa yang cenderung abai / menghiraukan tentang keadaannya / keterikatannya atas perjanjian kontrak sewanya. Dimana hal ini dikhawatirkan akan menimbulkan keadaan yang semakin tinggi risikonya pada keberlangsungan operasional hotel dan berdampak pada kerugian materiil maupun immaterial. Dapat diketahui bahwa keadaan ini dinilai dari tindakan penyewa tersebut yang tidak menjalankan prestasinya dengan baik dan benar terkait ketentuan untuk tidak melakukan sesuatu yang dilarang, dalam hal ini ketentuan hotel tentang kewajiban penyewa serta aturan yang berlaku baik yang dibuat oleh hotel, yang berdasarkan pada undang-undang yang ada pada KUHPerdara serta kepatutan dan kehati-hatian, melanggar hak orang lain (dalam hal ini pihak hotel), dan bertentangan pula dengan PP No. 67 tahun 1996 tentang penyelenggaraan kepariwisataan yang beresiko terhadap sanksi yang berujung pada pencabutan izin usaha hotel.

Sedangkan jenis objek barang yang termasuk dalam kelengkapan fasilitas kamar hotel tersebut terdapat pada unsur No. 14-15 tentang standar kamar tidur dan kamar mandi tamu pada lampiran II Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 Tentang Standar Usaha Hotel. Dan barang-barang maupun fasilitas tersebut memiliki suatu nilai yang apabila timbul suatu unsur kelalaian tersebut akan sangat merugikan pihak penyedia jasa hotel tersebut dalam menjalankan usahanya.

Dari latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan sewa-menyewa tersebut dalam skripsi berjudul “TANGGUNG JAWAB PENYEWA HOTEL ATAS KEHILANGAN DAN KERUSAKAN PADA FASILITAS OBJEK SEWA (Studi kasus Hotel Grand Zuri Malioboro Yogyakarta)”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan, maka didapatkan rumusan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kamar yang ada pada hotel?
2. bagaimana bentuk tanggung jawab dari penyewa jika terjadi kehilangan dan kerusakan fasilitas hotel tersebut?
3. Bagaimana penyelesaian atas kehilangan dan kerusakan fasilitas objek sewa tersebut?

### C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Pada penelitian ini terdapat tujuan dan manfaat penelitian yang berpedoman pada rumusan masalah di atas. Adapun tujuan dan manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan menjelaskan perihal prosedur dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa hotel.
- b. Untuk mengetahui dan menjelaskan perihal faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya kelalaian penyewa terkait fasilitas objek sewa hotel.
- c. Untuk mengetahui dan menjelaskan perihal tanggung jawab dan mekanisme penyelesaian yang dilakukan apabila terjadi suatu kelalaian penyewa terkait fasilitas objek sewa hotel.

#### 2. Manfaat Penelitian

- a. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan manfaat dan masukan dalam menambah, memperdalam dan mengembangkan pengetahuan sekaligus sebagai pembanding antara teori yang didapatkan di bangku perkuliahan dengan praktek yang terjadi di lapangan khususnya terkait pelaksanaan, kendala dan penyelesaian kelalaian dalam praktek sewa di lingkungan perhotelan di Yogyakarta.
- b. Secara praktis penelitian ini dapat memberikan kontribusi terutama terhadap penulis terkait studi penyelesaian program gelar Sarjana

Hukum. Kemudian bagi masyarakat diharapkan penelitian ini dapat memberikan suatu kesadaran hukum bagi masyarakat untuk lebih cermat dalam menghadapi dan praktek menjalankan suatu perjanjian sewa-menyewa. Sedangkan bagi pelaku usaha sekaligus para praktisi diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat mampu memberikan sumbangsih pemikiran dan ide terutama dalam upaya penyelesaian permasalahan terkait kelalaian penyewa di lingkungan perhotelan.

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

Sebelum dilaksanakannya penelitian terkait judul yang akan disusun teliti, terdapat pula beberapa penelitian terdahulu yang memiliki beberapa kemiripan baik berupa latar belakang permasalahan, objek penelitian maupun teknis penulisan. Berikut beberapa penelitian terdahulu yang sudah ada beserta perbedaannya dengan penelitian yang akan disusun buah:

Skripsi karya, Sasraw Fandapi Tarigan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, dengan judul “Analisis Terhadap Wanprestasi Pihak Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI. No.467/Pdt.G/2014/PN.Dps).”<sup>17</sup> Skripsi ini membahas mengenai bagaimana dasar pertimbangan hukum pada Putusan pengadilan dan akibat hukum terhadap penyewa yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa menyewa rumah mengenai perkara ini. Penelitian ini menitikberatkan kepada penyelesaian sengketa sewa

---

<sup>17</sup> Sasraw Fandapi Tarigan, “Analisis Terhadap Wanprestasi Pihak Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI. No.467/Pdt.G/2014/PN.Dps),” *Skripsi* Universitas Sumatera Utara, 2018.

menyewa wanprestasi dengan mekanisme pengadilan, dan objek sengketa yang berupa rumah. Sedangkan penelitian yang akan penyusun buat membahas mengenai resiko kelalaian yang mengarah ke perbuatan melawan hukum atas objek sewa terkait fasilitas kamar hotel dan bagaimana mekanisme yang dilakukan pelaku usaha hotel dalam menyikapinya.

Skripsi karya Aan Rizka A.F.S, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, dengan judul “Analisis Tanggung Jawab Pengusaha Hotel Terhadap Barang Milik Penyewa Arcade (Studi di Hotel Sahid Kusuma Surakarta).”<sup>18</sup> Skripsi ini membahas prosedur terjadinya perjanjian antara pemilik hotel dengan penyewa *arcade*, untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian antara pemilik hotel dengan penyewa *arcade* serta tanggung jawab pemilik hotel terhadap barang milik penyewa. Sedangkan penelitian yang akan penyusun buat lebih menekankan kepada prosedur perjanjian, resiko permasalahan yang mungkin terjadi dan mekanisme penyelesaian apabila timbul kelalaian yang terkait dengan objek fasilitas kamar hotel yang dilakukan oleh penyewa.

Skripsi karya Nela Ardiani Setyawati, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, dengan judul “Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku: Studi Terhadap Perjanjian Penginapan di Surakarta.”<sup>19</sup> Skripsi ini membahas profil klausul yang terdapat pada perjanjian penginapan di Surakarta dan untuk mengetahui kekuatan mengikat klausul

---

<sup>18</sup> Aan Rizka A.F.S, “Analisis Tanggung Jawab Pengusaha Hotel Terhadap Barang Milik Penyewa Arcade (Studi di Hotel Sahid Kusuma Surakarta)” *Skripsi* Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2009.

<sup>19</sup> Nela Ardiani Setyawati, “Kalusula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku: Studi Terhadap Perjanjian Penginapan di Surakarta,” *Skripsi* Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018.

yang terdapat pada perjanjian tersebut. Sedangkan penelitian yang akan penyusun buat lebih membahas mengenai pelaksanaan prosedur perjanjian dan memfokuskan kepada resiko perbuatan melawan hukum yang bisa terjadi dikarenakan faktor kelalaian penyewa dan bagaimana pihak hotel menanggulangnya melalui kesepakatan yang mereka buat.

Skripsi karya Iqbal Rino Aktapratama, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dengan judul “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Villa Abu Reval di Bogor.”<sup>20</sup> Skripsi ini membahas prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dalam perjanjian sewa menyewa villa Abu Reval, Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi penyewa dalam perjanjian sewa menyewa villa dan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa vila tersebut. Sedangkan penelitian yang penyusun buat dengan rumusan permasalahan serupa memiliki perbedaan pada fokus objek yang terbatas pada lingkup perbuatan melawan hukum terkait fasilitas penunjang kamar hotel dan bagaimana mekanisme pelaku usaha dalam mengantisipasi dan menindaklanjuti terkait kelalaian yang dilakukan penyewa tersebut.

Skripsi karya Lina Desianti, Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Kamar Hotel Syariah di Solo.”<sup>21</sup> Skripsi ini membahas mengenai prosedur menginap pada hotel syariah di Solo dan

---

<sup>20</sup> Iqbal Rino Pratama, “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Villa Abu Reval di Bogor,” *Skripsi* Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2018.

<sup>21</sup> Lina Desianti, “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kamar Hotel Syari’ah di Solo,” *Skripsi* Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2016.

bagaimana pandangan hukum Islam terhadap sewa kamar pada hotel syariah di Solo. Sedangkan penelitian yang akan penyusun buat tidak membahas prosedur dengan pandangan hukum islam tentang penyewaan kamar hotel. Selain itu penyusun lebih membahas perihal resiko dan faktor penyebab kelalaian penyewa dan mekanisme pelaku usaha hotel dalam menanggulangnya.

#### **E. Kerangka Teoritik**

Suatu landasan teoritis dalam pembahasan yang bersifat ilmiah memiliki kegunaan lebih untuk mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya. Disamping itu suatu landasan teoritis juga dapat memberikan petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan pada suatu pengetahuan penelitian.<sup>22</sup>

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

Perjanjian dapat dijumpai dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Perikatan, Bab Kedua, Bagian Kesatu sampai Keempat. Rumusan tentang perjanjian dapat dijumpai di dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa: "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Menurut M. Yahya Harahap perjanjian atau *verbintennis* mengandung pengertian: "suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1984), hlm. 12.

prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasinya”.

Berdasarkan pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain “hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi”.<sup>23</sup>

Berdasarkan hal tersebut maka dapat dilihat bahwa munculnya perjanjian memiliki unsur-unsur yang berupa:

- a. Adanya dua pihak atau lebih.
- b. Adanya kesepakatan diantara para pihak.
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai.
- d. Adanya prestasi yang harus dilaksanakan.

## **2. Sewa Menyewa**

Menurut KUHPerdata Pasal 1548 sewa menyewa adalah “Suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Sewa menyewa (*Huur en verhuur*) adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa

---

<sup>23</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 6.

untuk dinikmati sepenuhnya (volledige genot).<sup>24</sup> Dari rumusan tersebut pengertiannya dapat disimpulkan:

- a. Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan/pemilik barang dengan penyewa.
- b. Pihak yang menyewakan memberikan suatu barang kepada penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.
- c. Penikmatan berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang telah ditentukan.

Sewa-menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat atau persetujuan dari para pihak mengenai unsur pokok yaitu tentang barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati pihak lain, sedang pihak yang terakhir ini berkewajiban membayar sewa. Sehingga wujud penyerahannya bukan hak milik melainkan kenikmatan atas barang.

Obyek dari perjanjian sewa-menyewa yaitu meliputi segala jenis benda, baik yang berwujud atau tak berwujud maupun benda bergerak atau benda tak bergerak dengan kata lain obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah segala jenis benda yang dapat dipersewakan kecuali benda yang dilarang dalam perniagaan juga ketentuan undang-undang.

---

<sup>24</sup> M. Yahya Harahap. *Pembahasan Dan Penerapan KUHP*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 221.

### 3. Wanprestasi

Menurut Abdulkadir Muhammad sebagaimana dikutip oleh J. Satrio, wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tidak terpenuhinya kewajiban dapat disebabkan oleh kesalahan dari debitur, baik dengan sengaja maupun karena kelalaian. Menurut ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan. Jika debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya, maka cara untuk memperingatkan debitur supaya memenuhi prestasinya yaitu debitur perlu diberi peringatan tertulis yang isinya menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi. Sedangkan akibat wanprestasi pada umumnya, yaitu dalam hal debitur lalai memenuhi kewajibannya, maka kreditur berhak menuntut penggantian kerugian. Serta dalam hal debitur lalai, maka risiko atas obyek perjanjian menjadi tanggung jawab debitur.<sup>25</sup>

Prestasi merupakan hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan. Pemenuhan prestasi merupakan hakikat dari suatu perikatan. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab (*liability*), artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan hutangnya kepada kreditur. Menurut ketentuan pasal 1131 dan pasal 1132 KUH Perdata, semua harta kekayaan baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada

---

<sup>25</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, ..., hlm. 144.

menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur, jaminan semacam ini disebut jaminan umum<sup>26</sup>. Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan apa yang menjadi kewajiban debitur. Suatu prestasi berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.<sup>27</sup> Dimana pada lanjutan pasal 1235 membahas termasuk untuk kewajiban menyerahkan barang yang bersangkutan dan merawatnya sampai selesai penyerahan kembali barang yang disewa. Serta 1236-1237 KUHPPerdata tentang kewajiban ganti biaya, kerugian, serta bunga jika tidak mampu menyerahkan barang / merawatnya / menyelamatkannya dimana hal itu menjadi tanggungan debitur jika ia lalai.<sup>28</sup>

#### 4. Tanggung Jawab

Tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang sengaja maupun yang tidak sengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran atau kewajibannya.<sup>29</sup> Konsep pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan pertanggungjawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan undang-undang.

Konsep tanggung jawab juga dikemukakan oleh pencetus teori hukum murni yaitu Hans Kelsen. Menurut Hans, tanggung jawab berkaitan erat dengan kewajiban, namun tidak identik. Kewajiban tersebut muncul karena

---

<sup>26</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan, ...*, hlm. 17.

<sup>27</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1234.

<sup>28</sup> *Ibid*, psl. 1236, 1237.

<sup>29</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Grasindo, 2000), hlm. 59.

adanya aturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban kepada subyek hukum. Subyek hukum yang dibebani kewajiban harus melaksanakan kewajiban tersebut sebagai perintah dari aturan hukum. Akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban maka akan menimbulkan sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksa dari aturan hukum supaya kewajiban dapat dilaksanakan dengan baik oleh subyek hukum. Menurut Hans, subyek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.<sup>30</sup>

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:<sup>31</sup>

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

---

<sup>30</sup> Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, alih bahasa Raisul Muttaqien, Cet ke-6, (Bandung: Nusa Media, 2008), hlm. 136.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 140.

- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

## 5. Ganti Rugi

Pasal 1239, 1242 KUHPerduta menentukan bahwa ganti rugi atas ketentuan untuk perikatan berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, menjelaskan mengenai ketentuan ganti rugi yang berupa penggantian biaya, rugi dan bunga apabila kreditur terbukti wanprestasi.<sup>32</sup>

Lebih lanjut pada Pasal 1244, 1245 dan 1246 KUHPerduta ganti rugi terdiri dari biaya, rugi dan bunga. Apabila undang-undang menyebutkan rugi maka yang dimaksud adalah kerugian nyata yang dapat diduga atau diperkirakan pada saat perikatan itu diadakan, yang timbul sebagai akibat ingkar janji<sup>33</sup>

Bahwa kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang di derita. Beraitan dengan hal ini ada dua ahli hukum yang mengemukakan teori tentang sebab-akibat yaitu:<sup>34</sup>

- a. *Conditio Sine Qua Non* (Von Buri). Yang menyatakan bahwa suatu peristiwa A adalah sebab dari peristiwa B (peristiwa lain) dan peristiwa B tidak akan terjadi jika tidak ada peristiwa A.

<sup>32</sup> Lihat Pasal 1239, 1242 KUHPerduta.

<sup>33</sup> Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumi, 2001), hlm. 35.

<sup>34</sup> Pramono Nindyo, *Hukum Komersil*, (Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003). hlm. 23.

b. Adequated Veroorzaking (Von Kries), Yang menyatakan bahwa suatu peristiwa A adalah sebab dari peristiwa B (peristiwa lain). Bila peristiwa A menurut pengalaman manusia yang normal diduga mampu menimbulkan akibat (peristiwa B). Dari kedua teori diatas maka yang lazim dianut adalah teori Adequated Veroorzaking karena pelaku hanya bertanggung jawab atas kerugian yang selayaknya dapat dianggap sebagai akibat dari perbuatan itu disamping itu teori inilah yang paling mendekati keadilan.

Selain pada sudut pandang wanprestasi, Pasal 1365 Perdata menentukan bahwa ganti rugi juga muncul pada ketentuan berdasarkan persetujuan dimana biasa disebut perbuatan melawan hukum (PMH), pelaku PMH memiliki kewajiban memberikan ganti rugi kepada korban, namun undang-undang tidak mengatur lebih lanjut mengenai ganti kerugian yang harus dipenuhi dalam PMH. Ganti rugi karena wanprestasi yang didasari pasal 1243 KUHPerdata, dan ganti rugi yang didasari PMH memiliki kesamaan, sehingga untuk itu dapat diterapkan sebagian dari ketentuan ganti rugi yang disebabkan wanprestasi secara analogis.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Binacipta, 1991), hlm. 28.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung ke objek penelitian yang terkait dengan kelalaian penyewa atas fasilitas objek sewa dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa hotel.

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah pemecahan perkara perjanjian sewa-menyewa, dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan perjanjian sewa menyewa.<sup>36</sup>

### **3. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan dalam penelitian ini adalah penelitian dengan pendekatan yuridis empiris. Metode penelitian yuridis empiris adalah metode penelitian yang beranjak dari adanya kesenjangan antara teori dengan kenyataan di lapangan, kesenjangan antara keadaan teoritis dengan fakta hukum, dan atau adanya situasi ketidaktahuan yang dikaji untuk memenuhi kepuasan akademik, jenis penelitian hukum empiris ini bertujuan untuk

---

<sup>36</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 2012), hlm. 86.

mengungkapkan fenomena hukum dalam kehidupan nyata dalam masyarakat.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara atau teknik tertentu guna memperoleh data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Dengan pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan dan selanjutnya dianalisis sesuai dengan analisa yang diharapkan.

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu:

- a. Data Primer, yaitu data yang berasal dari sumber penelitian secara langsung. Yaitu data yang diperoleh secara langsung berdasarkan hasil penelitian yang berupa wawancara kepada pihak terkait (pelaku usaha hotel) maupun pengumpulan dokumen-dokumen terkait.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari buku atau sumber yang menunjang kelengkapan data primer. Data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer. Yakni bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan terkait antara lain:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b) Peraturan Pemerintah No. 67 Tahun 1996 tentang Penyelenggaraan Kepariwisata.

- c) Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 Tentang Standar Usaha Hotel.
  - d) Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2015 – 2025.
- 2) Bahan hukum sekunder. Yakni kajian teoritis yang berupa pendapat hukum, ajaran (doktrin) dan teori hukum sebagai penunjang bahan hukum primer yang berupa buku-buku, karya ilmiah, atau jurnal.
- 3) Bahan hukum tersier. Yakni bahan-bahan hukum yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder yang berupa Kamus Bahasa Inggris, Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, ensiklopedia, majalah, koran berita baik media cetak maupun online.

## 5. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul, tahapan berikutnya adalah tahap analisis data. Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasi data ke dalam suatu kategori, melakukan sintesis, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang

akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.<sup>37</sup>

Data yang diperoleh, baik dari penelitian kepustakaan maupun yang diperoleh dari penelitian lapangan kemudian diolah secara kualitatif, artinya data yang diperoleh tersebut untuk selanjutnya dipilah-pilah mana data yang penting/relevan dan mana data yang kurang penting/tidak relevan sehubungan dengan masalah yang dibahas. Dilakukan juga pola reduksi data, yaitu proses pemilihan, pemusatan perhatian yang bertujuan untuk mempertegas, memperpendek, membuat fokus, membuang hal-hal yang tidak penting yang muncul dari catatan dan pengumpulan data. Sedangkan penyajiannya dilakukan dengan metode deskriptif analisis yaitu dengan memaparkan terlebih dahulu, paparan tersebut kemudian dianalisis dan selanjutnya diambil suatu kesimpulan.

#### **G. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini terdiri dari lima bab yang terdiri dari beberapa pokok bahasan dan sub pokok bahasan yang berkaitan dengan permasalahan yang peneliti ambil. Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bab pertama memuat pendahuluan yaitu penjelasan yang erat sekali hubungannya dengan masalah yang akan dibahas. Penjelasan-penjelasan tersebut dirincikan dengan sub bab yang terdiri dari Latar belakang

---

<sup>37</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan D & R*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm. 145.

permasalahan, Rumusan masalah, Tujuan dan manfaat penelitian, Tinjauan pustaka, Kerangka teoritik, Metode penelitian, dan Sistematika pembahasan.

Bab II memuat mengenai tinjauan umum perjanjian sewa-menyewa, Pada bab ini dimaksudkan untuk memberikan dasar teori terkait praktik sewa hotel yang menjadi objek penelitian, yaitu membahas mengenai perjanjian pada umumnya, pengertian dan dasar hukum sewa-menyewa, subjek dan objek sewa-menyewa, hak dan kewajiban para pihak, serta resiko dalam sewa berdasarkan para ahli hukum dan buku KUHPerdara, wanprestasi dalam sewa yang berisikan pengertian wanprestasi, bentuk wanprestasi, unsur wanprestasi, serta tanggung jawab dalam sewa yang berisikan bentuk pertanggungjawaban dalam wanprestasi, dan ganti rugi wanprestasi.

Bab III memuat gambaran umum sewa menyewa Hotel Gand Zuri Malioboro, Pada Bab ini dimaksudkan untuk memberikan deskripsi yang utuh terhadap praktik sewa hotel yang merupakan objek dalam penelitian ini serta mekanisme penanggulangan hotel terkait kelalaian penyewa. Bab ini terbagi menjadi tiga pembahasan, pertama yaitu gambaran umum hotel yang berisikan deskripsi umum mengenai pengertian hotel, fungsi hotel, jenis hotel, serta profil hotel yang diteliti yang berisikan visi misi hotel, klasifikasi hotel yang diteliti, fasilitas hotel yang diteliti seta paparan data aturan hotel. Kemudian membahas mengenai gambaran proses perjanjian sewa yang berisikan tentang data okupansi tamu serta informasi kasus kerusakan dan kehilangan, prosedur proses pemesanan kamar hotel dan

bentuk perjanjian sewa yang ada pada hotel yang diteliti. Dan yang terakhir membahas mengenai mekanisme hotel yang diteliti dalam penanggulangan ganti rugi yang berisikan tentang tinjauan kasus yang membahas kehilangan dan kerusakan yang merugikan hotel serta tinjauan metode yang hotel terapkan dalam penyelesaian kasus ganti rugi terkait hilang dan rusak tersebut.

Bab IV membahas tentang analisis penyelesaian kehilangan dan kerusakan fasilitas hotel Grand Zuri Malioboro akibat kelalaian penyewa. Pada bab ini berisikan analisis dari pokok dari rumusan permasalahan yang diajukan. Yaitu analisis pelaksanaan dalam praktik sewa hotel yang diperoleh dari bab III yang berupa bagaimana terjadinya prosedur perjanjian sewa-menyewa hotel dikaitkan dengan ketentuan perundang-undangan yang berisikan tentang berdasarkan reservasi, berdasarkan dokumen hotel, *check in* serta analisis kasus yang terjadi. Kedua membahas mengenai tanggung jawab atas kehilangan dan kerusakan pada fasilitas objek sewa berupa kamar hotel yang berisikan analisis kasus dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kebijakan dalam hotel. Dan ketiga membahas mengenai analisis penyelesaian kehilangan dan kerusakan pada fasilitas hotel yang dilakukan hotel dilihat berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

Serta pada Bab V sebagai penutup atas penelitian. Pada bab ini berisikan kesimpulan atau penutup dari keseluruhan hasil penelitian dan juga saran dari penyusun.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan dan setelah dilakukannya penelitian, wawancara serta pembahasan oleh penulis mengenai “Tanggung Jawab penyewa Hotel atas Kehilangan dan Kerusakan pada Fasilitas Objek Sewa” maka dapat ditarik kesimpulan bahwa prosedur pelaksanaan perjanjian sewa kamar yang ada pada hotel Grand Zuri Malioboro telah sesuai menurut aturan perundang-undangan tentang sewa-menyewa dimana pada praktek sewanya telah memenuhi aspek ketentuan pada pasal 1548 KUHPerdara dimana pada praktek sewa hotel memenuhi unsur adanya para pihak, adanya konsensus, adanya objek berupa kamar, serta kewajiban pemenuhan pembayaran bagi penyewa.

Kehilangan dan kerusakan pada fasilitas objek sewa berupa kamar umumnya dilakukan oleh oknum penyewa, pada dasarnya keadaan tersebut masih terus muncul dan terjadi dalam praktek sewa menyewa hotel karena oknum penyewa tersebut lalai baik itu tidak menjalankan kewajibannya dalam memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik dimana hal ini diatur pada pasal 1560 KUHPerdara, dan diwajibkan untuk bertanggung jawab terhadap kerusakan sesuai dengan yang diatur pada pasal 1564 KUHPerdara, maupun lalai dalam bertindak yang mengakibatkannya melakukan wanprestasi dimana hal ini diatur pada pasal

1233-1242 KUHPerdara dimana oknum tersebut diwajibkan untuk bertanggung jawab melalui ganti rugi, biaya dan bunga.

Sedangkan dalam penyelesaian kelalaian penyewa yang berakibat pada kerusakan serta kehilangan tersebut pihak hotel memberlakukan ketentuan ganti rugi dan biaya sesuai dengan apa yang ada pada aturan yang dimiliki hotel dimana aturan tersebut telah cukup sesuai dengan ketentuan KUHPerdara dimana penyewa diwajibkan melakukan penggantian biaya dan kerugian ditaksir atas kerugian yang pihak hotel derita (pasal 1246 KUHPerdara), dan apabila penyewa tidak mampu memenuhi kewajibannya menjalankan sewa dengan baik (pasal 1236 KUHPerdara). Kemudian apabila penyewa tidak dapat menyelesaikan ketentuan ganti rugi padanya tersebut, hotel memberlakukan proses penyelesaian dengan negosiasi dimana para pihak melakukan perjanjian baru dan dengan waktu yang ditentukan oleh kesepakatan bersama dimana hal itu diharapkan agar pihak penyewa tetap dapat membayar ganti rugi yang dibebankan kepadanya menurut kemampuannya.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil dari penelitian ini, penyusun dapat memberikan beberapa saran kepada para pihak terkait yaitu:

Kepada konsumen/penyewa

1. Diharapkan kepada para calon penyewa untuk memperhatikan kesepakatan perjanjian sewa yang dibuat dan sempatkan bertanya mengenai aturan yang hotel sediakan.

2. Diharapkan kepada para calon tamu sewa hotel untuk memperhatikan ketentuan-ketentuan yang pihak hotel sediakan sebelumnya.
3. Diharapkan pada calon penyewa untuk bertanya mengenai item apa saja yang tidak boleh sembarang digunakan atau dibawa begitu saja tanpa izin / keinginan untuk membelinya.
4. Diharapkan kepada penyewa untuk selalu bertindak dengan hati-hati dan sepatutnya mengingat bawa dirinya sudah terikat untuk menjaga dengan baik objek yang disewa tersebut agar dapat kembali dengan utuh tanpa suatu kurang apapun seperti saat sebelum diadakannya sewa.

#### Kepada pelaku usaha/hotel

1. Diharapkan kepada pemilik hotel untuk lebih memperhatikan calon tamunya dengan lebih mengedukasi mereka mengenai tanggung jawab serta kewajiban mereka dalam menjalankan sewa.
2. Diharapkan kepada pemilik hotel untuk selalu waspada dan memonitor tamunya dalam beraktifitas di dalam lingkungan hotel agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan dan demi kemaslahatan bersama.
3. Diharapkan kepada pihak hotel untuk selalu menginfokan ulang mengenai ketentuan atas kewajiban dan aturan hotel untuk dibaca sebelum para tamu memasuki kamarnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Undang-Undang

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.  
Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman.  
Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.  
Peraturan Pemerintah No. 67 Tahun 1996 tentang Penyelenggaraan Kepariwisataaan.  
Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 tentang Standar Usaha Hotel.  
Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2015 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataaan Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2015 – 2025.

### Buku

- Agustina, Rosa, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. 2, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.  
Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, 2001.  
Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009  
Endar, Sugiarto, Sulartiningrum, Sri, *Pengantar Akomodasi dan Restoran*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1996.  
Fuady, Munir, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.  
\_\_\_\_\_, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.  
Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.  
\_\_\_\_\_, *Pembahasan Dan Penerapan KUHAP*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000.  
H.S, Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, cet ke-5, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.  
\_\_\_\_\_, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010  
Ibrahim, Johannes, Sewu, Lindawaty, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Cetakan 2, Bandung: Refika Aditama, 2007.

- Kamus Bahasa Indonesia*, Tim Penyusun Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta: Pusat Bahasa, 2008.
- Kelsen, Hans, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, alih bahasa Raisul Muttaqien, Cet. 6, Bandung: Nusa Media, 2008.
- Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: FH UII Press, 2013.
- Mertokusumo, Soedikno, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2002.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990.
- Nindyo, Pramono, *Hukum Komersil*, Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003.
- Projodikoro, Wiryono, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Cetakan 7, Bandung: Sumur Bandung, 1979.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung: Alumni, 1981.
- \_\_\_\_\_, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur, 1981.
- Santoso Az, Lukman, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala, 2012.
- Satrio, J., *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Alumni, 1999.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang, Bagian Pertama*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Setiawan, Rachmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1979
- \_\_\_\_\_, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: Bina Cipta, 1991.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Grasindo, 2000.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 1984.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermassa, 1987.
- Subekti, R, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermassa, 2001.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan D & R*, Bandung: Alfabeta, 2008.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Sulastiyono, Agus, *Teknik dan Prosedur Divisi Kamar pada Bidang Hotel*, Bandung: Alfabeta, 2006.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 2012.

### Jurnal

- Rusdiananingtyas, Eva, dkk, "Implementasi Strategi Pemerintah Daerah dalam Mewujudkan Pariwisata Berbasis Budaya Terkemuka," *Jurnal Administrasi Publik*, No. 11, Vol. 3, 2015.
- Sari, Novi Ratna, "Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam", *Jurnal Repertorium*, No. 2, Vol. IV, 2017.
- Sinaga, Niru Anita, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian", *Jurnal Binamulia Hukum*, No. 2, Vol. 7, 2018
- Yessica, Evalina, "Karakteristik dan Kaitan Antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi," *Jurnal Repertorium*, No. 2, Vol. 1, 2014.

### Skripsi

- Aktapratama, Iqbal Rino, "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Villa Abu Reval di Bogor", *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2018.
- Desianti, Lina, "Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kamar Hotel Syari'ah di Solo". *Skripsi*, Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2016.
- Rizka, Aan A.F.S, "Analisis Tanggung Jawab Pengusaha Hotel Terhadap Barang Milik Penyewa Arcade", *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2009.
- Setyawati, Nela Ardiani, "Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku: Studi Terhadap Perjanjian Penginapan di Surakarta", *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018.
- Tarigan, Sasraw Fandapi, "Analisis Terhadap Wanprestasi Pihak Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah", *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2018.
- Yuliyanti, Yeti, "Peran Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Yogyakarta dalam Membangun Pariwisata Berbasis Masyarakat," *Skripsi*, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Yogyakarta, 2014.

### Lain-lain

<https://www.amesbostonhotel.com/pengertian-hotel/>, diakses 28 November 2020.

<https://www.jawapos.com/jpg-today/31/12/2018/tinggal-di-hotel-10-tahun-nenek-ini-habiskan-rp-12-miliar/> diakses pada 7 Oktober 2020.