PENYELESAIAN WANPRETASI SEWA MENYEWA TEMPAT KOS DI KECEMATAN RUMBAI KOTA PEKANBARU

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan dalam Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum
Universitas Lancang Kuning

Disusun Oleh :

NAMA : CRISSNAWATI HUTASOIT
NIM : 1974201122

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANCANG KUNING
PEKANBARU
2023

LEMBAR PANTUN ATAU SYAIR MELAYU

Sayap elang sama telah lebar

Badan kecil punya si kuman

Kalau sukses berilah kabar

Jangan menghilang di telan zaman

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LANCANG KUNING

TANDA PERSETUJUAN

NAMA	:	**CRISSNAWATI HUTASOIT**
NIM	:	**1974201122**
JUDUL SKRIPSI	:	**PENYELESAIAN WANPRESTASI SEWA MENYEWA TEMPAT KOS DI KECAMATAN RUMBAI KOTA PEKANBARU**

DITERIMA DAN DISETUJUI
UNTUK DIPERTAHANKAN DALAM UJIAN SKRIPSI

DOSEN PEMBIMBING I	**DOSEN PEMBIMBING II**
(Dr.H.Iriansyah,S.H.,M.H)	**(Cisilia Maiyori,S.H.,M.H)**

Mengetahui
Dekan

(Dr. Fahmi,S.H.,M.H)

UNIVERSITAS LANCANG KUNING
FAKULTAS HUKUM

Status Terakreditasi A : BAN-PT No. 920/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/S/III/2023
Jl. Yos Sudarso KM. 8 Rumbai Telp. 0812 8390 3955
Website: https://fh.unilak.ac.id, email: hukum@fhunilak.ac.id
PEKANBARU

DITERIMA OLEH TIM UJIAN SKRIPSI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LANCANG KUNING UNTUK DIUJI DAN DIPERTAHANKAN SEBAGAI SALAH SATU SYARAT GUNA MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM

N A M A	:	**CRISSNAWATI HUTASOIT**
N P M	:	**1974201122**
FAKULTAS/PROG. STUDI	:	**HUKUM / ILMU HUKUM**
JUDUL SKRIPSI	:	**PENYELESAIAN WANPRESTASI SEWA MENYEWA TEMPAT KOS DI KECAMATAN RUMBAI KOTA PEKANBARU.**
TANGGAL LULUS	:	**27 JUNI 2023**

PANITIA

KETUA

Dr. H. IRIANSYAH, S.H., M.H.

SEKRETARIS

CISILIA MAIYORI , S.H., M.H.

ANGGOTA

1. **Dr. TRI ANGGARA PUTRA, S.H., M.H.**

Dipindai dengan CamScanner

UNIVERSITAS LANCANG KUNING
FAKULTAS HUKUM

Status Terakreditasi A : BAN-PT No. 920/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/S/III/2023
Jl. Yos Sudarso KM. 8 Rumbai Telp. 0812 8390 3955
Website: https://fh.unilak.ac.id, email: hukum@fhunilak.ac.id
PEKANBARU

Perihal : Cara Penilaian

N A M A : **CRISSNAWATI HUTASOIT**
N P M : **1974201122**
FAK/PROG.STUDI : **HUKUM / ILMU HUKUM**

NO	ANGKA PRESTASI KOMPONEN 10 S/D 100	BOBOT
1		5
2		5
3		5
4		4
5		3
Jumlah		22

- Nilai Prestasi Komulatif Akhir Sbb :

$$\frac{(N1 \times 5) + (N2 \times 5) + (N4 \times 4) + (N5 \times 3)}{22}$$

Nilai Prestasi Akhir Adalah Sbb :

1. 80 – 100 : A
2. 70 – 79,99 : B
3. 60 – 69,99 : C
4. 50 – 59,99 : D

Dipindai dengan CamScanner

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

NAMA : **CRISSNAWATI HUTASOIT**
NPM : **1974201122**
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi yang saya tulis ini dengan judul, **"PENYELESAIAN WANPRESTASI SEWA MENYEWA TEMPAT KOS DIKECAMATAN RUMBAI KOTA PEKANBARU".** Adalah benar karya asli saya sendiri dan bukan merupakan jiplakan, fakta pendukung atas Skripsi ini.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan Skripsi saya adalah hasil plagiat atau karya orang lain maka saya bersedia menerima sanksi akademis atas perbuatan tersebut sesuai ketentuan yang berlaku.



Pekanbaru, Juni 2023

CRISSNAWATI HUTASOIT
1974201122

Dipindai dengan CamScanner

KATA PENGATAR

Dengan memanjatkan puji Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Huku, pada Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning Pekanbaru dengan judul **"PENYELESAIAN WANPRETASI SEWA MENYEWA RUMAH KOS DI KECAMATAN RUMBAI KOTA PEKANBARU"**

Pada kesempatan ini perkenalkanlah penulis menyempaikan ucapan terima kasih serta penmghargaan yang tidak terhingga kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr.Junaidi,S.S., M.Hum,Selaku Rektor Universitas Lancang Kuning Pekanbaru ,yang telah menyediakan sarana sehingga penulis dapat mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Lancang kuning dengan baik.
2. Bapak Dr. Fahmi, S.H., M.H,selaku Dekan,serta Dosen memberikan pengajaran dan membenatu mengarahkan untuk menyelesaikan studi meraih Gelar Sarjana Hukum di Universitas Lancang Kuning.
3. Bapak Muhammad Azani, S.Th.I., M.SI.,Selaku wakil Dekan I,serta dosen yang telah memberikan pengajaran dan membantu mengarahkan untuk menyelesaikan studi meraih Gelar Sarjana Hukum di Universitas Lancang Kuning

4. Ibu Yetti, S.H., M.Hum., Ph.D,Selaku wakil Dekan II ,Serta dosen yang telah memberikan pengajaran dan membantu mengarahkan untuk menyelesaikan studi meraih Gelar Sarjana Hukum di Universitas Lancang Kuning
5. Bapak Irfansyah, S.Pi.,S.H., M.H, Selaku wakil Dekan III ,Serta dosen yang telah. memberikan pengajaran dan membantu mengarahkan untuk menyelesaikan studi meraih Gelar Sarjana Hukum di Universitas Lancang Kuning.
6. Bapak Dr.H.Iriansyah,S.H.,M.H,Selaku Dosen Pembimbing I,Serta Dosen yang telah memberikan pengajaran dan membantu mengarahkan untuk menyelesaikan studi meraih Gelar Sarjana Hukum di Universitas Lancang Kuning.
7. Ibu Cisilia Maiyori,S.H.,M.H,Selaku Dosen Pembimbing II,Serta Dosen yang telah memberikan pengajaran dan membantu mengarahkan untuk menyelesaikan studi meraih Gelar Sarjana Hukum di Universitas Lancang Kuning.
8. Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning yang tidak dapat Penulis menyebutkan satu persatu.
9. Teman-teman yang tidak bisa saya ucapkan satu persatu telah menemani saya selama masa perkuliahan serta memberikan semangat dalam menjalankan perkuliahan

10. ***Teristimewa*** untuk keluarga tercinta penulis,serta orang-orang yang berada didekat penulis yang telah memberikan dorongan dan semangat dalam menjalani perkuliahan hingga selesai meraih gelar sarjana Hukum di Fakultas HukumUniversitas Lancang Kuning

Mudah-mudahan atas bantuan dan dorongan yang telah diberikan pada penulis selama ini semuanya dapat dibalas oleh Tuhan yang Maha Esa Amin.

Sepenuhnya penulis menyadari bahwa penulis skripsi ini jauh jauh dari apa yang disebut dengan kesempurnaan, dikarenakan keterbatasan dan kemampuan pada diri penulis.

Untuk dengan segala kerendahan hati, Penulis menerima kritik dan sarannya yang bersifat membangun dari semua pihak guna penyempurnaan dalam skripsi ini yang nantinya dapat bermanfaat bagi pihak akademis, ataupun instansi yang terkait di dalamnya.

Akhirnya semoga karya ilmiah yang berbentuk skripsi ini dapat di manfaatkan semua pihak termasuk bagi penulis.

Pekanbaru,.....

Penulis,

Crissnawati Hutasoit
NPM : 1974201122

DAFAR ISI

HALAMAN SAMPUL ..... **i**

LEMBAR PANTUN ATAU SYAIR MELAYU ..... **ii**

FAKULTAS HUKUM ..... Error! Bookmark not defined.

UNIVERSITAS LANCANG KUNING ..... Error! Bookmark not defined.

KATA PENGATAR ..... **iii**

DAFAR ISI ..... **x**

ABSTRAK ..... **xii**

BAB 1 ..... **1**

PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 9

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian 9

D. Kerangka Teori 10

E. Metode Penelitian 18

BAB II **23**

GAMBARAN UMUM KECAMATAN RUMBAI KOTA PEKANBARU **23**

A. Gambaran Umum Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru 23

1. Sejarah Kecamatan Rumbai 23

2. Batas Wilayah 24

3. Jumlah Penduduk 25

4. Agama 25

BAB III **26**

TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI MENURUT KUHPERDATA **26**

A. Pengertian Perjanjian 26

B. Wanprestasi 29

C. Sewa Menyewa 33

BAB IV 45

PENYELESAIAN WANPRETASI SEWA MENYEWA RUMAH KOS DI KECEMATAN RUMBAI KOTA PEKANBARU 45

A. Penyelesaian Sewa Menyewa Rumah Kos DiKecamatan Rumbai Kota Pekanbaru 45

B. Hambatan Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos Di Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru 63

C. Upaya Penyelesaian Wanperstasi Sewa Menyewa Rumah Kos Di Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru 69

BAB V 76

PENUTUP 76

A. Kesimpulan 76

B. Saran 77

DAFTAR PUSTAKA 79

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa pada dasarnya adalah suatu pristiwa dimana dua orang atau lebih saling berjanjin untuk melakukan sesuatu, bila perjanjian itu telah dilaksanakan maka akan timbul hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Dalam perjanjian bila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian, maka pihak tersebut bisa dikatakan wanprestasi, prestasi adalah sesuatu yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Permasalahan adalah : Bagaimana PenyelesaianWanprestasi Sewa Menyewa Tempat Kos Di Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru45?Apa Hambatan Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos Di Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru?Apa Upaya Penyelesaian Wanperstasi Sewa Menyewa Tempat Kos Di Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru?Penelitian ini dilakukan agar mengetahui bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa di kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian sosiologis, dimana penelitian dilakukan berdasar fakta yang ada dilapangan yang mengkaji pelaksanaan dan implementasi ketentuan perundang-undangan di lapangan. Hasil penelitian di lapangan pihak penyewa melakukan wanprestasi dalam bentuk tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya, penyewa tidak memenuhi prestasi tidak sempurna dan penyewa tidak memelihara sarana dan prasaran dengan baik. Penyelesaian masalah dilakukan di luar pengadilan (non litigasi) yaitu dengan cara negosiasi. Dalam fakta di lapangan banyak pihak yang menyewakan tidak memiliki perjanjian secara tertulis, oleh karenanya disarankan agar pembuatan perjanjian sewa menyewa rumah kost hendaknya di buat dengan bentuk tertulis, agar hak dan kewajiban para pihak yang terikat pada perjanjian tersebut dapat di pertanggung jawabkan. Penyelesaian sengketa sebaiknya dilakukan dengan cara non litigasi (negosiasi), karena dengan menggunakan cara negosiasi para pihak tidak memerlukan waktu yang lama untuk menyelesaikan sengketa.

Kata kunci : Perjanjian Lisan, Sewa Menyewa, Prestasi, Negosiasi

BAB 1
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dewasa ini aktivitas bisnis berkembang dengan begitu pesatnya dan terus merambah ke berbagai bidang, baik menyangkut barang maupun jasa. Bisnis merupakan pilar penting sebagai penopang pendukung perkembangan ekonomi dan pembangunan. Dalam menjalankan bisnis tidak mungkin pelaku bisnis terlepas dari hukum, karena hukum mengatur bisnis agar bisnis dapat berjalan aman, tertib, lancar, sehingga pihak-pihak yang mejalankan bisnis tidak dirugikan akibat adanya kegiatan tersebut. Indonesia merupakan Negara hukum (Recht Staat) sudah sepatutnya semua aktifitas di atur oleh hukum tidak terkecuali kegiatan bisnis.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdiri dari 4 (empa) Buku, yaitu :

1. Buku Kesatu tentang Orang.
2. Buku Kedua tentang Kebendaan.
3. Buku Ketiga tentang Perikatan.
4. Buku Keempat tentang Pembuktian dan Daluwarsa.

Berkenaan dengan buku Ketiga mengenai perikatan, definisi hukum perikatan diatur dalam buku Ketiga KUHPerdata, tetapi definisi ini diberikan oleh ilmu pengetahuan, yaitu: “suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan

antara dua orang atau lebih di mana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu"[1]

Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan anggota masyarakat lainya, yang banyak melahirkan bermacam-macam perjanjian-perjanjian, salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa, dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan sesuatu untuk pihak lainya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut telah disanggupi pembayarannya. Perjanjian sewa menyewa ini banyak di gunakan oleh para pihak, karena dengan perjanjian sewa menyewa ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa maupun pihak menyewakan akan saling mendapatkan keuntungan. Penyewa memperoleh kenikmatan dari benda yang disewanya sementara pihak yang menyewakan mendapatkan keuntungan dari harga sewa yang telah disepakati oleh pihak penyewa.

Berkembangnya Mahasiswa/i ataupun pekerja di kota Pekanbaru khususnya di daerah kecamatan rumbai, menimbulkan Mahasiswa/i ataupun pekerja untuk berlomba-lomba mencari rumah kos, Kecamatan rumbai merupakan salah satu kecamatan yang banyak rumah kos-kosan sebanyak 349 tempat kos, selain dekat dengan kampus lingkungannya juga praktis bagi perantau yang mengekos, karena itu melihat peluang usaha untuk membuat usaha kamar rumah kost yang memiliki fasilitas yang minimalis hinga fasilitas yang super mewah seperti apartemen. Para pelaku usaha kamar rumah kost ini tidak hanya

[1] Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*,(Mandara Maju, Bandung 1994)hlm. 2

merupakan penduduk lokal tetapi para investor dari luar kota yang sengaja melakukan pengembangan investasi dalam usaha rumah kamar kost. Banyak para pendatang atau para wisatawan domestic dan internasional, memilih untuk menyewa kamar kost, karena harga yang di tawarkan tidak terlalu mahal.

Bisnis sewa menyewa kamar kost di Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru saat ini memang mempunyai peluang yang besar, karena letaknya yang berdekatan dengan kampus, didukung dengan luasnya lahan yang dimiliki warga sekitar dimanfaatkan untuk usaha sewa menyewa kamar kos sebagai tambahan penghasilan mereka dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup. Kecamatan Rumbai memeliki letak yang strategis karna berdekatan dengan kampus, sehingga banyak pendatang yang bertujuan untuk melanjutkan pendidikan yang membutuhkan tempat tinggal. Namun tidak semuanya memiliki tempat tinggal di daerah tersebut. Oleh karena itu untuk memenuhi kebutuhannya dalam hal tempat tinggal ada yang menyewa kamar kos. Dalam prakteknya pihak penyewa menyewakan kamar kost dan pihak penyewa membayar sesuai dengan harga yang disepakati dengan jangka waktu yang telah di tentukan.

Pada umumnya perjanjian sewa menyewa ini hanya dilakukan secara lisan. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak. Cukup beresiko apabila perjanjian lisan digunakan pada perjanjian yang rentan terhadap kerugian bagi para pihak apabila terjadi wanprestasi, seperti perjanjian sewa menyewa. Sebab perjanjian lisan tidak menggunakan akta tertulis sehingga tidak dapat menjamin atau menyangkal atau

mengakui bahwa di antara keduanya telah membuat perjanjian.[2] Alat bukti bermacam-macam bentuk dan jenis yang mampu memberikan keterangan dan penjelasan tentang masalah yang diperkarakan di pengadilan. Alat bukti diajukan para pihak untuk membenarkan dalil gugat dan dalil bantahan yang nantinya akan dilakukan penilaian atas alat bukti yang diajukan mereka oleh Hakim.[3]

Sedangkan dalam proses pembuktian suatu perkara perdata, salah satu alat bukti yang digunakan sebagai mana telah disebutkan dalam pasal 164 HIR yaitu alat bukti surat. Hal itu dimaksudkan untuk mempermudah proses pembuktian apabila terjadi wanprestasi[4]. Dan yang demikian itu rentan terhadap timbulnya sengketa dan problematika di kemudian hari. Seperti pihak penyewa telat membayar uang sewa.

Dari pemaparan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa setiap subjek hukum yang hendak membuat perjanjian tidak cukup hanya dengan kata sepakat tapi juga dianjurkan untuk dibuat secara tertulis. Hal ini sangat penting, karena dalam perjanjian tertulis pula biasanya disebutkan mengenai mekanisme-mekanisme penyelesaian sengketa yang terjadi.[5]

Data Lapangan di 3 (tiga) Tempat Kos yaitu Kos Mawar alamat Jalan Tegal Sari ,Kos Zahra Alamat Patriasari II,Kos orange permata Gg.Permata Sari yang

---

[2] Billy Dicko Stepanus Harefa dan Tuhana, "Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi", Jurnal Privat Law, Tahun 2016, Vol. IV, No. 2, hlm.117.

[3] Sunarto, Pera n Aktif Hakim dalam Perkara Perdata, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014) hlm. 167

[4] Albert Aries, "Tentang Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis", (Online), (http://m.hukumonline.com/detail/tentang-pembuktian-perjanjian-tidak-tertulis/), diakses pada 12 desember 2022

[5] Gemala Dewi, Widyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, Hukum Perikatan Islam di Indonesia, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 37.

berada di kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru,ditemukan 3 masalah dari masing-masing tempat berkaitan dengan wanprestasi hal ini temukan melalui prapenelitian dengan obserasi di lapangan dengan melakukan wawancara kepada pengelola kos dan penghuni kos atau sipenyewa kos,hasil dari wawancara bahwa permasalahannya ke 3 tempat kos tersebut adanya kelalaian pembayaran uang kos dengan sang pemilik kos yang menimbulkan kerugian bagi pihak kos. Suatu perjanjian dianggap terlanggar karena terjadi permasalahan antara keduanya dan salah satu pihak tidak bisa menerima kerugian tersebut. Hal demikian sebenarnya sering terjadi dalam perjanjian sewa menyewa. Wanprestasi tidak akan timbul apabila salah satu pihak tidak lalai atau dalam hal ini tidak secara sengaja melakukan pelanggaran terhadap pelaksanaan kewajibannya terhadap perjanjian yang telah sama-sama disepakati, maka dari itu supaya tidak terjadi hal demikian

1) Bapak Roni : pengelola kos yaitu kos Zahra di jalan Patriasari II membuat Perjanjian apabila dua bulan tidak bayar maka si penyewa di keluarkan dari kamar kos tersebut ,uang kos perbulannya sebesar Rp.450.000,00 karena merasa rugi dengan hal tersebut dan supaya ada efek jerah kepedah si penyewa kos[6]

2) Bapak suarjo : kemudian kos mawar di jalan tegal sari terkait jika si penyewa kos lalai dalam membayar uang kos, sipengelola kos haya mengingatkan saja

[6] Wawancara dengan Bapak Roni sebagai pengelola kos,(tanggal 17 januari 2023) di Tempat kos Jalan Patria Sari II

setiap harinya jika sudah waktu pembayaran dan sudah lewat pembayaran dengan uang kos sebesar Rp.550.000,00/bulannya,[7]

3) Ibu Sari : Kos oranye Permata alamat di Gang Sari No.4 Umbansari si pengelola kos sama halnya dengan kos mawar Tindakan terkait jika si penyewa kos lalai dalam membayar uang kos, sipengelola kos haya juga mengingatkan saja setiap harinya jika sudah waktu pembayaran dan sudah lewat pembayaran dengan uang kos sebesar Rp.650.000,00/bulannya[8]

Dalam ketentuan pasal 1233 KUHPerdata dikatakan, perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Dari kedua hal tersebut dapat diartikan bahwa salah satu sumber perikatan yang utama adalah perjanjian sebab dengan melalui perjanjian pihak-pihak dapat membuat berbagai macam perikatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa antara penyewa dengan pihak yang menyewakan bentuk perjanjian yang dituangankan dalam surat perjanjian sewa menyewa rumah, di dalam surat tersebut penyewa dan pihak yang menyewakan telah bersepakat untuk melakukan perjanjian sewa menyewa rumah.

Dalam suatu perjanjian terdapat prestasi. Prestasi adalah sesuatu yang harus dipenuhi oleh debitur atau penyewa yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu. Apabila pihak penyewa tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah di tuangkan dalam surat perjanjian tersebut, maka pihak penyewa dapat dikatakan wanprestasi. Bila perjanjian itu

[7] Wawancara dengan Bapak sudarjor sebagai pengelola kos,(tanggal 17 januari 2023) di Tempat kos Jalan Tegal Sari

[8] Wawancara dengan Ibu Sari sebagai Sipengelola Kos (tanggal 17 januari 2023) Tempat kos di Gang Sari No.4 Umbansari

telah dilaksanakan maka akan timbul hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut yakni pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang yang di sewakan kepada pihak penyewa, dan pihak penyewa wajib membayar sejumlah uang sewa yang sesuai dengan waktu dan jumlah yang ditentukan.[9]

Dalam menjalankan perjanjian sewa menyewa rumah tidak selamanya berjalan dengan lancar, adakalanya pihak-pihak tersebut tidak memenuhi isi dari perjanjian tersebut atau sering dikatakan wanprestasi baik yang dilakukan dengan sengaja atau kelalaian maupun keadaan memaksa, maka harus ada bentuk pertanggung jawaban dari pihak-pihak yang melakukan wanprestasi.

Pihak-pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa mempunyai resiko. Menurut Pasal 1553 KUHPerdata, dalam sewa menyewa risiko mengenai barang yang disewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa benda yang dimaksud dalam kontrak.

Dalam perjanjian sewa menyewa pasti akan timbul masalah jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa menyewa, tidak dapat melaksanakan kewajibannya di karenakan wanprestasi. Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang di wajibkan seperti yang telah di tetapkan dalam perikatan. Tindakan wanprestasi menyebabkan konsekuensi timbulnya pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak

[9] Abdulkadir Muahmmad,, *Hukum Perdata Indonesia*, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990)hlm. 201

yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, maka dari itu di dalam hukum diterapkannya upaya penyelesaiian secara hukum untuk mengatasinya, dan perlu juga di jelaskan faktor-faktor atau alasan-alasan yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi. Dengan begitu diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang di rugikan karena wanprestasi tersebut.[10]

Dalam pemenuhan prestasi yang berupa pembayaran sejumlah uang, merupakan kewajiban yang harus di laksanakan oleh pihak penyewa karena merupakan hakekat dari suatu perikatan atau perjanjian sewa-menyewa, berdasarkan ketentuan pasal 1548 KUHPerdata. Begitu pula dengan batas waktu untuk memenuhi prestasi tersebut, biasanya telah disepakti dalam sebuah perjanjian yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak. Sehingga bilmana pihak pembeli tidak melakukan pemenuhi prestasi dalam kurun waktu yang telah di sepakati, dapat dikatakan si pembeli tersebut telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji, yaitu tidak memenuhi kewajiban yang telah ditentukan atau telah di sepakati bersama dalam perikatan atau perjanjian yang telah di buat.

Surat perjanjian sewa menyewa sangat diperlukan apabila dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya yang telah disepakati dalam surat perjanjian sewa menyewa. Permasalahan tersebut di atas muncul, apabila terjadi wanprestasi, dalam hal wanprestasi, dapat terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah di sepakati dalam perjanjian sewa menyewa rumah tersebut. Hal ini tentu mengakibatkan kerugian bagi pihak tertentu yang melakukan perjanjian

[10] Ibid, hlm. 203

sewa menyewa rumah tersebut, baik itu kerugian waktu maupun kerugian tentang barang yang telah disewakan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka penulis mengangkat masalah tersebut kedalam judul skripsi yaitu "**Penyelesaian Wanperstasi Sewa Menyewa Tempat Kos Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru"**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas tersebut, maka penulis merumuskan permasalahannya sebagai berikut :

A. Bagaimana Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Tempat Kos Di Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru?
B. Apa Hambatan Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Kos Di Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru??
C. Apa Upaya Penyelesaian Wanperstasi Sewa Menyewa Tempat Kos Di Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

a. Untuk menjelaskan Penyelesaian Wanperstasi Sewa Menyewa Tempat Kos di Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru.
b. Untuk menganalisis hambatan Wanperstasi Sewa Menyewa Tempat Kos di Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru.

c. Untuk mengetahui proses-proses yang dapat dilakukan untuk mengatasi Wanperstasi Sewa Menyewa Tempat Kos di Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru.

2. Kegunaan Penelitian

a. Bagi Penulis, penelitian ini berguna memperdalam pengetahuan penulis dalam kajian hukum Perdata terkait masalah yang diteliti sekaligus juga sebagai syarat utuk memperoleh gelar sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning

b. Prespektif akademis, penelitian ini diharapkan dapat memperkarya khasanah ilmu pengetahuan, sekaligus diharapkan dapat dijadikan referensi bagi peneliti selanjutnya.

c. Prespektif praktis, diharapkan berguna bagi Pada Rumah Kos kecamatan Rumbai atau Masyarakat pada wilayah tersebut dalam mengatasi masalah yang ada relevasnsinya dengan penelitian.

D. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Perjanjian adalah salah satu bagian terpenting dari hukum perdata. Sebagaimana diatur dalam buku III KUHPerdata. Di dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat pada umumnya sering melakukan perjanjian dalam rangka memenuhi kebutuhannya. Setiap orang mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum seperti melakukan sebuah perjanjian, sebuah perkawinan dan lain-lain. Setiap orang berhak dan bebas melaksanakan atau

mengadakan sebuah perjanjian dan menentukan syarat-syarat atau ketentuan dari perjanjian yang dibuatnya baik itu dengan bentuk lisan maupun tulisan.

Di dalam KUHPerdata telah diatur mengenai perjanjian dan bagaimana syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian yaitu dalam Buku III KUHPerdata pasal 1320. Perjanjian adalah salah satu upaya dari masyarakat untuk mengikatkan dirinya kepada orang lain demi memenuhi kebutuhannya. Perjanjian sangat penting walaupun banyak masyarakat padat pada umumnya tidak mengetahui arti penting dari perjanjian.

Perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUHPerdata yang mana dijelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan hal itu dapat timbul suatu hubungan hukum yang melibatkan dua orang atau lebih dalam sebuah kesepakatan, yang mana akan menimbulkan hakhak dan kewajiban dari masing-masing pihaknya. Dimana hak dan kewajiban tersebut senantiasa harus dipenuhi agar tercipta. Sebuah perjanjian yang sempurna, baik itu secara lisan maupun tulisan.[11]

Suatu perjanjian terdiri dari beberapa bagian, yaitu bagian *essentialia*, bagian *naturalia,* dan bagian *accidentalia*.

a. Bagian *essentialia* adalah bagian dari suatu perjanjian yang harus ada jika bagian ini tidak ada, maka perjanjian tersebut bukanlah suatu perjanjian. Adapun yang dimaksud adalah hal yang menjadi prestasi para pihak dalam melakukan suatu perjanjian.

[11]Lukman Santoso Az,2019 ,Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangnnya ,Yogyakarta) Hlm.27

b. Bagian *naturalia* adalah bagian dari suatu perjanjian yang memiliki sifat dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak yang melakukan suatu perjanjian. Dapat kita temukan didalam pasal 1476 KUHPerdata.
c. Bagian *accidentalia* adalah bagian dari perjanjian yang merupakan ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak yang melakukan perjanjian.[12]

Dalam hukum perjanjian terdapat asas –asas yang perlu dipahami terkait pengertian akan asas hukum itu sendiri. Sehingga dalam pelaksanaan perjanjian dapat berbuah kesepakatan antara pihak–pihak yang mengikat suatu perjanjian konrak. Kepastian serta legalitas hukum sangat diperlukan agar hukum dapat terlaksana dengan baik dengan mengacu pada kelayakan hukum dan syarat sah suatu hukum yang telah dibuat. Ragam asas-asas perjanjian, yaitu:

a. Asas Konsensualisme

Bahwa perjanjian telah terjadi jika telah ada konsensus antara pihak-pihak yang mengadakan kontak. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pada pasal tersebut, ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak.

[12] WibowoTunardy, "Bagian-bagianPerjanjian," dalam http://www. jurnalhukum.com, diakses pada tanggal 16 Desember 2022

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Artinya seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas tentang yang diperjanjikan, bebas pula tentang menentukan bentuk kontraknya. Asas kebebasan berkontrak (freedom of contract) dapat dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, menyebutkan, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak ini bersifat universal, artinya berlaku juga dalam berbagai sistem hukum perjanjian di negara-negara lain dan memiliki ruang lingkup yang sama.

c. Asas Itikad Baik

Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan pihak debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak

d. Asas Kekuatan

Mengikat Asas ini menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak berlakunya akan mengikat dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Artinya, perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

e. Asas Kepribadian

Yaitu asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan. Hal ini dapat dilihat dilihat dalam pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerdata. Pasal 1315 menegaskan, "Pada umumnya, seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian, selain untuk dirinya sendiri". Sedangkan pasal 1340 KUH

Perdata menyebutkan, “perjanjian hanya berlaku pada pihak yang membuatnya’.[13]

f. Asas Persamaan

Hukum Asas persamaan hukum mengandung maksud bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak boleh dibeda bedakan antara satu sama yang lainnya, walaupun subjek hukum tersebut berbeda warna kulit, agam dan ras.

g. Asas Kepercayaan (*Vertrouwens Beginsel*)

Yaitu kedua belah pihak harus saling mempercayai satu sama lain. Dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Departemen Kehakiman RI, menjelaskan bahwa asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka pada kemudian hari

h. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur. Akan tetapi, debitur memikul pula kewajiaban untuk melaksanakn perjanjian itu dengan itikad baik.

[13]H.P. Panggabean, Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian, (Yogyakarta: Liberty, 2010)

i. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur hukum mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Asas kepastian hukum merupakan suatu asas yang menurut Gustav Radbruch termasuk ke dalam nilai dasar hukum. Asas ini pada pokoknya mengharapkan dan mewajibkan hukum dibuat secara pasti dalam bentuk yang tertulis. Keberadaan asas ini menjadi penting karena akan menjamin kejelasan dari suatu produk hukum positif yang ada. Makna penting dari asas ini pun memiliki suatu kesamaan (similarity) dengan gagasan utama yang ada pada konstruksi penalaran positivisme hukum, yakni kejelasan (certainty). Oleh karena itu, pada tulisan ini hendak dicapai pemahaman mengenai asas kepastian hukum dengan menggunakan konstruksi penalaran positivisme hukum.[14]

2. Teori Sewa menyewa

Sewa menyewa adalah sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan merupakan perjanjian timbal balik yang selalu mengacu kepada asas konsensualitas atau berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan di masyarakat.[15]

Sewa menyewa hampir sama halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual, yang

[14] Wawan Muhwan Hariri, Hukum Perikatan (Bandung: Pustaka Setia, 2011

[15] Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perjanjian dan Perikatan, (Jakarta: Pradya Paramita, 2008), hlm. 53

artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga

Menurut pasal 1548 KUH Perdata mengatakan, sewa-menyewa ialah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dan sesuatu barang. Selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Dari defenisi Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dilihat bahwa ada 3 (tiga) unsur yang melekat, yaitu :

a. Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa.
b. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada sipenyewa untuk sepenuhnya dinikmati.
c. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.

Pada hakekatnya sewa menyewa tidak dimaksud berlangsung terus menerus, melainkan pada saat tertentu pemakaian dari barang tersebut akan berakhir dan barang akan dikembalikan lagi kepada pemilik semula, mengingat hak milik atas barang tersebut tetap berada dalam tangan pemilik semula. Terhadap objek perjanjian sewa menyewa meliputi benda berwujud maupun benda tidak berwujud atau benda bergerak maupun benda tidak bergerak kecuali benda di luar perniagaan dan benda yang habis karena pemakaiannya. Pengertian benda atau barang yang disebut

dalam perjanjian sewa menyewa harus dibedakan dengan pengertian benda/barang yang terdapat dalam hukum kebendaan (zaakenrecht), "Sebab pengertian benda seperti yang disebut dalam pasal 499 KUH Perdata adalah segala barang dan hak yang dapat dijadikan hak milik, hal ini berbeda dengan benda/barang yang dimaksud dalam menyewa". [16]

Aspek-aspek Sewa Menyewa Dilihat dari segi obyeknya,sewa menyewa dapat dibagi menjadi dua macam yaitu sewa menyewa yang bersifat manfaat dan sewa menyewa yang bersifat pekerjaan (jasa).16

a. Sewa-menyewa yang bersifat manfaat. Umpamanya, sewa menyewa tanah untuk pertanian, rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan.
b. Sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan (jasa), ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. [17]

Sewa menyewa semacam ini menurut ulama fiqih hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh banggunan, tukang jahit, dan tukang sepatu. Sewa-menyewa seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti mengabdi seorang pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam. Dan ada juga yang bersifat serikat, seperti mengabdi buruh pabrik, buruh banggunan dan lain sebagainya.[18]

[16] M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, ctk. Kedua, Alumni, Bandung, hlm. 222

[17] Ali Hasan, Transaksi Dalam Islam, hlm. 236

[18] Sayyid Sabiq, Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, Fikih Sunnah,(Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2013), cet. ke-1, hlm. 802

E. Metode Penelitian

Dalam hal melakukan penelitian ini dan untuk melakukan data yang konkrit, jawaban yang objektif dalam ilmiah serta dapat dipertanggungjawabkan dalam hal kebenarannya, Di dalam pengumpulan data data suatu penelitian diperlukan metode yang tepat sehingga apa yang ingin dicapai dalam penelitian dapat mencapai sasaran yang tepat serta dapat di pertanggung jawabkan kebenaranya secara ilmiah, jenis penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis, dengan demikian metode pendekatan hukum sosiologis adalah jenis penelitian yang memaparkan suatu pernyataan yang ada di lapangan berdasarkan asas asas hukum, kaidah-kaidah hukum, atau perundang undangan yang berlaku dan ada kaitanya dengan permasalahan yang dikaji, berkaitan dengan akibat hukum adanya wanprestasi disebabkan adanya perjanjian. Maka penulis menggunkan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

   Sesuai dengan judul penulis, maka penelitian dilakukan di wilayah Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru. Dalam hal ini pendekatan yang digunakan adalah penelitian hukum sosiologis . Penelitian hukum sosiologis adalah penelitian yang dilakukan dengan cara mengadakan identifikasi hukum bagaimanan efektivitas hukum itu berlaku dalam masyarakat.

   Pengumpulan data dimulai dari data sekunder bahan hukum primer kemudian bahan hukum sekunder dan dilanjutkan dengan pengumpulan data primer di lapangan terhadap wanprestasi.Yuridis empiris ini

menerangkan pada aspek hukum sistem perundang-undangan kepada usaha utuk mencapai tujuan-tujuan serta memenuhi kebutuhan dalam masyarakat.

2. Lokasi Penelitian

   Penelitian ini dilakukan di Kota Pekanbaru. Adapun alasan penelitian dilakukan di kota pekanbaru karena hingga saat ini terjadi wanprestasi antara pemilik kos dengan si penyewa kos di Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru

3. Populasi dan Sampel

   Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama. Sampel adalah himpunan bagian atau sebgaian dri populasi yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian untuk mempermudah penelitian dalam menentukan penelitian. Peneletian ini pada Dasarnya menerapkan purposive sampling, sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan atau penelitisn subyektif dari penelitian, jadi dalam hal ini penelitins menentukan sendiri responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi.

   a. Populasi

      Populasi merupakan sekumpulan objek yang akan diteliti. Adapun yang menjadi populasi adalah :

      1) kecamatan rumbai berjumlah 1 orang
      2) Jumlah kos di kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru berjumlah 349 rumah kos
      3) Anak kos berjumlah 20 orang

b. Sampel

Adapun metode sampel yang digunakan peneliti guna mempermudah peneliti dalam mengungkapkan dan menemukan data dalam penelitian ialah metode sensus dan metode random. Metode sensus, yaitu menetapkan sampel pada berdasarkan jumlah popilasi yang ada. Sedangkan metode random, yaitu menetapkan sampel yang mewakili jumlah populasi yang ada, yang kategori sampelnya itu ditetapkan secara acak oleh peneliti.

1) kecamatan rumbai berjumlah 1 orang
2) Jumlah kos di kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru berjumlah 3 rumah kos
3) Anak kos berjumlah 10 orang

Tabel I.1
Populasi Dan Sampel

No	Jenis Populasi	Jumlah Populasi	Jumlah Sampel	Persentasi (%)
1	Kecamatan Rumbai	1	1	100
2	Pengelola Kos : a. Kos Mawar b. Kos Zahra c. Kos Orange Permata	3	3	100
3	Anak Kos	20	10	50
	Jumlah			

Sumber Data :Tahun 2023

4. Sumber Data

Sebagai usaha untuk menjawab pertanyaan penelitian ini, maka data yang dibutuhkan yakni berupa data primer, data sekunder dan data tersier.

a. Data Primer

Yakni data yang diperoleh dari serangkaian cara terhadap responden atau narasumber dan pengamatan secara langsung Primerdi lokasi penelitian yang terkait dengan penelitian ini

b. Data Sekunder

Data sekunder yakni data yang diperoleh dengan menggunakan teknik dokumentasi yang dapat dari berbagai pustaka tentang laporan penelitian, mass media maupun jurnal-jurnal, Situs-situs dalam internet dan data-data lain yang berkoleraasi dengan tema yang diangkat

c. Data Tersier

Yakni data-data yang diperoleh dari kamus dan ensiklopedia dan sejenisnya yang berfungsi untuk mendukung data primer dan data-data sekunder

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data primer dan data sekunder, maka dalam pengumpulan data penulis menggunakan alat pengumpulan data tulis menggunakan alat pengumpulan data sebagai berikut :

a. Observasi atau pengamatan, yaitu penulis mengadakan pengamatan secara langsung terhadap gajala-gejala (objek penelitian) yang kemudian dictate secara sistematis dan logis.

b. Wawancara, yaitu penulis mendapatkan keterangan-keterangan lisan secara langsung dari responden dengan mempersiapkan pertantanyaan

yang berhubungan erat dengan pokok-pokok masalah yang hendak diteliti

c. Studi dokumen, yaitu dengan mempelajari kepustakaan atau literatur-literatur yang ada yang memiliki dengan permasalahan yang diteliti

6. Analisis Data

Setelah data sekunder dan data primer dikumpulkan dari penelitian, maka dari data tersebut penulis menganalisa dengan menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu uraian terhadap hasil penelitian dan data terkumpul dengan menggunakan peraturan perundang-undangan, pendapat para pakar, termasuk pengalaman penulis yang didapatkan dilapangan. Selanjutnya dianalisis juga dengan menggunakan alnalisis kuantitatif, dengan menggunakan statistik atau matematika. Dalam menarik kesimpulan digunakan metode berfikir induktif yaitu cara berfikir yanag menarik suatau kesimpulan dari suatu pertanyaan yang bersifat khsus menjadi suatu pertanyaan yang bersifat umum.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Bedasarkan uraian penelitian yang telah dilakukan diatas mengenai Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa tidak tertulis perbandingan 3 (tiga) Tempat Kos yaitu Kos Mawar alamat Jalan Tegal Sari ,Kos Zahra Alamat Patriasari II, yang Kos orange permata Gg.Permata Sari berada di kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru, yakni :

1. Pelaksanaan Tahapan-tahapan Perjanjian rumah kost di Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru dilakukan beberapa tahap seperti Penyewa menghubungi pemilik rumah kost, Pemeriksaan kondisi rumah kost, Kesepakatan harga sewa menyewa dan jangka waktu, pembuatan perjanjian, penyerahan rumah kost hingga Selesainya perjanjian sewa menyewa rumah kost. Ketika ada sebuah perjanjian pasti ada sebuah Wanprestasi, dalam hal ini kerap kali terjadi antara para penyewa maupun pihak yang menyewakan rumah kost di Kecamatan Rumbai. Bentukbentuk wanprestasi yang sering terjadi antara kedua belah pihak tersebut, yaitu :
    a. Pihak debitur tidak melaksanakan kewajibanya tepat waktu seperti membayar uang sewa yang telah disepakati.
    b. Fasilitas dirumah kost tersebut tidak sesuai dengan yang diberitahu oleh pihak pemilik kost.
    c. Pihak debitur sering melanggar aturan yang telah disepakti oleh para pihak di awal perjanjian.

d. Penyewa tidak bertanggung jawab dengan cara melarikan diri di karenakan tidak membayar

2. Perjanjian sewa menyewa kamar kos di kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru secara lisan, sehingga membuat para pihak saling merasa dirugikan seperti pihak penyewa telat dalam membayar uang sewa tidak memenuhi perjanjian sebagaimana yang sudah disepakati di awal. Hal itu bertentangan dengan asas keadilan, dimana para pihak harus melakukan perjanjian yang senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang sehingga tidak boleh ada salah satu pihak yang rugi.
3. Agar tidak terjadi sebuah wanprestasi maka para pihak haruslah melakukan upaya-upaya pencegahan seperti menjaga komunikasi. Apabila terjadi sebuah wanprestasi maka Penyelesaian wanprestasi atau sengketa sewa menyewa rumah kost di Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru pada umunya diselesaikan secara non litigasi, yaitu dilakukan musyawarah mufakat agar tercapainya sebuah perdamaian tanpa ada meninggalkan sebuah dendam atau kebencian antara para pihak.

B. Saran

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

1. Menurut penulis, untuk pemilik kos atau pihak yang debitur untuk melaksanakan perjanjian sewa-menyewa lebih baik dilakukan dengan

perjanjian tertulis agar hak dan kewajiban para pihak dapat dipertanggungjawabkan.

2. Menurut penulis,Para pihak haruslah melakukan hal-hal pencegahan agar tidak terjadinya sebuah wanprestasi seperti menjaga komunikasi. Apabila wanprestasi atau sengketa telah terjadi maka lebih baik diselesaikan dengan musyawarah mufakat.
3. Menurut penulis, Untuk para penyewa kos hendaknya membayar uang sewa kamar kos sebagaimana mestinya dalam perjanjian dan pada jangka waktu yang telah dijanjikan supaya tidak ada yang dirugikan

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku/Jurnal

Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*,(Mandara Maju, Bandung 1994)

Billy Dicko Stepanus Harefa dan Tuhana, "Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi", Jurnal Privat Law, Tahun 2016, Vol. IV, No. 2.

Sunarto, Pera n Aktif Hakim dalam Perkara Perdata, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014)

Gemala Dewi, Widyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, Hukum Perikatan Islam di Indonesia, (Jakarta: Kencana, 2005),

Abdulkadir Muahmmad,, *Hukum Perdata Indonesia*, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990)

Lukman Santoso Az,2019 ,Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangnnya ,Yogyakarta)

H.P. Panggabean, Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian, (Yogyakarta: Liberty, 2010)

Wawan Muhwan Hariri, Hukum Perikatan (Bandung: Pustaka Setia, 2011

Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perjanjian dan Perikatan, (Jakarta: Pradya Paramita, 2008), hlm. 53

M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, ctk. Kedua, Alumni, Bandung,

Ali Hasan, Transaksi Dalam Islam,

Sayyid Sabiq, Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, Fikih Sunnah,(Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2013), cet. ke-1, hlm. 802

Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*,(Mandara Maju, Bandung 1994)

Billy Dicko Stepanus Harefa dan Tuhana, "Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi", Jurnal Privat Law, Tahun 2016, Vol. IV, No. 2,

Sunarto, Pera n Aktif Hakim dalam Perkara Perdata, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014)

Gemala Dewi, Widyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, Hukum Perikatan Islam di Indonesia, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 37.

Abdulkadir Muahmmad,, *Hukum Perdata Indonesia*, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990)

Lukman Santoso Az,2019 ,Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangnnya ,Yogyakarta)

H.P. Panggabean, Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian, (Yogyakarta: Liberty, 2010)

Wawan Muhwan Hariri, Hukum Perikatan (Bandung: Pustaka Setia, 2011

Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perjanjian dan Perikatan, (Jakarta: Pradya Paramita, 2008), hlm. 53

M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, ctk. Kedua, Alumni, Bandung, hlm. 222

Ali Hasan, Transaksi Dalam Islam,

Sayyid Sabiq, Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, Fikih Sunnah,(Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2013), cet. ke-1,

Lukman Santoso Az Penebar MediaBuku berjudul *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya(*Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019)

Pengertian Wanprestasi," dalam http://www.landasanteori.com, diakses pada 07 Desember 2022

Ridwan Khairandi, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam PerspektifPerbandingan*,

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan* (Yogyakarta: FHUII Press, 2013),

Kamus Besar Bahasa Indonesia,

Wiryono Projodikoro, 1981, Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu(Alumni, Bandung),

Emmanuel Raja Damaitu, "*Perbandingan Asas Perjanjian dalam Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", Jurnal Repertorium*, Tahun 2014, Vol. I,

Lukman Santoso Az Penebar MediaBuku berjudul *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya(*Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019),hlm.49

Ridwan Khairandi, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam PerspektifPerbandingan*,Hlm 277

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan* (Yogyakarta: FHUII Press, 2013),

Kamus Besar Bahasa Indonesia, 3

Wiryono Projodikoro, 1981, Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu(Alumni, Bandung),

Emmanuel Raja Damaitu, "*Perbandingan Asas Perjanjian dalam Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", Jurnal Repertorium*, Tahun 2014, Vol. I,

B. Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1548 Tentang Sewa menyewa

C. Media Internet

Albert Aries, "Tentang Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis", (Online), (http://m.hukumonline.com/detail/tentang-pembuktian-perjanjian-tidak-tertulis/), diakses pada 12 desember 2022

Pengertian Wanprestasi," dalam http://www.landasanteori.com, diakses pada 07 Desember 2022

WibowoTunardy, "Bagian-bagianPerjanjian," dalam http://www. jurnalhukum.com, diakses pada tanggal 16 Desember 2022

Albert Aries, "Tentang Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis", (Online), (http://m.hukumonline.com/detail/tentang-pembuktian-perjanjian-tidak-tertulis/), diakses pada 12 desember 2022

WibowoTunardy, "Bagian-bagianPerjanjian," dalam http://www. jurnalhukum.com, diakses pada tanggal 16 Desember 2022