

Tanggungjawab Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kost Di Kabupaten Bireuen

Nurrahmi

Mahasiswa Program Studi Hukum, Fhs Uniki

Email: nurrahmi1235@gmail.com

ABSTRAK

Bentuk wanprestasi perjanjian sewa-menyewa rumah kost di Kabupaten Bireuen merupakan wanprestasi atas barang dan fasilitas yang berada di rumah sewa. Kedua belah pihak telah melaksanakan perjanjian secara tertulis dan saling mengikatkan diri atas perjanjian sewa menyewa rumah namun seorang penyewa melakukan wanprestasi atau tidak menjalankan prestasi yang sebagai mestinya dimana apabila dari salah satu pihak melanggar isi perjanjian maka berkewajiban atas penggantian kerugian. Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui bagaimana wanprestasi dalam perjanjian sewa Rumah Kost Di Kabupaten Bireuen dikatakan telah terjadi. Dan Untuk mengetahui penyelesaian terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa Rumah Kost Di Kabupaten Bireuen. Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah Bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa Rumah Kost Di Kabupaten Bireuen. Dan Bagaimana penyelesaian terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa Rumah Kost Di Kabupaten Bireuen. Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif.

Kata Kunci : Tanggungjawab, Wanprestasi, Sewa Menyewa

ABSTRACT

A form of default on a boarding house rental agreement in Bireuen Regency is a default on goods and facilities in the rental house. Both parties have executed a written agreement and are mutually binding themselves on the house rental agreement, but defaults or does not carry out proper performance, where if one of the parties complies with the contents of the agreement then he is obliged to compensate for the loss. The aim of this research is to find out how defaults in boarding house rental agreement in Bireuen Regency are said to have occurred. And to find out the resolution of defaults in boarding house rental agreement in Bireuen Regency. The formulation of the problem in this research is what forms of default exist in boarding house rental agreements in Bireuen Regency. And how to resolve default in boarding house rental agreement in Bireuen Regency. The type of research used is empirical legal research is a legal

research method that uses empirical facts taken from human behavior, both verbal behavior obtained from interview and real behavior carried out through direct observation. The research approach used in this research is a qualitative approach.

Keywords: Responsibility, Default, Lease

1. Pendahuluan

Perjanjian sudah diatur dalam pasal 1313 kitab Undang-Undang Hukum perdata, yang menyatakan bahwa “Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi) perjanjian dibagi dalam tiga macam, yaitu:

- a. Perjanjian untuk memberikan/ menyerahkan suatu barang. Misalnya jual beli, tukar menukar, penghibaan (pemberian), sewa-menyewa, pinjam pakai.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan.
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

Sewa menyewa adalah perjanjian *konsensual* yaitu sewa menyewa sudah dianggap sah dan mengikat pada waktu tercapainya sepakai mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Jadi dengan dilakukan sebuah perjanjian sewa-menyewa adalah sebuah hubungan hukum yang menimbulkan sebuah hak dan kewajiban antara pihak menyewakan dan

penyewa, kewajiban menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati oleh pihak penyewa, memelihara barang yang disewakan sedemikian agar barang tersebut dapat digunakan untuk keperluan yang dimaksudkan, memberi sebuah kenikmatan tenteram ke penyewa dari barang yang disewakan selama berlangsungnya penyewaan, sedangkan kewajiban pihak penyewa ialah membayar harga sewa dari barang tersebut, memakai barang yang disewa.

Adapun Hak dari pihak menyewakan ialah menerima uang sewa dari pihak debitur, sedangkan hak pihak penyewa menerima barang untuk di nikmati. Sewa menyewa dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. Sewa menyewa tertulis
- b. Sewa menyewa tidak tertulis (lisan)

Dalam praktik perjanjian sewa menyewa tidak semua yang diinginkan oleh kedua belah pihak dapat terpenuhi sesuai yang telah disepakati. Karena sering kali terjadi para pihak tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian atau perikatan yang akan mengakibatkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian.

Wanprestasi adalah sebuah peristiwa atau keadaan, di mana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik dan debitur punya unsur salah

atasnya.

Suatu kewajiban yang tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan dua hal, yaitu:

- a. Karena kesalahan debitur baik sengaja maupun karena kalalaian
- b. Karena keadaan memaksa (*Over macht / Forcemajeur*)

Berdasarkan Latar Belakang diatas, kajian ini bertujuan Untuk mengetahui bagaimana wanprestasi dalam perjanjian sewa Rumah Kost Di Kabupaten Bireuen dikatakan telah terjadi. Dan Untuk mengetahui penyelesaian terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa Rumah Kost Di Kabupaten Bireuen.

Berdasarkan uraian dan latar belakang masalah di atas maka permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah Bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa Rumah Kost Di Kabupaten Bireuen?
- b. Bagaimana penyelesaian terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa Rumah Kost Di Kabupaten Bireuen?

2. Tinjauan Teori

A. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat-syarat sahnya perjanjian sudah diatur dalam pasal 1320 kitab Undang-Undang Hukum perdata, yaitu untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan 4 (empat) syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan

3. Suatu hal tertentu (Objek Perjanjian)
4. Suatu sebab yang halal

Berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdata yang isinya mengenai suatu syarat untuk sahnya perjanjian ini menyebutkan, “suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Sedangkan pengertian suatu sebab yang halal mengacu pada Pasal 1337 KUHPerdata adalah sebagai berikut :

Sebab yang tidak terlarang atau bertentangan dengan Undang-undang.

1. Sebab yang sesuai dengan kesusilaan.
2. Sebab yang sesuai dengan ketertiban umum.

Berbicara tentang suatu syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang sudah tertuang di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, berarti bahwa jika tidak dipenuhinya dua syarat pertama yaitu syarat sepakat antara kedua belah pihak dan kecakapan para pihak yang melakukan perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan tersebut adalah pihak yang tidak memiliki kecakapan hukum atau pihak yang memberikan kesepakatannya tidak secara bebas atau dibawah tekanan atau paksaan. Maka, perjanjian yang sudah dibuat tersebut tetap mengikat selama tidak diminta pembatalan oleh pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut. Dua syarat pertama dalam Pasal 1320 KUHPerdata ini dinamakan syarat subyektif karena berhubungan dengan subyek yang mengadakan perjanjian.

B. Sewa Menyewa

Menurut bahasa kata sewa-menyewa berasal dari kata “Sewa” dan “Menyewa”, kata “sewa” berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa.¹ Sedangkan kata “menyewa” berarti memakai dengan membayar uang sewa.² Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan al-ijarah, yang artinya upah, sewa, jasa atau imbalan.³

Pengertian sewa menyewa dalam KUH Perdata adalah perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya⁴.

Suatu sewa-menyewa dapat dikatakan syah menurut hukum Islam apabila telah memenuhi syarat-syarat dan rukun-rukun yang telah ditentukan. Adapun rukun sewa-menyewa ada dua golongan yang berpendapat yaitu: yang pertama golongan Abu Hanifah sewa-menyewa / ijarah menjadi syah hanyalah dengan ijab dan qobul, yang kedua golongan Syafi'iyah, Malikiyah dan Hambaliyah berpendapat bahwa rukun ijarah itu sendiri dari Mu'ajir (pihak yang memberi upah), serta musta'jir

(orang yang membayar ijarah), dan al ma'qud alaih (barang yang disewakan), Hal yang berbeda yang dikemukakan oleh Sayyid Sabiq bahwa Ijarah Menjadi syah dengan ijab qabul sewa yang berhubungan dengannya, serta lafal apa saja yang menunjukkan hal tersebut⁵.

Sewa menyewa adalah jenis akad lazim yang salah satu pihak yang berakad itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian. Bahkan jika salah satu pihak yang menyewakan / yang menyewa meninggal, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asalkan saja yang menjadi obyek sewa-menyewa masih tetap ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya apakah dia sebagai pihak yang menyewakan / sebagai pihak penyewa⁶.

3. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip serta meneliti data sekunder terlebih dahulu,

¹ Hasan Alwi, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi III, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hlm. 1057.

² Ibid

³ M. Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah), (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 227

⁴ R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1995), Cet. ke-27, h. 381

⁵ Sayyid Sabiq, Fiqh Sunnah, Juz III, Bairut : Daar al-Kitab, 1996, hlm.285

⁶ Chairuman Pasaribu, Hukum Perjanjian dalam Islam, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hlm. 57.

kemudian dilanjutkan dengan menggunakan penelitian terhadap data primer di masyarakat atau di lapangan⁷.

Metode Pendekatan Penelitian dengan merujuk pada pandangan Lofland. Menurut Lofland, “ sumber data utama dalam penelitian kualitatif ini adalah kata-kata dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain.⁸ Sebagaimana layaknya penelitian empiris dengan pendekatan kualitatif, tentunya penelitian ini menghasilkan penelitian yang bersifat deskriptif karena melakukan kajian keadaan di lapangan secara langsung.

3. Hasil dan Pembahasan

A. Bentuk Wanprestasi Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kost Di Kabupaten Bireuen

Perjanjian sewa-menyewa menjadikan pintu gerbang berlakunya suatu ikatan antara pemilik rumah dan penyewa, dimana nantinya masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Penulis melakukan wawancara dengan bapak Sulaiman selaku pemilik rumah Kost di Kabupaten Bireuen.

Wawancara yang dilakukan penulis kepada pemilik rumah terkait syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan perjanjian sewa- menyewa rumah kost tersebut adalah:

⁷ Soerjono, 1984, Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 52.

⁸ Lofland dalam Lexy J. 2013, Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm, 157

1. Seorang penyewa wajib melengkapi identitas penyewa yakni foto copy KTP (kartu tanda penduduk) yang bertujuan untuk pelaporan kepada ketua lorong bahwasanya seseorang telah menetap dirumah tersebut dantelah tergabung yang berada diwilayah rumah kost tersebut.
2. Seorang penyewa berkewajiban untuk melaksanakan perjanjian sewa-menyewa rumah dimana saat rumah kost tersebut mulai disewa dan sampai berakhirnya kontrak perjanjian sewa-menyewa rumah kost tersebut.⁹

Sewa-menyewa rumah kost ini dilakukan dengan perjanjian yang berbentuk tertulis dimaksudkan agar apabila nanti terjadiperistiwa wanprestasi atau adanya salah satu pihak tidak menjalankan prestasinya maka dengan adanya bukti tertulis tersebutlah dijadikan pedoman dan kepastian hukum yang meliputi para pihak didalamnya. Bukti tertulis diharapkan akan melahirkan kejelasan bilamana salah satu pihak berselisih dan apabila perjanjian hanya dilakukan dengan lisan maka bukti atas wanprestasi perjanjian tersebut tidak kuat dimata hokum.

Isi perjanjian di dalam sewa-menyewa rumah kost adalah sebagai berikut :

1. Di dalam perjanjian sewa-menyewa rumah memuat identitas baik pemilik rumah dan penyewa.
2. Di dalam perjanjian tersebut meliputi objek perjanjian itu sendiri.
3. Di dalam perjanjian sewa tersebut juga

⁹ Wawancara Dengan Pemilik Rumah Kost Bapak Sulaiman Tanggal 2 Juli 2024

meliputi jangka waktu sewa dan harga sewa

4. Di dalam perjanjian tersebut juga memuat hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.
5. Dalam perjanjian sewa-menyewa juga memuat *forcemajure*.
6. Kemudian di dalam perjanjian sewa-menyewa juga menyebutkan bahwa apabila nantinya terjadi perselisihan dari para pihak atas penafsiran maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut dengan cara musyawarah.

Isi dari perjanjian yakni meliputi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Isi hak serta kewajiban dari masing-masing pihak adalah sebagai berikut:

1. Hak dan kewajiban penyewa.
2. Penyewa harus membayar uang sewa sebagaimana yang telah diatur didalam perjanjian atau yang telah di sepakati bersama.
3. Penyewa berhak menempati rumah dengan keadaan dalam kondisi yang layak dan siap untuk ditinggali.
4. Menyerahkan syarat yang diminta oleh pemilik rumah sewa seperti penyerahan foto copy KTP.
5. Wajib untuk mengganti kerugian apabila melakukan kerusakan atas barang-barang yang ada didalam rumah tersebut.
6. Wajib untuk menerima dan menjalankan peraturan-peraturan yang berada di daerah rumah tersebut. Seperti aturan RT setempat.
7. Menggunakan rumah sewa tersebut pada saat dimulainya perjanjian.

Penulis melakukan wawancara kepada

pemilik rumah adapun pertanyaan yang dimaksud yaitu siapakah yang akan bertanggung jawab atas rumah kost yang disewa apabila terjadi peristiwa-peristiwa diluar perjanjian. Hasil wawancara penulis dengan bapak Sulaiman selaku pemilik rumah kost bahwa pada dasarnya semua hal-hal yang tertulis didalam perjanjian menjadi kesepakatan bersama bagi siapa saja pihak yang melanggar perjanjian dan tidak memenuhi prestasi dari masing-masing pihak maka pihak tersebutlah yang akan mengganti kerugian tersebut terlepas dari ia pemilik ataupun tidak.

Sipemilik yang melakukan kerusakan maka sipemiliklah yang mengganti atas kerugian tersebut dan hal itu juga terjadi kepada penyewa, hal ini dianggap adil oleh pemilik rumah sewa karena peran keduanya sama dan tidak memberatkan satu pihak saja apabila terjadi kerugian yang dimana hal tersebut belum tentu dilakukan oleh dirinya tersebut. Apabila terjadi hal-hal ataupun peristiwa diluar dari isi perjanjian yang telah disepakati maka kerugian tersebut akan diganti oleh pemilik rumah, karena peran seorang pemilik disini memiliki peran penting atas barang kepunyaannya dan sudah sepantasnya ia mengganti atau memperbaiki barang miliknya tersebut apabila terjadi kerusakan.

Permasalahan selanjutnya yakni mesin air yang dirusak oleh penyewa dimana mesin air itu dibiarkan hidup dari pagi sampai sore menjelang magrib karna ditinggal bekerja oleh penyewa. Bapak Sulaiman memaparkan bahwa penyewa yang merusak mesin airnya ini merupakan anak gadis yang menyewa rumahnya penyewa rumah ini

tinggal berdua dengan temannya yang bernama Shinta Hardianty dengan Liti yang berasal dari kabupaten Lhoksemawe yang memang mereka bekerja di satu tempat yakni di Suzuya sebagai karyawan Suzuya. Penyewa ini ini masuk kerumah sewanya pada tahun 2023 dimana bapak Sulaiman menjelaskan bahwa setelah di tegur atas rusaknya mesin air karenakelalaian mereka membuat penyewa ini pindah karna sempat adu cekcok oleh pemilik.

Pemilik memberikan penjelasan bahwa pada saat itu kedua penyewa itu lupa bahwa sedang menghidupkan mesin air tapi tanpa sadar mereka tinggal kerja yang pada akhirnya pemilik menegur, mengapa bisa terjadi namun penyewa merasa tidak nyaman atas penyampaian pemilik hingga penyewa ini memutuskan untuk keluar dari rumah sewa bapak Sulaiman.

Bapak Sulaiman kembali membarikan pemaparannya bahwa pada akhirnya ia kembali menanggung atas kerugian yang telah dilakukan oleh penyewanya, dirinya membeli mesin air yang baru karna mesin airnya sudah rusak dan tidak dapat diperbaiki kembali. kedua kasus ini merupakan permasalahan yang dasarnya karena kelalaian seorang penyewa, kasus terakhir seorang penyewa yang melanggar atas perjanjian yakni rusaknya dinding karena dicoret-coret oleh penyewa dimana bapak Sulaiman menjelaskan bahwa hal ini terjadi bila mana penyewa rumahnya biasanya memiliki anak kecil dirumahnya, karna anak-anak gemar menulis sehingga dinding rumah sewa menjadi salah satu media anak-anak untuk menulis. Pemilik mengatakan bahwa semua rumah selalu

dalam keadaan bersih dan siap untuk ditinggali tak terkecuali dinding rumahnya juga, itulah mengapa setiap penyewa baru pemilik selalu mengecat ulang dalam rumahnya karena tak jarang dinding diarea dalam rumahnya dicoret-coret dan terlihat kotor.

Tindakan wanprestasi dalam suatu kontrak memang tidak luput dari hal lalai, suatu wanprestasi tetap dikatakan sebagai wanprestasi walaupun hal tersebut di karenakan kelalaian semata, karna kelalaian tersebut berakibat menimbulkan kerugian terhadap pihak lain. Pada dasarnya suatu perjanjian harus didasarkan dengan adanya itikat baik, bagitu juga dengan adanya perjanjian sewa-menyewa juga harus didasarkan dengan adanya itikad baik. Menurut Syaifudin adanya asas itikad baik merupakan salah satu unsur yang penting didalam perjanjian. Memang apabila membahas apa itu itikad baik sedikit susah untuk dijelaskan karena memang unsur ini merupakan unsur yang tidak jelas batasannya, namun secara umum itikad baik ini dapat diartikan dengan adanya kejujuran dan niat yang baik dalam berkontak.

Wanprestasi merupakan keadaan dimana penyewa tidak menepati janjias apa yang disepakati oleh pemilik dengan penyewa, dalam hal ini penyewa dikatakan telah melakukan tindakan wanprestasi karena telah menimbulkan kerugian kepada bapak Sulaiman selaku pemilik rumah sewa atas perjanjian yang telah dipakati keduanya dimana seorang penyewa pun tidak mengganti atas kesalahan yang telah dilakukannya. Wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa berakibat pemilik rumah

memanggung biaya atas perbaikan dan penggantian barang yang telah rusak seperti yang telah dijelaskan diatas.

Permasalahan atas kerusakan barang seperti mesin air, pintu pagar dan mencoret-coret dinding yang dibahas tersebut berakhir dengannegosiasi antara bapak Riono dan para penyewanya yang pada akhirnya bapak riono yang harus memperbaiki dan mengganti barang yang telah rusak oleh penyewa rumahnya.

B. Penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa-menyewa rumah Kost Di Kabupaten Bireuen

Peristiwa wanprestasi merupakan keadaan yang tentu tidak ada pihak manapun yang menginginkannya, namun wanprestasi juga sering menjadi suatu hal yang tidak dapat untuk dihindari oleh siappun. Hal yang dapat disebut sebagai wanprestasi yakni dimana seseorang tidak memenuhi prestasinya sama sekali, melasanakan prestasnya namun hanya setengah, melaksanakan prestasinya tetapi terlambat, atau melaksanakan prestasinya namun tidak sebagaimana mestinya.

Upaya penyelesaian permasalahan atas sewa-menyewa rumah kost ini dipilih dengan menggunakan cara kekeluargaan yakni mediasi atau nonlitigasi yang didasarkan dengan keinginan dari kedua belah pihak untuk sama- sama sepakat berunding dan bernegosiasi atas permasalahan diantara keduanya. Pemilik rumah mengatakan bahwa penyelesaian permasalahan dibicarakan secara baik-baik dengan tujuan sama-sama melindungi nama baik antara pemilik dengan penyewa namun tentunya pemilik memberikan teguran terlebih dahulu atas wanprstasi yang

dilakukan oleh penyewa untuk melaksanakan prestasinya sebagaimana sesuai dengan kesepakatan bersama.

Cara tersebut merupakan salah satu upaya penyelesaian sengketa antara pemilik rumah kost dianggap sebagai cara yangterbaik terlebih lagi apa yang menjadi wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa tidak dalam jumlah yang banyakdan tidak dalam nominal yang besar walaupun pada akhirnya pemilik tetap menanggung beban yang dianggap merugikan penyewa.

Penulis memberikan pendapat bahwa suatu tindakan wanprestasi tentunya dapat untuk dicegah dimana lahir kesadaran dari masing-masing pihak, pihak pemberi sewadan pihak yang menyewaharuslah memiliki itikad baik secara penuh didalam melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut.

adanya perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak melahirkan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan terkhusus untuk para pihak penyewa agar lebih teliti dalam memahami isi perjanjian, haruslah di pahami dan di mengerti secara mendalam apa yang menjadi hak serta kewajiban, dan apa yang menjadi larangan agar nantinya terhindar dari tindakan-tindakan wanprestasi yang akan berakhir dengan penggantian kerugian.

5. Simpulan

Bentuk wanprestasi perjanjian sewa-menyewa rumah kost di Kabupaten Bireuen merupakan wanprestasi atas barang dan fasilitas yang berada dirumah sewa. Kedua belah pihak telah melaksanakan perjanjian secara tertulis dan saling mengikatkan diri atas perjanjian sewa menyewa rumah namun seorang penyewa melakukan wanprestasi atau tidak menjalankan prestasi yang sebagai mestinya dimana apabila dari salah

satu pihak menggar isi perjanjian maka berkewajiban atas penggantian kerugian. wanprestasi yang terjadi ini merupakan perbuatan yang dilakukan oleh seorang penyewa dimana seorang penyewa rumah kost melakukan wanprestasi merusak barang yang berada di rumah sewa tersebut seperti pintu pagar, mesin air, dan dinding yang dicoret- coret oleh penyewa dimana atas apa yang telah dilakukan seorang penyewa merupakan dasar kelalaian, kelalaian tersebut juga melahirkan kerugian kepada pihak pemilik rumah sewa.

Penyelesaian tindakan wanprestasi oleh pihak penyewa dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah kost di Kabupaten Bireuen. Berdasarkan kesepakatan bersama dimana kedua belah pihak untuk sama-sama sepakat menyelesaikan masalah dengan cara jalan kekeluargaan dengan cara bernegosiasi atau non litigasi sesuai dengan isi perjanjian. Kedua belah pihak memilih penyelesaian dengan jalan kekeluargaan dianggap yang terbaik karena sama-sama melindungi nama baik masing-masing.

DAFTAR PUSTAKA

Chairuman Pasaribu, Hukum Perjanjian dalam Islam, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994).

Hasan Alwi, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi III, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005).

Lofland dalam Lexy J. 2013, Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.

M. Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah), (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003).

R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1995), Cet. ke-27.

Sayyid Sabiq, Fiqh Sunnah ,Juz III, Bairut : Daar al-Kitab, 1996.

Soerjono, 1984, Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Wawancara Dengan Pemilik Rumah Kost Bapak Sulaiman Tanggal 2 Juli 2024

Penulis: **Nurrahmi**

Lahir di Pante Baro Kumpang pada tanggal 01 Oktober 2003