

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA
KOS-KOSAN
(Studi Kasus Di Lingkungan Kampus IAIN Ambon)**



Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Ekonomi Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ambon

Oleh :

Erna Rumaf
180101012

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) AMBON**

2022

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul "*Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kos-Kosan (Studi Kasus Di Lingkungan Kampus IAIN Ambon)*" yang disusun oleh saudari Erna Rumaf. NIM. 180101012. Mahasiswa Pada Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ambon telah di ajukan dan dipertahankan dalam sidang Munaqasyah yang diselenggarakan pada Hari Selasa, 12 Juli 2022 dan dinyatakan telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH).

Ambon, 12 Juli 2022

DEWAN MUNAQASYAH

| | | |
|---------------|----------------------------|---------|
| Ketua Sidang | : Evy Savitri Gani, MH | (.....) |
| Sekretaris | : Abd Haji Amahoru, M.PFis | (.....) |
| Penguji I | : Dr. Eka Dahlan Uar, M.Si | (.....) |
| Penguji II | : M. Umar Kelibia, M.Si | (.....) |
| Pembimbing I | : Tuti Haryanti, MH | (.....) |
| Pembimbing II | : Ismela Tuharea, MH | (.....) |

Diketahui Oleh
Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
IAIN Ambon



Dr. Husni Anang Kabalmay, MH

NIP: 196602061993021001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Erna Rumaf

NIM : 180101012

Tempat tanggal lahir : 17 Juli 2000

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya susun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dari jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ambon, seluruhnya merupakan hasil karya sendiri.

Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi yang saya kutip dari hasil karya orang lain, dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Bila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari skripsi ini bukan hasil karya sendiri, atau adanya plagiasi dalam bagian tertentu, saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya sandang dan sanksi lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ambon, 12 Juli 2022

Penulis,

Erna Rumaf
180101012



MOTTO

Jangan terlalu ambil hati dengan ucapan orang lain, kadang manusia punya mulut tapi belum tentu punya pikiran.

PERSEMBAHAN

Ku persembahkan skripsi ini kepada:

ALLAH SWT yang telah memberikan nikmat yang luar biasa.

Terlebih khususnya skripsi ini saya persembahkan untuk orang terhebat dalam hidup saya, yakni bapak (Hasan Rumaf) ibu (Fatima Santi Raharusun) yang tidak henti-hentinya selalu memberikan kasih dan sayang motifasi dan cintanya kepadaku, yang selalu memberikan semangat untuk mewujudkan cita-citaku, serta yang telah mndidik dan mengajarkan untuk selalu hidup dengan sabar dan jujur.

Kakak-kakakku (Lukman Rumaf, Arifin Rumaf, dan Muhanyi Rumaf), yang selalu memberikan semangat di saat aku sedih, putus asa, dan ingin menyerah, serta yang selalu memberi perhatiannya kepadaku.

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT atas rasa syukur penulis haturkan atas keberkahan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Meskipun bentuknya yang sangat sederhana. Shalawat serta salam semoga terlimpahkan kepada Rasulullah SAW, keluarga dan parasahabat-sahabatnya.

Penulis menyampaikan beribu ungkapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ayahanda Hasan Rumaf Ibunda Fatima Santi Raharusun tercinta. Berkat ridho, nasihat, bimbingan dan do'anya yang tulus sehingga penulis mendapat kemudahan dalam menyelesaikan tugas akademik secara baik.

Skripsi ini diajukan guna memenuhi tugas dan persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana, dalam penyusunan skripsi ini tentulah tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, baik dalam ide, kritik, saran maupun dalam bentuk lainnya. Oleh karena itu, perkenankanlah penulis menyampaikan terima kasih sebagai penghargaan atau peran sertanya dalam penyusunan skripsi ini kepada:

1. Bapak Dr. Zainal Abidin Rahawarin, M.SI selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ambon beserta wakil Rektor 1 Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga Prof. Dr. Lajamaa, M.Hi, Wakil Rektor II Bidang Administrasi Umum, Dr. Husen Wattimena, M.Si dan Perencanaan Keuangan Dr. Ismail. M.Pd dan Wakil Rektor III Bidan Kemahasiswaan dan Kerja Sama Lembaga Dr. M. Faqih Seknun, M.Pd.

2. Bapak Dr. Husin Anang Kabalmay, MH, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Wadep I Dr. Nasarudin Umar, M.H, Wadep II, Dr. Roswati Nurdin, M.H, Dan III, Dr. Ahmad Lontor, M.H.
3. Ibu Evy Savitri Gani, MH Selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Ambon dan bapak Umar Kelibia, MSi Selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Ambon.
4. Ibu Tuti Haryanti, MH Selaku Pembimbing I, dan Ibu Ismela Tuharea, MH. Selaku Pembimbing II yang rela mengorbankan waktu dan pikirannya demi terselesainya skripsi ini.
5. Dr. Eka Dahlan Uar, M.Si Selaku penguji I, dan M. Umar Kelibia, M.Si Selaku penguji II yang telah memberikan saran dan kritik yang membangun kepada saya selaku penulis.
6. Para dosen yang telah membimbing dan memberikan ilmunya yang tidak ternilai harganya selama dalam proses perkuliahan.
7. Kepala perpustakaan IAIN Ambon, yang telah memberikan kontribusi dalam bentuk referensi, sehingga tulisan ini dapat terselesaikan.
8. Terima kasih kepada ayah dan ibunda tercinta dan terkasih berakat cinta kasih kalian saya dapat menyelesaikan studi dengan harapan yang kalian impikan, untuk kakak-kakak dan adik-adikku, yang telah memberikan semangat dalam hidupku.
9. Buat sahabat-sahabat seperjuangan Angkatan 2018 IAIN Ambon, teristimewa untuk perempuan-perempuan hebat Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Siti Nurhaliza Dfinubun, Nurmalia Nahumarury, Fini Alfian, Rati

Mailani Rahayaan, Sri Handayani Rabrusun, Rahma Mony, Muliawati, Nurbaya Wasahua, Haerunisa Patty, M Rifaldi Kapailu, Abdul Rahman Tamher, Guntur Booy, Dan Nazar Yehanusa. Karena atas dorongan dan semangat yang kalian berikan kepada Penulis semasa kuat.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini banyak terdapat kekurangan, untuk itu penulis memohon kepada para pembaca untuk menyaring apa yang dianggap baik dan memberikan saran-saran yang bersifat membangun agar menjadi pertimbangan-pertimbangan dalam penulisan selanjutnya. Akhirnya, penulis berharap mudah-mudahan tulisan yang telah tersusun dengan sederhana ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan masyarakat pada umumnya. Kepada Allah SWT, penulis memohon semoga apa yang menjadi harapan penulis terkabulkan.Amin.



Ambon, 12 Juli 2022

Penulis

Erna Rumaf
180101012

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| PENGESAHAN SKRIPSI..... | ii |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... | iii |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN..... | iv |
| KATA PENGANTAR..... | v |
| DAFTAR ISI..... | viii |
| ABSTRAK | x |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 8 |
| C. Batasan Masalah..... | 9 |
| D. Pengertian Judul | 9 |
| E. Tujuan Dan Manfaat Penelitian | 10 |
| F. Tinjauan Pustaka | 10 |
| G. Sistematika Penulisan..... | 13 |
| BAB II KAJIAN TEORI | |
| A. Perjanjian Sewa Menyewa | 14 |
| B. Sewa Menyewa Dalam Hukum Perdata..... | 24 |
| C. Karakteristik Wanprestasi | 31 |
| BAB III METODOLOGI | |

| | |
|---------------------------------|----|
| A. Jenis Penelitian..... | 40 |
| B. Sifat Penelitian | 40 |
| C. Data dan Sumber Data | 40 |
| D. Informan Penelitian..... | 41 |
| E. Tehnik Pengumpulan Data..... | 42 |
| F. Analisis Data. | 43 |

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

| | |
|---|----|
| A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewakamar Kosdi Lingkungan Kampus IAIN Ambon | 44 |
| B. Pertanggungjawaban Hukum Atas Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Di Lingkungan Kampus IAIN Ambon | 51 |

BAB V PENUTUP

| | |
|--------------------|----|
| A. Kesimpulan..... | 61 |
| B. Saran | 62 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

ABSTRAK

Nama : Erna Rumaf
Nim : 180101012
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : **Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kos-Kosan
(Studi Kasus Di Lingkungan Kampus Iain Ambon)**

Wanprestasi merupakan istilah yang dipakai dalam dunia bisnis atau kerjasama yang berarti ingkar janji atau pembatalan sepihak. *Wanprestasi* tentunya tidak pernah diinginkan terjadi dalam suatu perjanjian baik pihak debitur maupun kreditur. Adapun akibat *wanprestasi* yang terjadi akan merugikan semua pihak yang telah mengadakan perjanjian yang telah disepakati.

Jenis penelitian ini merupakan jenis dalam penelitian lapangan (*field research*), dengan menggunakan metode deskripsi analisis, yang hanya memaparkan situasi dan peristiwa. Adapun metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan *metode kualitatif*, dipergunakan dengan cara menguraikan dan merinci kalimat yang kemudian ditarik kesimpulan yang jelas.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kos-kosan di lingkungan kampus IAIN Ambon, dilakukan atas dasar kepercayaan dan perjanjiannya dilakukan dengan sistem lisan. Adapun dalam pelaksanaannya sering terjadi *wanprestasi* yang disebabkan oleh kebiasaan menunda pembayaran (menunggak) tagihan hingga memakan waktu tiga sampai empat bulan, dalam keadaan tersebut penyewa akan merasa keberatan atas besarnya biaya sewa yang harus dibayar akibat menunggak. Pertanggung jawaban hukum atas adanya *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di lingkungan Kampus IAIN Ambon. Dalam hukum positif perjanjian baik yang tertulis maupun secara lisan tetap memiliki kekuatan hukum yang sama, yakni sah di mata hukum karena kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat dalam berkontrak. Adapun akibat hukum yang disebabkan oleh pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pihak penyewa kos, Tindakan *wanprestasi* membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan *wanprestasi* untuk memberikan ganti rugi.