



Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar

Samaratul Ismi¹, Hayatul Ismi², Hengki Firmanda S³

¹Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Riau

^{2,3}Dosen Fakultas Hukum Universitas Riau

Program studi Ilmu Hukum Universitas Riau

Abstract

Received: 11 Januari 2024

Revised: 17 Januari 2024

Accepted: 20 Januari 2024

Article 1548 of the Civil Code states that a lease agreement is an agreement in which one party binds himself to provide the other party with the enjoyment of an item, for a certain time and with the payment of a price that the party can afford. However, in reality the lessee defaults on fulfilling the lease agreement, namely the lessee does not pay the rental price as agreed in the agreed lease agreement. The purpose of this study is to explain the factors that cause defaults and the settlement efforts taken as a result of defaults on the rental agreement for renting a shop in Batu Bersurat Village, District XIII Koto Kampar.

This research is a sociological legal research. The research location is located in Batu Bersurat Village, XIII Koto Kampar District, while the population and sample are all parties related to the problem under study. This study uses data sources in the form of primary data and secondary data, and data collection techniques are carried out by means of interviews.

From the results of the study it was concluded that the factors causing the default in the rental agreement to rent a shophouse in Batu Bersurat Village, XIII Koto Kampar District were due to 3 factors, namely: (1) economic factors, namely factors related to finance, where the tenant explained that the shophouse being rented was used as a place for a restaurant business and the factors behind the default on the rental agreement for renting a shop in Batu Bersurat Village were due to the lack of buyers and sales of merchandise that did not reach the target. (2) the place for rent is not strategic, so that the business built in the shop does not run smoothly and causes the tenant to have difficulty paying the rent that has been agreed in the agreement. (3) Lack of understanding of tenants in understanding the contents of the lease agreement. The settlement efforts taken were initially by giving a subpoena or in the form of a written warning to remind them to pay the remaining payment of the rental price as agreed in the agreement. The existence of this subpoena does not solve the problem, so the next step is to take efforts to resolve it by means of mediation or deliberation in order to achieve peace between the parties. This effort is carried out by prioritizing a sense of justice, namely providing wise solutions in every problem that occurs. and Settlement efforts by way of deliberation are considered more effective and faster in resolving disputes.

Keywords: Breach – Agreement – Lease

(*) Corresponding Author: samaratulismi86@gmail.com, hayatul.ismi@gmail.com, hengki.firmanda@gmail.com

How to Cite: Ismi, S., Ismi, H., & S, H. (2024). Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(7), 972-980.

PENDAHULUAN

Ruko atau biasa disebut Rumah Toko memiliki fungsi sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha dan biasanya ruko ini dibangun sejajar dengan bangunan ruko lainnya. Hal ini memiliki tujuan untuk memudahkan dalam melaksanakan kegiatan transaksi bisnis yang dibangun dalam sebuah konsep tertentu dan dalam satu kawasan tertentu. Untuk memperoleh manfaat atau keuntungan yang lebih besar pemilik ruko pada umumnya menawarkan kepada pihak lain untuk menggunakan ruko yang dimilikinya dalam bentuk sewa.

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *Overeenkomt*. Pasal 1313 KUHPerdota menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Suatu perjanjian itu menimbulkan hak dan kewajiban atau yang disebut dengan perikatan, yang berarti perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan disamping undang-undang. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Hal yang diperjanjikan dalam kontrak bersifat privat, mengikat keduanya secara khusus sesuai dengan hal yang diperjanjikan. Perjanjian yang sah artinya adalah persetujuan yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum.

Menurut Pasal 1548 KUHPerdota sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut. Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga.

Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian yang penting karena dilakukan dalam praktek kehidupan masyarakat. Perjanjian sewa menyewa menimbulkan hak dan kewajiban antara penyewa dan yang menyewakan. Dalam perjanjian sewa menyewa ini, pihak yang menyewakan mengikat diri untuk menyerahkan barang yang disewakannya untuk dapat dinikmati oleh pihak penyewa untuk jangka waktu tertentu, sedangkan pihak penyewa diwajibkan untuk membayar sejumlah harga sebagaimana kontraprestasi dari barang yang diterimanya.

Dalam melaksanakan sewa menyewa ruko tidak boleh melanggar perjanjian yang berlaku, demikian pula hak dan kewajiban harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Jika salah satu pihak melakukan kesalahan yang menyebabkan kewajiban yang telah ditentukan tidak dipenuhi, maka pihak tersebut harus bertanggung jawab dengan mengganti kerugian berdasarkan wanprestasi, dan jika salah satu pihak melakukan kesalahan melanggar peraturan yang berlaku maka pihak tersebut harus bertanggungjawab mengganti kerugian berdasarkan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan Riset yang penulis lakukan, memang ada semacam wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa dalam perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar. Perjanjian sewa menyewa ini

memiliki jangka waktu 1 (satu) tahun sejak disepakatinya perjanjian sewa menyewa antara pemilik ruko dengan penyewa ruko terhitung sejak bulan Juni 2022 sampai dengan bulan Juni 2023. Sesuai dengan kesepakatan di dalam surat perjanjian tentang jangka waktu penyewaan yang terdapat dalam poin 3 dalam surat perjanjian dimana ruko disewa selama 1 (satu) tahun dengan harga sewa sebesar Rp.15.000.000 (lima belas juta rupiah) pertahun, dengan pembayaran dimuka sebagai tanda jadi sebesar Rp.3.000.000 (tiga juta rupiah), dan sisa dari pembayaran tersebut akan dibayarkan pihak kedua yaitu penyewa secara angsuran kepada pemilik ruko sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perbulan terhitung satu bulan setelah perjanjian ditandatangani.

Awalnya pembayaran sewa menyewa berjalan dengan lancar selama 2 (dua) bulan, namun setelah itu pihak penyewa dalam 5 (lima) bulan berturut-turut tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dalam surat perjanjian yaitu melaksanakan kewajibannya membayar sewa. Di dalam surat perjanjian pada poin 4 telah disebutkan bahwa apabila pihak kedua yaitu penyewa tidak dapat membayar cicilannya dalam 3 bulan berturut-turut tanpa konfirmasi kepada pihak pertama yaitu pemilik ruko, maka pihak pertama akan mengambil tindakan terhadap hal tersebut.

Terkait hal itu pemilik ruko telah mengambil tindakan yaitu dengan memberikan somasi atau berupa teguran secara tertulis terhadap penyewa, namun penyewa tidak mengindahkan hal tersebut. Terhadap permasalahan tersebut sudah jelas bahwa pihak penyewa telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji, karena tidak membayar harga sewa sebagaimana telah diperjanjikan dalam surat perjanjian.

Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur, sebagaimana wanprestasi yang diatur didalam Pasal 1238 KUHPerdara. Wanprestasi adalah cedera janji yang dilakukan satu pihak dari perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdara, yakni debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak sengaja yang mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan.

Suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran itu disebut dengan somasi. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan, dan pengadilanlah yang akan memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis dapat merumuskan masalah-masalah yang akan dibahas dalam karya ilmiah ini, yaitu

:Apa faktor penyebab terjadinya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar ?, dan Bagaimana upaya penyelesaian yang ditempuh akibat terjadinya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar ?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis (empiris). Merupakan penelitian untuk mengetahui efektifitas hukum, yang merupakan penelitian yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakannya berasal dari data primer yang diperoleh langsung dari dalam masyarakat. Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan penelitian, maka penelitian ini dilakukan di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar dimana permasalahan ini terjadi, sehingga penulis merasa tertarik untuk meneliti lebih jauh mengenai permasalahan tersebut. Sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui wawancara dan kajian kepustakaan. Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif dengan menarik kesimpulan menggunakan metode deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Ruko di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar

Manusia dalam kehidupan sehari-hari sebagai makhluk sosial tentu selalu melakukan hubungan dengan manusia lainnya dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik yang bersifat materil maupun immateril. Dari sekian banyaknya hubungan yang dilakukan antar individu itu, salah satunya ialah berupa perjanjian yang selanjutnya perjanjian itu diatur dan diberi akibat hukum.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Suatu perjanjian dilahirkan pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok yang menjadi objek perjanjian, sesuai dengan asas konsensualitas. Sepakat adalah salah satu penyesuaian kehendak antar para pihak. Kehendak pihak yang satu merupakan kehendak juga oleh pihak yang lain, walaupun tidak memiliki persamaan dari kedua kehendak yang bertemu satu sama lain.

Ketentuan terkait pengaturan ruko yang disewakan dapat dilihat dalam Pasal 28 dan 29 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 28 PP Nomor 14 Tahun 2016 mengatur bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah dengan cara hak milik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, cara sewa menyewa dan bukan sewa menyewa dengan syarat apabila ada persetujuan dari pemilik rumah dan berdasarkan perjanjian tertulis paling sedikit mencantumkan ketentuan hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, besarnya harga sewa dan kondisi *force majeure*, dan penghunian rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara

bukan sewa menyewa. Sewa menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik rumah.

Perjanjian sewa menyewa ruko antara Riswan Efendi sebagai penyewa ruko dengan Muhammad sebagai pemilik ruko, perjanjian tersebut dituangkan dalam perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak disertai dengan saksi-saksi sehingga perjanjian sewa menyewa ruko tersebut merupakan perjanjian tertulis yang memiliki bentuk akta dibawah tangan. Dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak. Penyewa memiliki hak untuk mendapatkan fasilitas ruko dan memiliki kewajiban untuk membayar biaya sewa yang sudah disepakati, sedangkan hak dan kewajiban yang menyewakan ialah berhak mendapatkan pembayaran dari penyewa dan memiliki kewajiban untuk menyerahkan ruko tersebut untuk dipergunakan oleh penyewa. Jika dikemudian hari terjadi keteledoran antara salah satu pihak yang berjanji maka harus mengganti rugi dan bertanggungjawab atas wanprestasinya.

Adapun faktor penyebab terjadinya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar antara bapak Muhammad dengan Bapak Riswan Efendi adalah sebagai berikut:

1) Faktor Ekonomi

Faktor ekonomi adalah faktor yang berkaitan dengan keuangan, dan merupakan faktor internal yang berasal dari dalam yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha. Faktor ekonomi merupakan hal yang sangat penting dalam menjalani kehidupan, karena setiap manusia yang ada didunia ini pasti akan berusaha supaya kebutuhan ekonominya tercukupi dengan baik.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Riswan Efendi selaku pihak penyewa menjelaskan bahwa ruko yang di sewa tersebut dijadikan tempat usaha yaitu usaha rumah makan dan faktor yang melatarbelakangi terjadinya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Batu Bersurat tersebut adalah dikarenakan usaha rumah makan tersebut sepi pembeli dan penjualan barang dagang yang tidak mencapai target. Dengan dikarenakan kurangnya orang-orang yang berkunjung ke rumah makan tersebut menyebabkan penyewa kesulitan membayar sewa yang telah diperjanjikan.

Kewajiban pihak penyewa itu telah terdapat dalam Pasal 1560 KUHPerdara yaitu membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan. Kenyataannya pihak penyewa tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana mestinya yaitu membayar sisa uang sewa ruko sesuai yang tertera dalam surat perjanjian sewa menyewa ruko yang telah disepakati sehingga hal tersebut menyebabkan terjadinya wanprestasi atau ingkar janji.

2) Tempat sewa tidak strategis

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Riswan Efendi selaku penyewa ruko menjelaskan bahwa ruko yang di sewa tersebut tempatnya kurang strategis, sehingga usaha yang dibangun di ruko tersebut tidak berjalan dengan lancar dan menyebabkan pihak penyewa kesulitan membayar sewa yang telah diperjanjikan dalam surat perjanjian.

Lokasi merupakan faktor yang cukup berperan dalam membentuk pola distribusi ruko, karena lokasi keberadaan ruko cukup menjadi jaminan akan keberlanjutan ekonomi dari ruko tersebut. Lokasi tempat usaha yang strategis adalah idaman bagi para pelaku usaha. Sebagus apapun ruko bisnis yang dijalankan, apabila lokasinya tidak bagus maka jangan harap usaha akan bertahan lama walaupun telah melakukan promosi yang baik.

Lokasi sewa ruko sepenuhnya memiliki kekuatan untuk membuat atau menghancurkan strategi bisnis sebuah usaha. Pemilihan lokasi sewa ruko yang strategis menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi kesuksesan dari sebuah usaha. Semakin strategis lokasi sewa ruko yang dipilih, semakin tinggi juga tingkat penjualan dan berpengaruh terhadap tingkat penjualan dan kesuksesan sebuah usaha.

3) Kurangnya pemahaman penyewa dalam memahami isi perjanjian sewa menyewa.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Riswan Efendi selaku pihak penyewa ia mengatakan bahwasanya ia kurang memahami isi perjanjian yang telah disepakati dan kurang teliti terhadap pemahaman isi perjanjian secara jelas sehingga menyebabkan ia wanprestasi atau ingkar janji.

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak baik pihak penyewa ataupun pihak pemilik ruko harus memahami isi perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati, tidak ada alasan salah satu pihak tidak memahami isi perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak karena sebelum perjanjian dibuat pasti kedua belah pihak sudah mengenai apa saja yang terdapat atau tercantum dalam perjanjian yang dibuatnya.

2. Upaya Penyelesaian Yang Ditempuh Akibat Terjadinya Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Ruko di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Muhammad selaku pemilik ruko bahwasanya surat perjanjian sewa menyewa ruko antara bapak Muhammad selaku pihak yang menyewakan dan bapak Riswan Efendi selaku pihak penyewa sudah dijelaskan mengenai penyelesaian sengketa atau perselisihan yang terjadi antara kedua belah pihak yaitu terdapat dalam poin 5 surat perjanjian sewa menyewa ruko yang telah disepakati yang menyatakan bahwa “Apabila terjadi suatu perselisihan diantara pihak pertama dan pihak kedua, maka keduanya harus menyepakatinya secara mediasi terlebih dahulu. Jika tidak dapat kesepakatan, maka pihak yang keberatan secara hukum diperbolehkan untuk menempuh jalur hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku”. Terkait hal tersebut sudah jelas bagaimana cara penyelesaian sengketa atau perselisihan yang akan ditempuh oleh kedua belah pihak.

Penyelesaian sengketa yang timbul akibat wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa dapat diselesaikan secara non litigasi maupun secara litigasi. Proses non litigasi adalah suatu strategi penyelesaian secara kooperatif, karena dalam proses strategi ini sangat berbeda dengan proses litigasi dalam penyelesaian sengketa. Beberapa strategi penyelesaian non litigasi seperti damai kekeluargaan, negosiasi, mediasi, konsoliasi dan arbitrase. Sedangkan penyelesaian sengketa dengan cara litigasi yaitu dengan mengajukan perkara kepada pengadilan yang

bermaksud untuk mendapatkan kepastian kekuatan hukum tetap dan mendapatkan keadilan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Terkait dengan permasalahan yang terjadi yaitu permasalahan wanprestasi perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar antara bapak Muhammad selaku pemilik ruko dan bapak Riswan Efendi sebagai penyewa ruko berdasarkan teori penyelesaian sengketa menurut Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin teori penyelesaian sengketa yang digunakan adalah *Contending* (bertanding), yaitu mencoba menetapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya. Dimana proses penyelesaian yang digunakan adalah melalui mediasi terlebih dahulu.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Muhammad selaku Pemilik Ruko mengenai upaya penyelesaian yang ditempuh akibat adanya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar yang dilakukan oleh Bapak Riswan Efendi yaitu:

1) Memberikan Somasi

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Muhammad selaku pemilik ruko penyelesaian yang ditempuh awalnya dengan cara memberikan somasi atau berupa teguran tertulis untuk mengingatkan membayar sisa dari pembayaran harga sewa sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam surat perjanjian.

Somasi merupakan pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan tersebut.

Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUHPerdata. Somasi adalah peringatan agar debitur melaksanakan kewajibannya sesuai dengan teguran atas kelalaian yang telah disampaikan kreditur kepadanya. Dalam somasi tersebut kreditur menyatakan kehendaknya bahwa perjanjian harus dilaksanakan dalam batas waktu tertentu. Dengan terlampauinya waktu yang telah diperjanjikan. Somasi atau teguran terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan, akan tetapi untuk mempermudah pembuktian di hadapan hakim jika wanprestasi tersebut dituntut ke pengadilan, maka pada umumnya somasi diberikan secara tertulis.

Syarat utama untuk adanya wanprestasi adalah adanya somasi. Berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, cara memberikan somasi itu adalah dengan surat perintah (*bevel*) atau dengan akta sejenis itu (*soort jelijkakte*), surat perintah pemberituannya dilakukan oleh juru sita sedangkan mengenai akta sejenis itu ada dua pendapat yaitu, suatu peringatan tertulis dengan kata-kata yang keras dan suatu perbuatan hukum dan karenanya tidak perlu ditulis.

2) Penyelesaian Melalui Mediasi

Terkait somasi yang diberikan oleh Bapak Muhammad kepada Bapak Riswan Efendi tersebut tidak pernah diindahkan oleh Bapak Riswan Efendi. Sehingga upaya penyelesaian yang ditempuh selanjutnya adalah melalui mediasi dengan jalur kekeluargaan. Dimana penerapan prinsip mediasi ini umumnya dilakukan di luar pengadilan. Pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh Bapak Muhammad dan Bapak Riswan Efendi ini dilakukan di rumah kediaman Bapak Muhammad yaitu di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Muhammad selaku pemilik ruko bahwasanya sudah dilakukan mediasi antara bapak Riswan Efendi selaku pihak penyewa dan bapak Muhammad selaku pihak yang menyewakan terkait kasus wanprestasi pembayaran sisa uang sewa ruko yang dilakukan oleh bapak Riswan Efendi tersebut, dimana mediasi yang dilakukan sebanyak 2 (dua) kali mediasi. Pada mediasi pertama, pihak yang wanprestasi yaitu pihak penyewa tidak datang ke tempat diadakannya mediasi tersebut sehingga permasalahannya tidak dapat diselesaikan. Selanjutnya terjadi lagi mediasi berikutnya dimana hasil mediasi tersebut pihak yang wanprestasi yaitu pihak penyewa mau membayar semua sisa uang sewa ruko yang belum ia bayar sehingga mediasi yang dilakukan tersebut berjalan dengan lancar.

Dalam mediasi penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa ruko antara bapak Muhammad selaku pemilik ruko dan bapak Riswan Effendi selaku penyewa ruko di Kelurahan Batu Bersurat dimana lurah Batu Bersurat berkedudukan sebagai mediator. Penyelesaian sengketa melalui peran lurah menunjukkan efektifitas dengan bukti yang nyata karena sebagian besar permasalahan di Kelurahan tersebut lebih efektif diselesaikan melalui peran lurah sebagai juru damai.

KESIMPULAN

Faktor penyebab terjadinya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar adalah karena 3 faktor yaitu : (1) faktor ekonomi, yaitu faktor yang berkaitan dengan keuangan, dimana pihak penyewa menjelaskan bahwa ruko yang di sewa tersebut dijadikan tempat usaha rumah makan dan faktor yang melatarbelakangi terjadinya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Batu Bersurat tersebut adalah dikarenakan sepi pembeli dan penjualan barang dagang yang tidak mencapai target. (2) tempat sewa tidak strategis, sehingga usaha yang dibangun di ruko tersebut tidak berjalan dengan lancar dan menyebabkan penyewa kesulitan membayar sewa yang telah diperjanjikan dalam surat perjanjian. (3) Kurangnya pemahaman penyewa dalam memahami isi perjanjian sewa menyewa.

Upaya penyelesaian yang ditempuh akibat terjadinya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII koto Kampar antara Bapak Muhammad sebagai pemilik ruko dan Bapak Riswan Efendi sebagai penyewa ruko adalah awalnya dengan cara memberikan somasi atau berupa teguran tertulis untuk mengingatkan membayar sisa dari pembayaran harga sewa sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam surat perjanjian. Adanya somasi tersebut tidak menyelesaikan masalah maka langkah selanjutnya dengan menempuh upaya penyelesaian dengan cara mediasi agar tercapainya perdamaian antara para pihak. Upaya ini dilakukan dengan mengedepankan rasa keadilan, yaitu memberikan solusi yang bijak dalam setiap permasalahan yang terjadi. dan Upaya penyelesaian dengan cara mediasi ini dianggap lebih efektif dan lebih cepat dalam menyelesaikan perselisihan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Bachtiar, Maryati. 2007. *Hukum Perikatan*. Pekanbaru : Pusat Pengembangan Pendidikan Universitas Riau.
- Harnoko, Agus Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian Atas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Surabaya : Kencana.
- Meliala, Djaja S. 2012. *Hukum Perjanjian Khusus*. Bandung : Nuansa Aulia.
- Miru, Ahmadi. 2018. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Depok : Rajawali Pers.
- Saliman, Abdur R. 2004. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*. Jakarta : Kencana.
- Setiawan, I Ketut Okta. 2019. *Hukum Perikatan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*. Jakarta : Citra Aditya Bakti.
- Jurnal :**
- Cintyara, Monicke. 2023. “Akibat Hukum Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa Menyewa.” *Jurnal Wajah Hukum* Fakultas Hukum Universitas Indonesia 7 (1) : 71.
- Mahardika, Kharisma. 2020. “Wanprestasi Penyewa Pada Pemilik Toko Pasar Sudirman Dalam Perjanjian Sewa Menyewa di Kota Pontianak.” *Jurnal Fatwa Hukum* Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura 3 (4) : 2.
- Prasetyo, Hananto. 2017. “Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan.” *Jurnal Pembaharuan Hukum* 4 (1) : 65.
- Retnowati, Tutiek, Widyawati Boediningsih. 2018. “Wanprestasi di Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko Antara Penyewa dengan Penyalur Barang Kepada Pihak Kedua.” *Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan* 1 (1) : 176.
- Riskirullah, Indra Kesuma Hadi. 2018. “Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Playstation (Studi Penelitian di Kota Banda Aceh).” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan* Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala 2 (1) : 97.
- Runtunuwu, Riedel Timothy, Olga A. Pangkerego. 2022. “Kajian Terhadap Tanggung Gugat Karena Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.” *Jurnal Lex Privatum* 10 (1) : 241.
- Sukayasa, Mode, Nyoman Putu Budiarta, Luh Putu Suryani. 2021. “Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko).” *Jurnal Kontruksi Hukum* 2 (1) : 98
- Sunarsi, Dessy, Liza Marina, Dedy Wahyudi. “Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Bisnis dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko.” *Jurnal Supremasi Hukum* 4 (2) : 100.