

ABSTRAK

Mengingat manusia adalah makhluk sosial maka sering terjadi seuah sewa menyewa benda tidak bergerak dan tidak bergerak, benda tidak bergerak adalah benda menurut sifatnya tidak bisa dipindahkan seperti sebuah rumah kost, kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan dan bertambah salah satu kebutuhan yaitu tempat tinggal atau sering disebut dengan rumah kost adapun tujuan penelitian ini untuk mengetahui wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak di katakan telah terjadi.serta untuk mengetahui penyelesaian terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak.

Metode dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan penelitian *yuridis empiris*, pendekatan penelitian *yuridis empiris* ini termasuk riset yang banyak dilakukan dengan kajian ilmu-ilmu sosial terhadap hukum sebagai gejala dan fenomena yang dapat diamanti. Metode pengumpulan data menggunakan teknik wawancara dan studi kepustakaan. Peneliti melakukan wawancara kepada narasumber bertujuan untuk menggali informasi mengenai perjanjian sewa menyewa rumah kost di Genuk.

Hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan sewa menyewa rumah kost di Genuk diikat dengan perjanjian yang dapat terlaksana apabila prosedur atau tahapan-tahapan dapat dipahami dengan benar oleh para pihak, baik pihak yang menyewakan rumah kost dan pihak penyewa . Tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak, baik pihak yang menyewakan rumah kost maupun pihak penyewa. *Wanprestasi* yang terjadi di perumahan Genuk yaitu pihak debitur tidak melaksanakan kewajibanya tepat waktu seperti membayar uang sewa yang telah disepakati, fasilitas rumah kost yang disewakan tidak sesuai dengan keterangan awal sampai dengan adanya pihak debitur yang melarikan diri dalam keadaan belum membayar uang kost, dalam masalah tersebut Penyelesaian yang dilakukan para pihak apabila terjadi sebuah *wanprestasi* di perumahan Genuk dalam sewa menyewa secara umum dilakukan melalui *non litigasi* karena karena penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat selalu berhasil dan mencapai perdamaian antara para pihak. Solusinya akan sengketa atau *wanprestasi* yaitu, Para pihak dalam membuat perjanjian sewa menyewa rumah kost di Genuk lebih baik dilakukan secara tertulis agar benar-benar mengetahui hak dan kewajiban masing-masing pihak agar dapat mencegah terjadinya sebuah *wanprestasi* atau sengketa serta menjaga komunikasi antara pihak.

Kata Kunci : Sewa Menyewa, Benda Tidak Bergerak, Wanprestasi.

ABSTRACT

Considering that humans are social beings, it often happens that renting immovable and immovable objects, immovable objects are objects that by their nature cannot be moved such as a boarding house, the needs of the community are always progressing and increasing. the boarding house as for the purpose of this study to find out the default in the lease agreement for immovable objects is said to have occurred. as well as to find out the settlement of the default in the lease agreement for immovable objects.

The method in this research uses an empirical juridical research approach, this empirical juridical research approach includes research that is mostly carried out with studies of the social sciences on law as a symptom and phenomenon that can be observed. Methods of data collection using interview techniques and literature study. Researchers conducted interviews with informants aimed at digging up information about the rental agreement for renting a boarding house in Genuk.

The results of the study show that the implementation of renting a boarding house in Genuk is bound by an agreement that can be carried out if the procedures or stages can be understood correctly by the parties, both the party who rents the boarding house and the tenant. The legal responsibilities of the parties in the implementation of the shophouse rental agreement can be seen in the rights and obligations of the parties, both the party who rents the boarding house and the tenant. Default that occurred in the Genuk housing estate, namely the debtor did not carry out his obligations on time such as paying the agreed rent, the boarding house facilities that were rented out were not in accordance with the initial information until the debtor ran away in a state of not paying the boarding fee, in that case The settlements made by the parties in the event of a default in the Genuk housing estate under lease are generally carried out through non-litigation because dispute resolution through deliberation and consensus is always successful and achieves peace between the parties. The solution will be a dispute or default, namely, the parties in making a rental agreement for renting a boarding house in Genuk it is better to do it in writing so that they really know the rights and obligations of each party in order to prevent a default or dispute and maintain communication between the parties.

Keywords: Lease, Immovable Property, Wanprestasi