

**TINJAUAN TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA  
RUMAH TOKO (RUKO) DI KECAMATAN TAMPAN  
KOTA PEKANBARU**

**S K R I P S I**



**D A S R I A L**  
**NIM. 10727000167**

**PROGRAM S 1**  
**JURUSAN ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**  
**SULTAN SYARIF KASIM RIAU**  
**2014**

**TINJAUAN TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA  
RUMAH TOKO (RUKO) DI KECAMATAN TAMPAN  
KOTA PEKANBARU**

**S K R I P S I**

Diajukan Untuk Melengkapi Sebagian Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



**D A S R I A L**  
**NIM. 10727000167**

**PROGRAM S 1**  
**JURUSAN ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**  
**SULTAN SYARIF KASIM RIAU**  
**2014**



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

كلية الشريعة والقانون

FACULTY OF SYARIAH AND LAW

Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM.18 Simpang Baru Panam Pekanbaru 28293 P.O.Box. 1004 Telp. 0761-561645  
Fax. 0761-562052, Web. www.uin-suska.ac.id, E-mail : rector@uin-suska.ac.id

PENGESAHAN

Skripsi ini berjudul : **Tinjauan Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Dikecamatan Tampan Kota Pekanbaru**

Yang di tulis oleh:

Nama : Dasrial  
Nim : 10727000167  
Jurusan : Ilmu Hukum (bisnis)

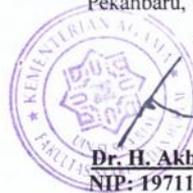
Telah dimunaqasahkan dalam sidang panitia ujian sarjana program stars (S1) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang dilaksanakan pada:

Hari : Senin  
Tanggal : 02Juni 2014  
Tempat : Ruang Munaqasah Fakultas Syari'ah dan Hukum

Sehingga di terima dan disahkan oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.).

Pekanbaru, 13 Oktober 2014

Dekan



Dr. H. Akbarizan, M.Ag, M.pd  
NIP: 19711001 199503 1 002

PANITIA UJIAN SARJANA

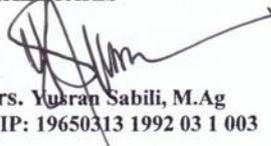
KETUA

  
Dr. H. M. Kastulani, SH, MH  
NIP: 19630900 199002 1 001

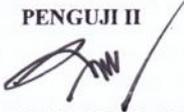
PENGUJI I

  
Firdaus, SH, MH  
NIP: 1966 1002 199403 1 002

SEKERTARIS

  
Drs. Yusran Sabili, M.Ag  
NIP: 19650313 1992 03 1 003

PENGUJI II

  
H. Maghfirah, MA  
NIP: 1974 1025 2003 12 1 002

## ABSTRAK

Dalam lalu lintas perdata yaitu dalam jual beli, sewa menyewa, dan lain sebagainya orang-orang itu memang sengaja membuat alat-alat bukti berhubungan dengan kemungkinan diperlukannya bukti-bukti itu di kemudian hari, orang yang membayar hutangnya minta diberikan tanda pembayaran, orang yang membuat suatu perjanjian piutang dengan orang lain minta dibuatnya perjanjian itu hitam di atas putih, dan lain sebagainya dan dengan sendirinya, dalam suatu masyarakat yang sudah maju, tanda-tanda atau alat bukti yang paling tepat adalah tulisan. Berdasarkan Pra Riset yang penulis lakukan, memang ada semacam wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa, salah satunya adalah Rumah Toko (Ruko) yang disewa oleh penyewa ada meninggalkan bekas-bekas oli dan sejenis minyak serta merusak cat dinding Ruko, sehingga menimbulkan permasalahan pada pihak yang memberikan Sewa atau pemilik Toko.

Penelitian yang penulis teliti ini menetapkan, masalah pokok yaitu tentang Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko di Kecamatan Tampan Pekanbaru, tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko di Kecamatan Tampan Pekanbaru serta Akibat hukum dari perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa toko di Kecamatan Tampan Pekanbaru

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dilihat dari sudut jenisnya tergolong kedalam jenis penelitian Hukum Sosiologis yaitu penelitian yang dilakukan dilapangan yang bertitik tolak pada data primer yakni data yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama melalui penelitian lapangan yang dilakukan baik melalui pengamatan (Observasi) ataupun wawancara langsung dengan pihak-pihak yang ada kaitannya dalam penelitian ini.

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan, dapat dikemukakan bahwa Perjanjian sewa menyewa rumah toko (Ruko) di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru , Prosedur yang berlaku dalam sewa menyewa bangunan tempat usaha di Kecamatan Tampan adalah pihak penyewa memberikan formulir yang berisikan biodata atau keterangan pribadi penyewa. Disamping itu pihak pemilik juga membuat surat perjanjian sewa menyewa Ruko. Dari ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut dapat terlihat apakah dapat disetujui oleh penyewa atau tidak. dan memang dalam perjanjian tersebut dapat disetujui oleh pihak penyewa. Hak dan kewajiban pemilik Ruko : Sipemilik berhak menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan apabila telah diperjanjikan sebelumnya. Sipemilik berhak meminta pembatalan hubungan sewa menyewa kepada sipenyewa jika sipenyewa memakai Ruko untuk keperluan lain, Menjamin rumah toko (Ruko) tersebut tidak bermasalah. Mendapatkan bayaran setiap tanggal sesuai dengan perjanjian. Menyerahkan Ruko kepada sipenyewa dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Memberikan sipenyewa kenikmatan, ketenteraman dari Ruko yang disewakan selama waktu sewa. Menanggung dan memberikan ganti rugi kepada sipenyewa akibat cacat dari Ruko yang disewakan. Bersedia membayar ganti rugi apabila dia ingkar janji. Mendapatkan ganturugi apabila pihak kedua ingkar janji. Akibat hukum dari perbuatan wanprestasi Jika menyangkut seseorang dikatakan wanprestasi, bila tenggang yang telah diperjanjikan telah lewat. Jika menyangkut nomor kedua dikatakan wanprestasi yaitu bila pemilik telah lebih dahulu menagih kepada penyewa. Adapun unsur-unsur atau syarat-syarat wanprestasi adalah sebagai berikut : tidak melakukan apa yang diperjanjikan. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya. Melakukan sesuatu menurut yang diperjanjikan tidak dapat dilaksanakan.

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji hanya milik Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karuniaNya kepada Penulis. Akhirnya penulis berhasil menyelesaikan Skripsi ini dengan baik dan Sesuai dengan yang direncanakan. Shalawat dan salam buat teladan ummat sepanjang masa, Nabi Muhammad SAW yang telah berjasa besar dengan segenap pengorbanan, beliau berhasil mengantarkan ummat manusia kejalan yang diridhoi Allah SWT.

Skripsi ini merupakan persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum UIN Suska Riau. Dalam Penulisan Skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, baik secara Moril maupun Materil yang sangat berharga. Oleh karena itu, selayaknya penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ayah dan Ibu yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang, kesabaran, do'a dan motivasi yang sangat berharga hingga akhirnya penulis berhasil menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah memberkahi hidup ayahanda dan ibunda di dunia dan akhirat. Juga kepada seluruh keluarga besar penulis yang telah banyak memberikan bantuan dan dukungan dalam penyelesaian Skripsi ini.
2. Bapak Rektor UIN Suska Riau, Prof. DR. H.M. Nazir, MA beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di UIN Suska Riau.
3. Bapak DR. H. Akbarizan, MA. M.Pd, Dekan fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum beserta Jajarannya yang telah mempermudah proses Penyelesaian Skripsi ini.

4. Ketua Jurusan Ilmu Hukum, Ibu Hj. Nuraini Sahu, SH. MH, dan sekretaris jurusan, Bapak H. Maghfirah, MA, Staf Jurusan Ilmu Hukum.
5. Terima Kasih tidak terhingga kepada Bapak H. Azwar Aziz, SH, M.Si yang telah memberikan bimbingan kepada penulis, sehingga penulis bisa menyelesaikan Skripsi ini tepat pada waktunya.
6. Terima kasih kepada Bapak/Ibu Dosen yang telah memberikan ilmu Bermanfaat kepada penulis, serta kepada Seluruh Pihak yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu, semoga Allah SWT memberikan imbalan Pahala.amin.
7. Terima kasih kepada teman seperjuangan M. Alpi syahrin, SH. MH, teman teman PLG, dan teman teman yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu.
8. Terima kasih kepada Eka hasrani parma, Amd Keb, SKM yang telah memberikan suport kepada penulis.

Harapan penulis semoga Allah SWT menerima amal kebaikan mereka dan membalasnya dengan kebaikan yang Jauh lebih baik. Semoga Skripsi ini bermanfaat dan bisa menambah khasanah Ilmu pengetahuan. Terima kasih

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Pekanbaru, Mei 2014  
Penulis

**DASRIAL**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK ..</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR.....</b> .....	ii
<b>DAFTAR TABEL ...</b> .....	iv
<b>DAFTAR ISI.....</b> .....	v
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Batasan masalah.....	5
C. Rumusan Masalah.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
E. Metode Penelitian .....	6
<b>BAB II : GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....</b>	
A. Letak Geografis .....	11
B. Keadaan Penduduk .....	12
C. Mata Pencaharian .....	16
D. Agama .....	18
E. Pendidikan .....	18
F. Sosial Budaya dan Adat Istiadat .....	19
<b>BAB III : TINJAUAN TEORITIS</b>	
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	21
B. Tinjauan tentang Wanprestasi .....	28
<b>BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Atau Ruko Di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru .....	42
B. Akibat Dari Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko ( Ruko ) Di Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru .....	51

**BAB V : PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	58
B. Saran .....	61

**DAFTAR PUSTAKA**