

**PENYELESAIAN WANPRESTASI AKIBAT
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TOKO SECARA
LISAN**

**(Studi Kasus Di Desa Karangsari Kecamatan
Karangmoncol Kabupaten Purbalingga)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata I (S.1)



Disusun Oleh:

MUHAMMAD NURUSSALAM ASY ARIFI

2002056011

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) WALISONGO
SEMARANG**

2024

NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185

Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id>.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks

Hal : Naskah Skripsi

An.Sdr. Muhammad Nurussalam Asy Arifi

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Walisongo Semarang

Assalamu 'alaikum Wr. Wb

Setelah kami meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka bersama ini kami kirimkan skripsi saudara :

Nama : Muhammad Nurussalam Asy Arifi

NIM : 2002056011

Prodi : Ilmu Hukum

Judul : **PENYELESAIAN WANPRESTASI AKIBAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA TOKO SECARA LISAN (Studi Kasus di Desa Karang Sari Kecamatan Karangmoncol Kabupaten Purbalingga).**

Dengan ini kami mohon kiranya skripsi mahasiswa tersebut dapat segera di munaqosyahkan. Atas perhatiannya, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb

Semarang, 27 September 2024

Pembimbing I


Muhammad Shaleh S.Ag., M.H.
NIP. 19711012006041003

Pembimbing II


Alfian Odri Azizi, M.H.
NIP. 199611052019031006

LEMBAR PENGESAHAN

KEMENTERIAN AGAMA UNIVERSITAS
ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jalan Prof. Dr. H. Hanika Semarang 50185 Telepon (024)7601291, Faksimili
(024)7624691, Website: <http://fsh.walisongo.ac.id>.

PENGESAHAN

Nama : MUHAMMAD NURUSSALAM ASY ARIFI
NIM : 2002056011
Judul : PENYELESAIAN WANPRESTASI AKIBAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TOKO
SECARA LISAN (Studi Kasus Di Desa Kurangsari Kecamatan Karangmoncol Kabupaten
Purbalingga)

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat
cumlaude/baik/cukup, pada tanggal 01 Oktober 2024 dan dapat diterima sebagai syarat
guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1.

Semarang, 07 Oktober 2024

Penguji I (Ketua)

NOVITA DEWI MASYITHOH, SH., MH.
NIP. 19791022007012011

Penguji II (Sekretaris)

ALFIAN QODRI AZIZI, M.H.
NIP. 19881105201931006

Penguji III

MARIA ANNA MURYANI, SH., MH.
NIP. 196206011993032001

Penguji IV



BAGAS HERADHYAKSA
NIP. 199307062019031017

Pembimbing I

MUHAMMAD SHOIM, S.Ag., M.H.
NIP. 197111012006041003

Pembimbing II

ALFIAN QODRI AZIZI, M.H.
NIP. 19881105201931006

LEMBAR DEKLARASI

LEMBAR DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “PENYESELESAIAN WANPRESTASI AKIBAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TOKO SECARA LISAN (Studi Kasus di Desa Karangsari Kecamatan Karangmoncol Kabupaten Purbalingga)” tidak berisi materi yang telah atau pernah ditulis oleh orang lain ataupun di terbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun hasil pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang penulis jadikan sebagai bahan rujukan untuk melengkapi maupun sebagai bahan pembandingan dalam penelitian ini.

Semarang, 22 September 2024

Deklarator,



Muhammad Nurussalam Asy Arifi

NIM. 2002056011

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”¹

Q.S. Al-Maidah: 1

“Pacta Sunt Servanda”

Janji harus ditepati (*agreements must be kept*)²

¹ TafsirWeb, “Surat Al-Maidah,” tafsirweb.com, 2024, <https://tafsirweb.com/37104-surat-al-maidah-lengkap.html>.

² Muhammad Farhan Gayo and Heru Sugiyono, “Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha,” *JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 8, no. 3 (2021): hlm. 245–254.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbal'alamin Dengan mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, terima kasih atas segala nikmat yang berupa kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, ku persembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai:

1. Kedua Orang Tua Tercinta, Bapak Fathurrohman dan Ibu Siti Ngarofah yang telah sepenuh hati mendidik saya dari lahir hingga sekarang dengan rasa penuh kasih sayang. Terima kasih telah menjadi orang tua yang hebat, yang selalu memberikan dukungan, memberikan motivasi, menjadi penyemangat, dan memberikan kasih sayang dan cinta yang tidak henti-hentinya, serta doa yang tulus untuk kesuksesan putranya.
2. Kakak saya, Mas Safi' dan Mba Regin yang telah memberikan dukungan, motivasi dan doa kepada saya.
3. Pembimbing penulis yakni Bapak Muhammad Shoim S.Ag., M.H. selaku dosen pembimbing I dan Bapak Alfian Qodri Azizi M.H. selaku dosen pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan dan mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang yang telah memberikan ilmu pengetahuan, serta keteladanan bagi kami sehingga penulis mampu menyelesaikan studi di Progam Studi Ilmu Hukum.
5. Teman-teman Lamper, Haho, Gendon, Galih, Rosyid, Raihan, Rizki, yang telah berjuang dan memberikan dukungan bersama di Semarang.
6. Teman-teman seperjuangan, kelas Ilmu Hukum C, yang sudah kebersamaan penulis sejak semester satu hingga semester lima.

7. Segenap rekan-rekan KKN MMK Desa Mergowati yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih telah membersamai penulis dalam menjalankan pengabdian ke masyarakat.
8. Seluruh teman-teman seperjuangan Program Studi Ilmu Hukum angkatan 2020 yang telah membersamai selama kurang lebih 4 tahun dan melewati segala suka dan duka selama menjalankan kegiatan perkuliahan.
9. Kepada teman-teman terdekat penulis, terima kasih telah membersamai penulis serta memberi semangat dan motivasi penulis dalam menempuh perkuliahan.
10. Nayha yang memberikan semangat kepada penulis.
11. Terakhir, kepada diri saya sendiri.

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang digunakan adalah Sistem Transliterasi Arab Latin SKB Menteri Agama RI No. 158/1987 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan No. 0543b/1987 tertanggal 22 Januari 1998.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	-	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	Ṣ/ṣ	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	Ḥ/ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ/ẓ	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Sad	Ṣ/ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	Ḍ/ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ta	Ṭ/ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Ẓ/ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ke
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em

ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap (*tasydid*) ditulis rangkap.

Contoh: مقدماته ditulis *Muqaddimah*

C. Vokal

1. Vokal Tunggal

Fathah ditulis “a”. Contoh: فتح ditulis *fataḥa*

Kasrah ditulis “i”. Contoh: علم ditulis *‘alimun*

Dammah ditulis “u”. Contoh: كتب ditulis *kutub*

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap (fathah dan ya) ditulis “ai”.

Contoh : اين ditulis *aina*

Vokal rangkap (fathah dan wawu) ditulis “au”.

Contoh: حول ditulis *ḥaula*

D. Vokal Panjang

Fathah ditulis “a”. Contoh: باع = *bā ‘a*

Kasrah ditulis “i”. Contoh: عليم = *‘alī mun*

Dammah ditulis “u”. Contoh: علوم = *‘ulūmun*

E. Hamzah

Huruf Hamzah (ء) di awal kata tulis dengan vokal tanpa didahului oleh tanda apostrof (‘). Contoh: إيمان = *īmān*

F. Lafzul Jalalah

Lafzul jalalah (kata الله) yang terbentuk frase nomina ditransliterasikan tanpa hamzah. Contoh: عبدالله ditulis *‘Abdullah*

G. Kata Sandang “al-...”

1. Kata sandang “al-” tetap ditulis “al-”, baik pada kata yang dimulai dengan huruf qamariyah maupun syamsiyah.
2. Huruf “a” pada kata sandang “al-” tetap ditulis dengan huruf kecil.
3. Kata sandang “al-” di awal kalimat dan pada kata “Al-Qur’an” ditulis dengan huruf kapital.

H. Ta Marbutah (ة)

Bila terletak diakhir kalimat, ditulis h, misalnya: البقرة ditulis *al-baqarah*. Bila di tengah kalimat ditulis t. Contoh: زكاة المال ditulis *zakāh al-māl* atau *zakātul māl*.

ABSTRAK

Perjanjian secara lisan dilakukan dalam praktik sewa menyewa toko di Desa Karangsari Kabupaten Purbalingga. Pada perjanjian telah disepakati bahwa toko disewakan dengan harga tertentu dan waktu tertentu. Namun pihak penyewa tidak menjalankan hal telah disepakati dalam perjanjian. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyelesaian hukum terhadap permasalahan wanprestasi dikarenakan minimnya wawasan hukum perikatan pada masyarakat Desa Karangsari Kabupaten Purbalingga.

Rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana terjadinya wanprestasi yang diakibatkan perjanjian sewa menyewa toko secara lisan di Desa Karangsari dan bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian lisan sewa menyewa toko di Desa Karangsari.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan non doktrinal atau yuridis empiris. Sumber data yang digunakan yakni data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Hasil penelitian yang ditemukan adalah dalam hal perjanjian sewa menyewa toko secara lisan, pihak penyewa telah melakukan wanprestasi terhadap pihak yang menyewakan dikarenakan pihak penyewa tidak mampu membayar uang (lalai memenuhi prestasi) sewa toko sebagaimana yang sudah disepakati bersama. Oleh karena terjadi wanprestasi yang disebabkan perjanjian sewa menyewa secara lisan sehingga menimbulkan kerugian secara materiil kepada pemilik toko, dengan kata lain penyewa telah melakukan wanprestasi. Berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara dalam upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian lisan

yaitu berupa pertama, pembatalan perjanjian. Kedua, pembayaran ganti rugi uang dan tenggat waktu yang telah disepakati. Hal ini merupakan tuntutan paling dasar dalam upaya menyelesaikan permasalahan wanprestasi dengan cara menyudahi perjanjian sewa menyewa.

Kata Kunci: perjanjian lisan, wanprestasi, sewa menyewa

ABSTRACT

Verbal agreements were made in the practice of renting shops in Karang Sari Village, Purbalingga Regency. In the agreement it has been agreed that the shop will be rented at a certain price and for a certain time. However, the tenant did not carry out the things agreed in the agreement. This research aims to analyze the legal resolution of default problems due to the lack of insight into the law of engagement among the people of Karang Sari Village, Purbalingga Regency.

The formulation of the problem raised in this research is bHow do defaults occur as a result of oral shop rental agreements in Karang Sari Village and how are defaults resolved in oral shop lease agreements in Karang Sari Village. The type of research used is qualitative research using a non-doctrinal or empirical juridical approach. The data sources used are primary data and secondary data consisting of primary legal materials and secondary legal materials.

The research results found were In the case of an oral shop rental agreement, the lessee has defaulted on the lessor because the lessee was unable to pay the money (failed to fulfill the performance) for the shop rent as mutually agreed upon. Because there is a default due to the verbal rental agreement, causing material losses to the shop owner, in other words the tenant has committed a default. Based on Article 1267 of the Civil Code, efforts to resolve defaults in verbal agreements are in the first form, canceling the agreement. Second, payment of monetary compensation and the agreed deadline. This is the most basic demand in an effort to resolve the problem of default by terminating the rental agreement.

Keywords: verbal agreement, default, lease

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “PENYESELESAIAN WANPRESTASI AKIBAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TOKO SECARA LISAN (Studi Kasus di Desa Karang Sari Kecamatan Karangmoncol Kabupaten Purbalingga). Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan tugas akhir perkuliahan untuk memperoleh gelar Strata Satu (S1) pada prodi Ilmu Hukum, Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman. Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Nizar Ali, M.Ag., selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
3. Ibu Dr. Novita Dewi Masyithoh S.H., M.H dan Ibu Mahdaniyal Hasanah Nurriyattiningrum, M.S.I selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum UIN Walisongo Semarang.
4. Bapak Muhammad Shoim S.Ag., M.H. selaku dosen pembimbing I dan Bapak Alfian Qodri Azizi M.H. selaku dosen pembimbing II.

5. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis ini dan semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Fakultas Hukum terutama Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang. terima kasih.
Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Semarang, 22 September 2024

Penulis,

MUHAMMAD NURUSSALAM ASY ARIFI

NIM. 2002056011

DAFTAR ISI

NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR DEKLARASI.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	vii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xii
KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xviii
DAFTAR TABEL.....	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Tinjauan Pustaka.....	6
F. Metode Penelitian.....	8
G. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II KONSEP UMUM PERJANJIAN, KONSEP UMUM SEWA MENYEWAS, KONSEP UMUM WANPRESTASI.....	16
A. Konsep Umum Perjanjian.....	16
B. Konsep Umum Perjanjian Sewa Menyewa.....	30

C. Konsep Umum Wanprestasi.....	31
BAB III SEWA-MENYEWA TOKO DI DESA KARANGSARI KECAMATAN KARANGMONCOL KABUPATEN PURBALINGGA.....	35
A. Desa Karangsari Kabupaten Purbalingga.....	35
B. Praktik Sewa Menyewa Toko di Desa Karangsari.....	38
C. Gambaran Umum Toko Pertama.....	39
D. Gambaran Umum Toko Kedua.....	41
E. Gambaran Umum Toko Ketiga.....	42
BAB IV ANALISIS PENYELESAIAN WANPRESTASI AKIBAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA TOKO SECARA LISAN (Studi Kasus Di Desa Karangsari Kecamatan Karangmoncol Kabupaten Purbalingga).....	44
A. Analisis Wanprestasi Yang Diakibatkan Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan di Desa Karangsari, Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga.....	44
B. Analisis Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Toko di Desa Karangsari, Kecamatan Karanmoncol, Kabupaten Purbalingga.....	56
BAB V PENUTUP.....	64
A. Kesimpulan.....	64
B. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA.....	66
LAMPIRAN.....	71
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peta Desa Karangsari.....	30
-------------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I. Draf Pertanyaan Wawancara.....	69
Lampiran II. Wawancara Pemilik Toko dan Penyewa Toko.....	70

DAFTAR TABEL

Tabel I. Data Populasi Perwilayah.....	32
Tabel II. Data Pekerjaan Mayoritas.....	33

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, setiap orang ingin saling membantu, saling membantu, bertukar barang untuk memenuhi kebutuhan kelangsungan hidupnya, baik itu dengan cara jual beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam dan kegiatan usaha lainnya yang bersifat pribadi ataupun untuk kepentingan bersama.

Pada zaman sekarang ini, kebutuhan manusia terus mengalami perubahan yang relatif tinggi. Salah satunya ialah kebutuhan akan tempat usaha memegang peranan penting dalam berkembangnya suatu usaha dagangannya, seperti toko. Kegiatan usaha dagang ada yang memerlukan toko, namun tidak semua pelaku usaha memiliki toko sendiri untuk memenuhi kebutuhannya. Dengan demikian, mau tidak mau para pelaku usaha harus menyewa toko yang sesuai dengan kebutuhannya dan dianggap sebagai lokasi yang strategis untuk usahanya.

Toko adalah bangunan yang digunakan sebagai tempat berusaha, tempat menjual barang dan jasa yang menghasilkan pendapatan bagi pemiliknya. Pengertian toko itu sendiri adalah salah satu *public space* yang dipergunakan sebagai tempat berbisnis yang sifatnya sendiri adalah sebagai aktifitas memajang, menyimpan dan menjual, juga sebagai area pertemuan antara pengusaha dengan konsumen yang mampu membuat keuntungan bagi pengelola maupun pemiliknya.

Salah satu bentuk kerjasama yang terjadi yaitu sewa-menyewa. Definisi sewa menyewa dalam Pasal 1548 KUHPerdara yakni perjanjian dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang

lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir menyanggupi pihak tersebut.¹ Dalam prakteknya sewa menyewa ini, pihak penyewa menggunakan toko sebagai tempat usaha dan pemilik toko menyewakan toko sebagai salah satu usahanya untuk disewakan kepada pelaku usaha dagang.

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah di sepekati. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.² Manfaat dari adanya sewa menyewa tanah dan bangunan dapat memberikan keuntungan bagi pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhan dan pihak yang menyewakan dapat diuntungkan dengan memperoleh sejumlah upah yang telah diberikan oleh pihak penyewa.³ Pada penerapannya sewa menyewa memiliki peranan penting dalam kehidupan manusia, agar dapat meringankan salah satu pihak atau saling meringankan antara sesama dan termasuk salah satu bentuk kegiatan tolong menolong.⁴

Desa Karangsari, Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga, merupakan salah satu desa yang berdekatan

¹ DPR; Presiden, “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlick Wetboek)” (n.d.): hlm.228.

² Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, 1st ed. (Bandung: CV PUSTAKA SETIA, 2011): hlm.88.

³ Nada Batavia, “Analisis Penerapan Ijārah Bil Manfa’ah Pada Sistem Panjar Dalam Sewa Menyewa Rumah,” *Al-Mudharabah: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* 3, no. 1 (2021): hlm.149–163, <https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/20558/>.

⁴ Sirly Deska Yana Putri, “Implementasi Ijaarah (Sewa Dalam Islam) Pada Lahan Pertanian Dalam Meningkatkan Pendapatan Petani Padi Di Desa Pebinaan Kec. Keritang, Kab. Indragiri Hilir,” *Jurnal Al Mukayyad* 3, no. 1 (2020): hlm.91.

pusat kecamatan dan cukup ramai dilalui masyarakat, dengan demikian toko toko dibangun di pinggir jalan raya untuk dipergunakan para pelaku usaha menjual dagangannya, karena dianggap strategis untuk dibangun pertokoan. Melihat peluang dan minat masyarakat atau pengusaha membangun toko untuk khusus disewakan.

Perjanjian sewa menyewa toko terjadi setelah kata sepakat dari para pihak yang melakukan perjanjian tersebut yakni penyewa dan pemilik toko. Praktek perjanjian sewa menyewa yang terjadi di Desa Karangsari, Kecamatan Karangmocol, Kabupaten Purbalingga, pada umumnya dilakukan perjanjian secara lisan. Hal ini menimbulkan banyak masalah yang dialami pemilik toko, kurangnya pemahaman tata cara pelaksanaan yang sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia, karena tidak adanya sosialisasi bagaimana sebaiknya kerja sama yang sesuai. Pada kenyataannya perjanjian sewa menyewa tidak semua dilaksanakan sesuai kesepakatan, terkadang pihak yang menyewa tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Tidak terpenuhinya kewajiban tersebut disebabkan karena adanya kelalaian, kesengajaan atau karena suatu kejadian yang terjadi diluar kendali masing-masing pihak. Hal ini bisa disebut dengan wanprestasi.⁵

Menurut Wirjono Prodjodikoro wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal harus dilaksanakan sebagai isi suatu perjanjian. Wanprestasi harus didasari dari adanya suatu perjanjian atau perikatan, baik yang dibuat tertulis ataupun lisan. Wanprestasi tidak menyebabkan suatu perjanjian sewa menyewa secara lisan langsung menjadi batal demi hukum

⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, 1st ed. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992): hlm.27.

akan tetapi dapat menjadi penyebab batalnya suatu perjanjian sewa menyewa berdasarkan permohonan pihak yang dirugikan.⁶ Pihak yang dirugikan dapat meminta pelaksanaan perjanjian atau meminta pelaksanaan perjanjian ganti rugi dan pemutusan perjanjian dengan ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata bahwa pihak yang dirugikan mempunyai kesempatan untuk memaksa pihak lain atau pihak ketiga untuk memenuhi perjanjian jika hal tersebut masih memungkinkan untuk dapat dilakukan, atau dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya kerugian.⁷

Berdasarkan informasi yang didapat dari warga dan salah satu toko di Desa Karangsari, sering terjadi permasalahan akibat perjanjian di buat secara lisan. Salah satunya yaitu, keterlambatan dalam membayar sewa, kerusakan pompa air yang disengaja maupun tidak disengaja dan tidak adanya perawatan yang dilakukan oleh penyewa menyebabkan kerusakan fasilitas toko yang telah disediakan.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk meninjau lebih jauh mengenai kasus wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa toko secara lisan di Desa Karangsari, Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga. Oleh karena itu, penulis mengangkat judul penelitian **“PENYELESAIAN WANPRESTASI AKIBAT PERJANJIAN SEWA MENYEWATOKO SECARA**

⁶ Arsawan, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lisan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/PDT/2016),” *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 9, no. 3 (2016): hlm.1501-1512.

⁷ Made Putri Shinta Dewi Hanaya and I Made Sarjana, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar Menukar,” *Kertha Semaya* 7, no. 2 (2019): hlm.1-14, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/52933?articlesBySam> eAuthorPage=2.

LISAN (Studi Kasus di Desa Karangsari Kecamatan Karangmoncol Kabupaten Purbalingga)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan masalah yang diambil sebagai berikut:

1. Bagaimana terjadinya wanprestasi yang diakibatkan perjanjian sewa menyewa secara lisan di Desa Karangsari, Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga?
2. Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian lisan sewa menyewa toko di Desa Karangsari, Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga?

C. Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan dari penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui terjadinya wanprestasi yang diakibatkan perjanjian sewa menyewa secara lisan di Desa Karangsari, Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga
2. Untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian lisan sewa menyewa toko di Desa Karangsari, Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini terbagi menjadi dua sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah pengembangan ilmu dan pengetahuan terutama pada bidang ilmu hukum serta sebagai acuan

untuk dapat mengembangkan pengetahuan yang lebih luas lagi tentang perjanjian sewa menyewa toko.

2. Manfaat Praktis

a. Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan, masukan dan saran bagi pihak-pihak dalam mengoptimalkan perjanjian sewa menyewa tanah sesuai dengan hukum yang berlaku.

b. Fakultas Syari'ah dan Hukum

Diharapkan dapat digunakan sebagai bahan informasi atau referensi mahasiswa dalam pembuatan skripsi.

E. Tinjauan Pustaka

1. Willy Tanoto, Skripsi (Universitas Islam Riau), 2021. Judul: Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar. Skripsi tersebut membahas mengenai perlindungan hukum terhadap penyewa rumah toko (Ruko) secara lisan dan penyelesaian terhadap persengketaan yang terjadi antara pemilik dan penyewa. Bedanya dengan skripsi ini yaitu skripsi ini membahas mekanisme perjanjian sewa menyewa toko secara lisan dan penyelesaian yang dilakukan jika terjadi wanprestasi mekanisme perjanjian sewa menyewa toko secara lisan di Desa Karangsari, Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga.⁸

⁸ Willy Tanoto, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar" (Universitas Islam Riau, 2021): hlm.130., <https://repository.uir.ac.id/15114/>.

2. Dova Dabita Fitra, Skripsi (Universitas Muhammadiyah Mataram), 2022. Judul: Analisis Akibat Terjadinya Wanprestasi dalam Proses Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Gedung Sarang Walet (Studi Kasus Desa Pungkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa). Skripsi tersebut membahas mengenai pelaksanaan perjanjian sewa lahan untuk pembangunan gedung sarang walet di Desa Pungkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa dan akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa gedung sarang walet. Bedanya dengan skripsi ini yaitu skripsi ini membahas mekanisme perjanjian sewa menyewa toko secara lisan dan penyelesaian yang dilakukan jika terjadi wanprestasi mekanisme perjanjian sewa menyewa toko secara lisan di Desa Karang Sari, Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga.⁹
3. Fadillah Putri Mawardani, Skripsi (IAIN Parepare), 2022. Judul: Perjanjian Sewa menyewa Mobil Rental Dalam Upaya Penyelesaian Wanprestasi Di Kota Makassar (Perspektif Hukum Ekonomi Islam). Skripsi tersebut membahas mengenai bentuk bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa, penyelesaian wanprestasi terhadap sewa menyewa mobil dan penyelesaian wanprestasi menurut perspektif hukum ekonomi islam di Celebes Rent Car Kota Makassar. Bedanya dengan skripsi ini yaitu skripsi ini membahas mekanisme perjanjian sewa menyewa toko secara lisan dan penyelesaian yang dilakukan jika terjadi

⁹ Dova Dabita Fitra, “Analisis Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Proses Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Gedung Sarang Walet (Studi Kasus Desa Pungkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa)” (Universitas Muhammadiyah Mataram, 2022): hlm.122., <https://repository.ummat.ac.id/4711/>.

wanprestasi mekanisme perjanjian sewa menyewa toko secara lisan di Desa Karangsari, Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga.¹⁰

4. Annisa Rizka Khaira, Skripsi (Universitas Islam Riau Pekanbaru), 2019. Judul: Pelaksanaan Perjanjian Sewa menyewa Mobil Pada PT. Usaha Insan Mandiri di Kota Pekanbaru. Skripsi tersebut membahas mengenai pelaksanaan perjanjian dan penyelesaian wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa mobil pada PT. Usaha Insan Mandiri di kota Pekanbaru. Bedanya dengan skripsi ini yaitu skripsi ini membahas mekanisme perjanjian sewa menyewa toko secara lisan dan penyelesaian yang dilakukan jika terjadi wanprestasi mekanisme perjanjian sewa menyewa toko secara lisan di Desa Karangsari, Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga.¹¹

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif sebagai metode ilmiah sering digunakan untuk diimplementasikan sekelompok peneliti dalam ilmu sosial, termasuk ilmu alam dan pendidikan. Penelitian kualitatif diimplementasikan untuk membangun pengetahuan melalui pemahaman dan penemuan. Penelitian kualitatif juga merupakan

¹⁰ Fadillah Putri Mawardani, “Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Rental Dalam Upaya Penyelesaian Wanprestasi Di Kota Makassar (Perspektif Hukum Ekonomi Islam)” (IAIN Pare Pare, 2022): hlm.152., <https://repository.iainpare.ac.id/id/eprint/4669/>.

¹¹ Annisa Rizka Khaira, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Mobil Pada PT. Usaha Insan Mandiri Di Kota Pekanbaru” (Universitas Islam Riau, 2019): hlm. 99.

proses penelitian dan pemahaman yang didasarkan pada metode yang mempelajari fenomena sosial dan masalah manusia dalam penelitian ini peneliti mengambil pendapat langsung dari orang yang bersangkutan juga melalui hukum positif yang sudah ada.¹²

Penelitian kualitatif digunakan dalam penelitian ini dikarenakan permasalahan wanprestasi perjanjian sewa menyewa secara lisan yang terjadi di Desa Karangsari akan dibahas secara mendalam dengan ruang lingkup yang telah ditentukan menggunakan teknik wawancara sebagai salah satu sumber data yang nantinya akan diolah sehingga akan menjawab dari permasalahan tersebut.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis disini menggunakan jenis pendekatan sosial non doctrinal atau yuridis empiris, dimana dalam jenis penelitian ini mengkaji mengenai ketentuan hukum yang berlaku dan bagaimana kenyataannya dalam masyarakat atau penelitian yang berfokuskan pada kenyataan sebenarnya di masyarakat agar mendapat fakta fakta baru yang kemudian dijadikan sebagai bahan penelitian dan data tersebut di identifikasi menjadi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah tersebut.¹³

Penelitian hukum empiris ini dimaksudkan agar si peneliti tidak melulu memikirkan masalah hukum yang bersifat normative atau teknisnya dalam melaksanakan hukum, seperti mesin yang hanya memproduksi

¹² Iskandar, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Gaung Persada, 2009): hlm.11.

¹³ Kornelius Benuf and Muhammad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurangi Permasalahan Hukum Kontemporer," *Jurnal Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): hlm.27.

normative saja ya walaupun itu wajar karena memang penelitiannya bersumber dari norma norma yang berlaku. Yang dalam hal ini hukum tidak hanya dipandang sebagai disiplin yang perspektif tapi juga dipandang pada kenyataannya di masyarakat.¹⁴

Jenis penelitian dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode penelitian efektivitas hukum yaitu pada dasarnya dalam cita cita hukum itu manusia seharusnya berperilaku sesuai dengan tata kaidah hukum, namun pada kenyataannya tidak semua manusia berperilaku sesuai dengan tatanan kaidah hukum. Pada hal ini apa yang seharusnya terjadi dalam perjanjian secara lisan sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara senyatanya dapat terlaksana dengan baik.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada 3 Toko di Jalan Raya Majingklak No. 1A-1C, Desa Karangsari, Kabupaten Purbalingga yang kemudian menjadi sampel dalam penelitian ini.

4. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan secara langsung dari sumbernya dan dikumpulkan tulisan melalui wawancara, observasi, dan pengamatan.¹⁵ Dalam hal ini, penulis menggunakan wawancara untuk mengetahui lebih jauh tentang perjanjian sewa menyewa toko secara lisan yang

¹⁴ Depri Liber Sonata, "Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris : Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum," *Fiat Justitia* 8, no. 1 (2014): hlm.24.

¹⁵ Suteki and Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori, Dan Praktik*, 1st ed. (Depok: Rajawali Pers, 2018): hlm.214.

terjadi di Desa Karangsari, Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga. Terdapat 4 narasumber yang diwawancarai guna mendapatkan data primer yakni:

1. Pemilik Toko, Bapak F yang menyewakan tokonya kepada ketiga penyewa.
2. Penyewa Toko, Ibu E yang menjalankan usahanya di bidang kecantikan. Lokasi toko pertama di Jalan Raya Majingklak No. 1A, Desa Karangsari, Kabupaten Purbalingga.
3. Penyewa Toko Bapak A yang menjalankan usahanya di bidang jasa pengiriman barang. Lokasi toko pertama di Jalan Raya Majingklak No. 1B, Desa Karangsari, Kabupaten Purbalingga.
4. Penyewa Toko Bapak SM yang menjalankan usahanya di bidang retail (mini market). Lokasi toko pertama di Jalan Raya Majingklak No. 1C, Desa Karangsari, Kabupaten Purbalingga.

b. Sumber Data Sekunder

Data yang dikumpulkan oleh peneliti dari buku-buku, jurnal, perundangan dan penelitian terdahulu. Peneliti mendapatkan data yang telah dikumpulkan melalui metode baik secara komersial maupun non komersial.¹⁶ Salah satu data sekunder yang digunakan yaitu bahan hukum berupa primer dan sekunder.

¹⁶ Suteki and Taufani: hlm.215.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan teknik yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dalam penelitian adalah mendapatkan data yang kemudian di identifikasikan menjadi masalah dan pada akhirnya masalah tersebut menemui titik terangnya. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan, dalam penelitian *non doctrinal* pengumpulan data dilakukan pada kondisi yang alamiah, sumber data primer dan teknik pengumpulan data lebih banyak dari wawancara secara langsung, observasi dan dokumentasi.¹⁷

Oleh karena itu peneliti menggunakan dua teknik dari tiga teknik yang sudah disebutkan di atas dalam mengumpulkan data pada penelitian ini yaitu wawancara, dan dokumentasi.

a. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang mainstream digunakan dalam penelitian sosial, teknik ini digunakan Ketika subjek yang akan dikaji bertatap muka langsung dalam proses untuk mendapatkan informasinya.¹⁸

Metode wawancara ini digunakan oleh penulis guna mendapatkan data untuk penelitian dengan cara tanya jawab secara langsung bertatap muka dengan pemilik toko di Desa Karang Sari,

¹⁷ Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*. (Alfabet : Bandung, 2017): hlm.81.

¹⁸ Mita Rosaliza. *Wawancara Sebuah Interaksi Komunikasi dalam Penelitian Kulitatif*. (Jurnal Ilmu Budaya, Volume 11, Nomor 2, 2015): hlm. 71.

Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga. Jenis wawancara yang digunakan yaitu wawancara secara terstruktur agar data yang diperoleh merupakan data yang baik dan sistematis.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan pengkajian mengenai data data sekunder, dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, naskah akademik, atau karya karya monumental seseorang. dokumentasi digunakan oleh peneliti guna memperoleh data nyata berupa foto, gambar, dan sejumlah keterangan daftar pertanyaan untuk membantu serta memperkaya dalam pengumpulan data bagi peneliti.

6. Teknik Analisis Data

Berdasarkan jenis penelitian, pendekatan, dan jenis data dalam penelitian ini maka analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif, yaitu analisis yang lebih menekankan pada proses penyimpulan dari keadaan yang umum ke keadaan yang khusus atau sebaliknya dari yang khusus ke keadaan yang umum, serta pada analisis terhadap tingkah laku hubungan antara subjek yang diamati dengan logika berpikir ilmiah.¹⁹

7. Teknik Validasi Data

Teknik validitas data pada penelitian ini menggunakan teknik triangulasi data, dikarenakan

¹⁹ Suteki and Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori, Dan Praktik*:hlm.219.

dibutuhkannya data yang valid pada penelitian ini maka dibutuhkan juga pendekatan multimetode, sehingga sesuatu yang diteliti dapat dipahami dengan baik dan benar walaupun dilihat dari berbagai sudut pandang.²⁰

G. Sistematika Penulisan

Sistematik penulisan skripsi dibuat dengan tujuan agar tidak terjadi kesalahan dalam penyusunan masing-masing bab yang memiliki keterkaitan. Oleh karena itu penulis membagi penyusunan menjadi 5 bab, yaitu:

1. BAB I: PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

2. BAB II: LANDASAN TEORI

Landasan teori berisi mengenai konsep umum perjanjian, konsep umum perjanjian sewa menyewa, dan konsep umum wanprestasi. Semua teori tersebut berfungsi sebagai alat analisis untuk menyelesaikan masalah-masalah yang berkaitan dengan penelitian.

3. BAB III: GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

Bab ini berisi tentang berupa gambaran umum objek penelitian berupa deskripsi tentang gambaran Desa Karang Sari Kecamatan Karangmoncol Kabupaten Purbalingga dan gambaran dari setiap pemilik toko yang menjadi objek penelitian.

4. BAB IV: ANALISIS PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

²⁰ Suteki and Taufani: hlm.220.

bab empat berisikan analisis dan pembahasan mengenai penyelesaian wanprestasi akibat perjanjian sewa menyewa toko secara lisan. Di mana berisikan dari penelitian yang sudah dilakukan oleh penulis berupa data-data yang diperoleh melalui penelitian, yang kemudian data-data tersebut diolah menggunakan teori hukum dan teori-teori yang sudah dipaparkan dan kemudian memperoleh hasil dari penelitian yang sudah ditempuh peneliti, serta permasalahan dalam penelitian bisa terjawab dengan analisis yang mendalam.

5. BAB V: PENUTUP

Bagian penutup berisi kesimpulan dari hasil analisis penelitian dan pembahasan yang sudah diuraikan oleh penulis serta berisi saran-saran guna mengubah atau menyempurnakan sesuatu yang perlu diubah atau perlu disempurnakan.

BAB II

KONSEP UMUM PERJANJIAN, KONSEP UMUM SEWA MENYEWA, KONSEP UMUM WANPRESTASI

A. Konsep Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu kesepakatan antara pihak-pihak yang menghasilkan komitmen atau hubungan hukum, serta menimbulkan hak dan kewajiban. Perjanjian terjadi ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu perjanjian.

Menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, Perjanjian adalah Suatu tindakan hukum berhubungan harta benda antara dua pihak, di mana salah satu pihak memberikan janji atau dianggap memberikan janji untuk melakukan suatu tindakan atau perbuatan tertentu. Menurut KRMT Tirtidiningrat, S.H. juga mengartikan Perjanjian tindakan hukum berdasarkan pembicaraan kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang mengakibatkan hukum yang telah diatur oleh undang-undang.¹

Pada penjelasan kedua pengertian tersebut, perjanjian mencerminkan adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat untuk melakukan atau memberikan sesuatu sesuai dengan persetujuan yang telah ditetapkan. Apabila tidak dipenuhi sebagaimana yang diperjanjikan akan ada sanksi. Perjanjian menghasilkan perikatan yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Akibat hukum dinyatakan dalam bentuk hak dan kewajiban bersama para pihak.

¹ Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, 1st ed. (Yogyakarta: Ombak, 2013): hlm. 2.

Salah satu sumber hukum perjanjian di Indonesia adalah KUHPerdato.

Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Perjanjian mengandung pengertian hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberikan hak para pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pihak yang lain untuk melaksanakan prestasi itu pada saat itu juga.²

Pada konteks perjanjian, para pihak sepakat untuk saling memberikan prestasi atau manfaat yang ditentukan dalam perjanjian tersebut. Prestasi ini bisa berupa penyerahan barang, pembayaran uang, pemberian jasa, atau hal lainnya yang menjadi objek perjanjian. Para pihak memiliki hak untuk memperoleh prestasi tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah mereka buat.

Melalui perjanjian, para pihak menciptakan hubungan hukum yang mengikat dan memberikan kepastian dalam hal kepemilikan atau penggunaan harta benda. Perjanjian ini memberikan dasar hukum yang kuat bagi para pihak untuk menuntut pemenuhan hak mereka jika terjadi pelanggaran atau ketidakpatuhan terhadap perjanjian tersebut.

Penting untuk dicatat bahwa perjanjian harus dibuat secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Para pihak harus memahami dan menyetujui syarat-syarat perjanjian serta memastikan

² Mahalia Nola Pohan, “Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPerdato,” *Jurnal Perspektif Hukum* 1, no. 1 (2020):hlm.10.

bahwa semua aspek yang relevan telah dituangkan dengan jelas dan tegas dalam perjanjian.

Pada suatu perjanjian, terdapat asas-asas perjanjian dan syarat-syarat yang diatur oleh undang-undang. Untuk menjadikan perjanjian tersebut sah, diperlukan pemenuhan terhadap semua persyaratan yang diatur oleh undang-undang mengenai syarat dan asas perjanjian tersebut.³ Dengan kata lain, perjanjian harus mematuhi ketentuan hukum yang berlaku agar dianggap sah. Salah satu persyaratan penting dalam melakukan perjanjian yang sah adalah bahwa para pihak harus memiliki kecakapan hukum pada saat membuat perjanjian.

Kecakapan hukum mengacu pada kemampuan hukum seseorang untuk melakukan tindakan hukum yang sah dan mengikat. Misalnya, seseorang harus memiliki usia yang cukup, tidak sedang dalam keadaan yang tidak sadar atau terpengaruh, dan tidak memiliki cacat hukum yang menghalangi kemampuan mereka untuk melakukan perjanjian.

Pada beberapa kasus, mungkin juga diperlukan izin atau persetujuan tertentu sebelum suatu perjanjian dapat dianggap sah. Dengan memenuhi persyaratan kecakapan hukum, perjanjian yang disepakati akan diakui dan dilindungi oleh hukum. Hal ini memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Jika terjadi perselisihan atau pelanggaran terhadap perjanjian, pihak-pihak yang terlibat dapat mengacu pada hukum untuk

³ Niru Anita Sinaga, "Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10, no. 1 (2020): hlm. 12, <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/view/400>.

menyelesaikan sengketa dan menegakkan hak-hak mereka.

Perjanjian-perjanjian yang secara khusus diatur dalam hukum mencakup perjanjian jual beli, tukar-menukar, dan sewa-menyewa. Di antara berbagai jenis perjanjian tersebut, perjanjian sewa-menyewa menjadi salah satu perjanjian yang umum dilakukan oleh banyak orang dalam kegiatan sehari-hari. Hal ini karena sebagian masyarakat kelas menengah tidak memiliki kemampuan finansial untuk membeli tanah atau lahan, sehingga mereka memilih untuk menyewa bangunan dengan harga yang lebih terjangkau. Oleh karena itu, perjanjian sewa-menyewa menjadi salah satu alternatif yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau tempat usaha.

Perjanjian sewa-menyewa memberikan hak kepada pihak penyewa untuk menggunakan bangunan tersebut dalam periode waktu tertentu, dengan imbalan pembayaran sewa sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pemilik bangunan atau properti, di sisi lain, berkewajiban untuk menyediakan bangunan atau properti yang layak huni dan memastikan pemeliharaan serta perbaikan yang diperlukan.

Perjanjian sewa-menyewa memiliki manfaat bagi kedua belah pihak. Bagi penyewa, perjanjian ini memberikan akses ke tempat tinggal atau ruang usaha tanpa harus membeli properti secara langsung. Ini memberikan fleksibilitas dan kemudahan dalam menyesuaikan kebutuhan tempat tinggal atau usaha sesuai dengan perubahan situasi atau kebutuhan bisnis. Bagi pemilik bangunan atau toko, perjanjian sewa-menyewa memberikan sumber pendapatan stabil dan

peluang untuk memanfaatkan bangunan atau toko mereka secara optimal.

Salah satu alternatif yang umum dipilih oleh masyarakat Indonesia adalah menyewa toko, karena dianggap praktis dan tidak memerlukan biaya besar, sehingga dianggap menguntungkan. Dalam praktiknya, menyewa toko menjadi hal yang umum terjadi di lingkungan masyarakat, termasuk di Desa Karang Sari, Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga. Praktek perjanjian sewa menyewa toko menjadi hal yang umum terjadi di antara warga di desa tersebut. Secara umum, perjanjian sewa menyewa dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara lisan.

2. Bentuk Perjanjian

a. Perjanjian Tertulis

Suatu perjanjian yang dibuat dan direkam secara tertulis dalam bentuk dokumen resmi. Dokumen ini berisi rincian dan persyaratan perjanjian yang disepakati oleh para pihak terkait. Perjanjian tertulis memiliki keuntungan dalam hal kejelasan, kepastian hukum, dan bukti yang dapat diandalkan. Para pihak dapat merujuk kembali ke isi perjanjian dan mengacu pada ketentuan yang telah ditetapkan. Umumnya, perjanjian tertulis digunakan dalam situasi-situasi yang melibatkan transaksi yang kompleks, seperti perjanjian bisnis, perjanjian sewa-menyewa properti, atau perjanjian kerjasama.

b. Perjanjian Lisan

Perjanjian yang dibuat melalui komunikasi lisan tanpa adanya dokumen tertulis resmi. Para pihak menyampaikan kesepakatan mereka melalui pembicaraan langsung, pertemuan tatap muka, atau telepon. Perjanjian lisan umumnya terjadi dalam situasi yang lebih informal dan sederhana, misalnya kesepakatan sehari-hari atau perjanjian yang melibatkan nilai yang relatif rendah.⁴ Perjanjian sewa menyewa secara lisan dinilai mudah karena dapat melakukan suatu perikatan tanpa harus melibatkan notaris atau pihak lain yang berwenang. Namun, perjanjian lisan cenderung lebih sulit untuk dibuktikan atau ditegakkan, karena bukti tertulis yang jelas tidak ada.

3. Syarat Sah Perjanjian

Pada kaitan syarat sahnya suatu perjanjian, Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya menyatakan bahwa perjanjian terdiri atas dua bagian, yaitu bagian inti (*wezenlijk oordeel*) disebut juga essensialia, merupakan sifat yang harus ada dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructive oordeel*), seperti perjanjian antara para pihak dan objek perjanjian.⁵

Kemudian ada juga bagian bukan inti yang biasa disebut dengan *nonn wezenlijk oordeel* dan bagian ini dibagi menjadi dua, yaitu *naturalia* dan *accidentalialia*. Bagian *naturalia* merupakan sifat bawaan dari perjanjian

⁴ A. I. W. Vijayantera, "Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis," *Jurnal Komunikasi Hukum* 6, no. 1 (2020): hlm:115–125.

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, 1st ed. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001): hlm.9.

itu, sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian itu, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang dijual (*vrijwaring*). Adapun *accidentalia* adalah sifat yang melekat pada perjanjian secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti domisili para pihak.

Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak terlarang”.⁶

Syarat-syarat di atas disebut syarat subyektif, karena menyangkut subyek pembuatan kontrak. Akibat hukum tidak dipenuhinya syarat subyektif maka kontrak dapat dibatalkan, artinya akan dibatalkan atau tidak, terserah pihak yang berkepentingan. Sementara syarat yang disebut syarat obyektif adalah menyangkut obyek kontrak. Akibat hukum jika tidak dipenuhi syarat obyektif maka kontrak itu batal demi hukum, artinya kontrak itu sejak semula dianggap tidak pernah ada. Juga perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum adalah batal demi hukum.⁷ Syarat sah perjanjian sebagai berikut:

1. Kesepakatan

Menurut Subekti, kedua belah dalam suatu perjanjian mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Mengenai pernyataan ini dapat dilakukan secara tegas dan secara diam-diam. Secara diam-diam

⁶ DPR; Presiden, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*): hlm.200.

⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, 8th ed. (Jakarta: Rajawali Pers, 2018): hlm.150.

pada umumnya terjadi dalam kehidupan sehari-hari, misalnya jika seseorang menaiki kereta api, maka secara diam-diam telah terjadi suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban kepada kedua belah pihak, yaitu pihak penumpang membayar harga tiket sesuai dengan tarif yang telah ditentukan, dan kondektur mengangkut penumpang dengan amat sampai ke tempat tujuan yang dikehendaki.⁸

Mengingat kesepakatan harus diberikan secara bebas (sukarela), maka KUHPerdota menyebutkan ada 3 (tiga) sebab kepekatan tidak diberikan secara sukarela yaitu karena adanya paksaan, kekhilafan (*dwaling*), dan penipuan (*bedrog*). Hal ini diatur dalam Pasal 1321 yang menyebutkan: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.⁹

Kekhilafan (*dwaling*) adalah menyangkut hal-hal yang pokok dari yang dijanjikan itu. Dalam hal ini meliputi mengenai objeknya dan subjeknya. Kekhilafan mengenai orangnya dinamakan dengan *error in persona* sedangkan mengenai hakikat barangnya dinamakan dengan *error in substantia*. Penipuan (*bedrog*) dinyatakan dalam Pasal 1328 KUHPerdota: “Merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

⁸ Subekti, *Aneka Perjanjian*: hlm.221.

⁹ DPR; Presiden, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlick Wetboek): hlm.200.

Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”.¹⁰

Pada hal ini satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya. Contohnya mobil yang ditawarkan diganti dulu merknya, dipalsukan nomor mesinnya, dan lain sebagainya. Dalam praktik, suatu perbuatan bohong disyaratkan paling sedikit harus ada rangkaian perbuatan yang dinamakan tipu muslihat.

2. Kecakapan

Pihak-pihak atau orang-orang dalam membuat perjanjian harus yang cakap menurut hukum, hal ini dijelaskan dalam Pasal 1329 KUHPdata sebagai berikut: “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Undang-undang yang dimaksud menyatakan tidak cakap itu adalah Pasal 1330 KUHPdata, yakni orang-orang yang belum dewasa mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Mengenai orang-orang yang belum dewasa, kriterianya ditentukan oleh Pasal 330 KUHPdata, yaitu “belum dewasa adalah mereka yang belum

¹⁰ DPR; Presiden: hlm.201.

mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan sebelumnya belum kawin”. Apabila perkawinan mereka putus (cerai) sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun maka mereka tidak kembali lagi dalam status belum dewasa. Mengingat belum dewasa tidak tegas diatur dalam Hukum Adat, maka berdasarkan Ordonansi 31 Januari 1931 LN 1921-54 maka kriteria yang disebutkan dalam Pasal 330 KUHPerdara dapat juga diberlakukan untuk golongan Bumiputra.

Oleh karena dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka di Indonesia telah jelas mengenai tingkat seseorang sudah dapat dikatakan dewasa seperti yang disebutkan dalam Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yaitu: “Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali”.

Dapat dilihat melalui isi pasal tersebut dapat diperoleh kesimpulan bahwa anak yang belum dewasa adalah anak yang berusia belum mencapai 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan. Mengenai makna dari mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, Pasal 433 KUHPerdara menyatakan bahwa: “Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadangkadang cakap menggunakan pikirannya.

Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan”. Apabila

orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang diletakkan di bawah pengampuan melakukan perbuatan hukum (termasuk membuat perjanjian), menurut hukum harus diwakili oleh orang tua ataupun walinya. Untuk mereka yang disebut dalam Pasal 433 KUHPerdara maka yang mewakili adalah pengampu atau kuratornya. Status mereka tidak cakap maka harus dimintakan kepada pengadilan atau dengan kata lain, tidaklah dengan sendirinya keadaan yang disebutkan itu terpenuhi mereka menjadi kehilangan kecakapan, kecuali dimintakan ke pengadilan sebelumnya permintaan dikabulkan.

Ketidakcakapan dapat juga terjadi karena undang-undang menetapkan larangan membuat perjanjian tertentu, seperti disebutkan dalam Pasal 1467 KUHPerdara yang menyatakan larangan jual beli dengan suami-istri, Pasal 160 KUHPerdara menetapkan larangan membuat perjanjian perburuhan suami-istri, dan Pasal 1678 KUHPerdara mengenai larangan penghibahan antara suami-istri.

Mengenai ketidakcakapan subjek hukum dalam melakukan perjanjian dapat dibedakan menjadi dua, yaitu Pertama, ketidakcakapan untuk bertindak (*handeling onbekwaamheid*) adalah orang-orang yang sama sekali tidak dapat membuat suatu perbuatan hukum yang sah. Orang-orang ini yang disebutkan Pasal 1330 KUHPerdara.

Kedua, ketidakberwenangan untuk bertindak (*handeling onbevoegheid*), adalah orang yang tidak dapat membuat suatu perbuatan hukum tertentu dengan sah. Orang-orang ini seperti yang

disebutkan dalam Pasal 1467, 16011, dan 1678 KUHPerdata.¹¹

3. Suatu hal tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Pasal 1333 KUH Perdata ayat 1 menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki suatu pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa.

Perjanjian harus mengacu pada suatu hal tertentu (*certainty of terms*), yang berarti bahwa hak dan kewajiban yang disepakati oleh kedua belah pihak harus jelas. Menurut KUH Perdata, tidak perlu menyebutkan secara spesifik barang atau benda yang dimaksud, asalkan nantinya dapat dihitung atau ditentukan. Obyek perjanjian harus jelas dan harus ada dalam pengetahuan kedua belah pihak. Obyek tersebut tidak hanya terbatas pada hal-hal fisik, melainkan bisa juga mencakup jasa atau layanan.

4. Suatu sebab yang halal

Syarat sah perjanjian yang keempat adalah bahwa perjanjian tersebut tidak boleh melibatkan tindakan yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan, atau ketertiban umum. Yurisprudensi menafsirkan causa sebagai isi atau maksud dari perjanjian.

¹¹ DPR; Presiden: hlm.261.

Causa menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim. Hakim dapat menguji apakah tujuan perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1335-1337 KUHPerdara).¹²

4. Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas perjanjian dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas yang penting untuk dipahami, yaitu:¹³

1. Sistem Terbuka (*Open System*)

Asas ini menekankan bahwa pihak yang terlibat dalam perjanjian memiliki kebebasan untuk menentukan hak dan kewajiban mereka. Asas ini juga dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak, di mana setiap perjanjian yang sah berlaku sebagai hukum bagi pihak yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata). Namun, kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang.

2. Bersifat Pelengkap (*Optional*)

Hukum perjanjian memiliki sifat yang bersifat pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal dan ketentuan perjanjian dapat diubah atau diatur

¹² DPR; Presiden: hlm.202.

¹³ Subekti, *Aneka Perjanjian*: hlm.224.

ulang oleh para pihak yang membuat perjanjian, asalkan tidak melanggar undang-undang. Dalam konteks ini, sifat pelengkap dari hukum perjanjian mengakui kebebasan para pihak untuk menentukan isi dan ketentuan perjanjian sesuai dengan keinginan dan kepentingan mereka, dengan catatan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Namun, jika perjanjian yang dibuat tidak mengatur hal-hal tertentu, maka berlaku ketentuan undang-undang. Dalam prakteknya, sifat pelengkap dari hukum perjanjian memberikan fleksibilitas kepada para pihak untuk menyesuaikan perjanjian dengan kebutuhan dan keinginan mereka, selama tetap mematuhi undang-undang yang berlaku.

3. Berasaskan Konsensualisme

Asas ini menyatakan bahwa suatu perjanjian terbentuk saat tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata). Namun, ada pengecualian terhadap asas ini, seperti dalam perjanjian formal di mana diperlukan formalitas tertentu, contohnya perjanjian perdamaian (Pasal 1851 KUH Perdata), dan dalam perjanjian riil di mana selain kesepakatan, juga diperlukan tindakan nyata, contohnya perjanjian pembelian barang (Pasal 1694 KUH Perdata) dan perjanjian gadai (Pasal 1152 KUH Perdata).

4. Berasaskan Kepribadian

Berasaskan Kepribadian Asas ini menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya. Menurut Pasal 1315 KUH Perdata, pada umumnya seseorang tidak

dapat mengikatkan dirinya atas nama orang lain atau membuat sebuah janji untuk orang lain, kecuali untuk kepentingan dirinya sendiri. Selanjutnya, menurut Pasal 1340 KUH Perdata, suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat merugikan pihak ketiga.

Namun, terdapat pengecualian dalam hal ini, seperti yang diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata mengenai janji untuk pihak ketiga. Menurut pasal ini, seseorang diizinkan untuk membuat janji demi kepentingan pihak ketiga jika janji tersebut dibuat untuk kepentingan dirinya sendiri atau sebagai bagian dari pemberian yang dilakukan kepada orang lain. Jika seseorang telah membuat janji seperti itu, dia tidak dapat menariknya kembali jika pihak ketiga tersebut menyatakan niatnya untuk menggunakannya.

B. Konsep Umum Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian ini berupa kesepakatan timbal balik antara pihak-pihak yang didasarkan pada asas konsensualitas, yaitu kesepakatan para pihak. Sewa-menyewa adalah jenis perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat, dan salah satu contohnya adalah sewa-menyewa tanah. Sewa-menyewa tanah terjadi melalui kesepakatan perjanjian antara pihak-pihak terkait.

Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 1548, sewa-menyewa didefinisikan

sebagai suatu persetujuan di mana satu pihak mengikat dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang kepada pihak lainnya selama waktu tertentu dengan pembayaran harga tertentu, yang kemudian pihak tersebut setuju untuk membayarnya.

Menurut Pasal 1548 KUH Perdata, terdapat keterangan bahwa salah satu pihak telah berjanji untuk memberikan keuntungan dari suatu barang kepada pihak lain, dalam hal ini adalah sebuah bangunan rumah kantor, untuk jangka waktu tertentu dan dengan pembayaran harga tertentu. Pihak yang disebutkan belakangan, yaitu penyewa, telah menyetujui untuk membayar harga tersebut.

2. Unsur Sewa Menyewa

Defenisi sewa menyewa, pada Pasal 1548 Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dilihat bahwa ada 3 (tiga) unsur yang melekat, yaitu:

- a. Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa
- b. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati
- c. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.

c. Konsep Umum Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Menurut istilah, wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Menurut R. Subekti,

kata wanprestasi sebagai berikut: “Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikan akan dilakukannya, maka dikatakan bahwa ia melakukan wanprestasi. Ia adalah alpa atau lalai atau bercidera janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, yaitu apabila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya”.¹⁴

Secara etimologi, pengertian wanprestasi adalah kesalahan salah satu pihak yang tidak memenuhi perjanjian atau prestasi sesuai dengan kontrak yang telah disepakati. Menurut M. Yahya Harahap, pengertian wanprestasi ialah tidak tepat waktunya pelaksanaan kewajiban atau tidak sesuainya prestasi yang dilaksanakan. Seseorang disebut wanprestasi, apabila tidak tepat waktu pelaksanaan prestasi sehingga terjadinya keterlambatan atau tidak sesuainya prestasi yang dilaksanakan. Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa “Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya”.

Sementara menurut Salim H.S. menyatakan bahwa wanprestasi merupakan suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, dimana debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang sudah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa . Kemudian menurut Subekti dalam

¹⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, ed. Dessy Marliani Listianingsih, 1st ed. (Jakarta: Sinar Grafika, 2017): hlm.19.

bukunya, wanprestasi adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau lalai janji atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.¹⁵

2. Wujud Wanprestasi

Seseorang yang memiliki tanggung jawab untuk memenuhi prestasi dalam sebuah perjanjian bisa dianggap melakukan wanprestasi dalam empat bentuk, yaitu:

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
- b. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sesuai dengan ketentuan
- c. Melaksanakan prestasi, namun terlambat
- d. Melakukan tindakan yang dilarang oleh kontrak.

Dalam praktik, sulit untuk menentukan kapan wanprestasi terjadi, terutama dalam kasus tidak melaksanakan prestasi atau terlambat, karena waktu pelaksanaan sering tidak ditentukan dengan jelas dalam kontrak. Demikian pula, menentukan saat wanprestasi pada pelaksanaan yang tidak sesuai menjadi rumit tanpa rincian jelas dalam kontrak. Namun, lebih mudah untuk mengidentifikasi wanprestasi saat tindakan yang dilarang dilakukan, karena hal ini secara langsung menunjukkan bahwa kewajiban tidak dipenuhi.

Meskipun demikian, KUH Perdata memberikan ketentuan yang bisa digunakan sebagai acuan, terutama untuk kontrak yang berkaitan dengan pemberian barang, seperti diatur dalam Pasal 1237. Pasal ini menjelaskan

¹⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, 10th ed. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995): hlm.45.

bahwa wanprestasi terjadi ketika debitur lalai menyerahkan barang yang telah ditentukan. Keterlambatan debitur dalam memenuhi kewajibannya harus dinyatakan terlebih dahulu sesuai dengan Pasal 1243, yang menyatakan bahwa kewajiban ganti rugi baru berlaku setelah debitur dinyatakan lalai.

Oleh karena itu, suatu wanprestasi dapat diakui secara prosedural ketika debitur dinyatakan lalai memenuhi kontrak, kecuali ia dapat menunjukkan bahwa wanprestasi disebabkan oleh faktor eksternal di luar kendalinya. Dengan demikian, “pernyataan lalai” adalah langkah hukum yang diperlukan untuk menyatakan debitur mengalami wanprestasi.

3. Penyelesaian Wanprestasi

Debitur yang melakukan kecurangan akan menghadapi sanksi atau konsekuensi hukum yang harus diterimanya. Beberapa sanksi atau akibat hukum tersebut antara lain:

- a. Menurut Pasal 1243 KUH Perdata, debitur diwajibkan membayar ganti rugi yang diderita oleh kreditur
- b. Berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, perjanjian dapat dibatalkan dengan diiringi pembayaran ganti rugi
- c. Dalam Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata, dinyatakan bahwa risiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi
- d. Merujuk pada Pasal 181 ayat 1 HIR, debitur juga diwajibkan membayar biaya perkara jika kasusnya dibawa ke pengadilan

Kelalaian dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan hak kepada orang lain dianggap sebagai tindakan yang dilarang dalam hukum positif. Dengan adanya perjanjian yang telah disepakati, pihak yang melanggar atau cidera janji karena tidak memenuhi prestasi akan dikenakan sanksi berupa pembayaran ganti rugi kepada kreditur, dan atau penahanan aset yang menjadi haknya sebagai jaminan atas kewajiban yang dijanjikannya.

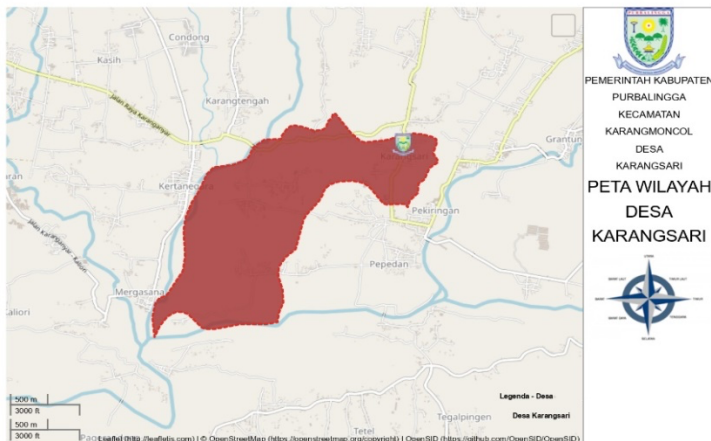
BAB III

SEWA-MENYEWA TOKO DI DESA KARANGSARI KECAMATAN KARANGMONCOL KABUPATEN PURBALINGGA

A. Desa Karangsari Kabupaten Purbalingga

Karangsari adalah desa yang terletak di Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia. Sementara Kecamatan Karangmoncol sendiri letaknya diapit oleh Kecamatan Kertanegara dan Kec. Rembang. Desa Karangsari memiliki perbatasan sebagai berikut:¹

1. Sebelah timur: Desa Pekiringan
2. Sebelah selatan: Desa Pepedan
3. Sebelah barat: Desa Karang Tengah
4. Sebelah utara: Desa Tamansari dan Desa Baleraksa



Gambar 1. Peta Desa Karangsari

¹ Desa Karangsari, “Data Penduduk Menurut Populasi Per Wilayah,” sidesakarangsari.purbalinggakab.go.id/, 2024,
<https://sidesakarangsari.purbalinggakab.go.id/index.php/data-wilayah>.

Desa Karangsari terbagi menjadi 5 (lima) dusun, 29 (dua puluh sembilan) rukun warga, dan 58 (lima puluh delapan) rukun tetangga. Populasi di Desa Karangsari sebanyak 3.910 jiwa, dengan rincian yaitu laki-laki sebanyak 2.042 jiwa dan perempuan sebanyak 1.868 jiwa serta dengan total 973 kartu keluarga. Persebaran agama/keyakinan di Desa Karangsari tergolong cukup plural karena terdapat lebih dari satu agama saja yakni terdapat agama Islam dan Kristen. Jumlah masyarakat yang beragama Islam sebanyak 3.907 jiwa, sementara masyarakat yang beragama Kristen sebanyak 4 jiwa.² Berikut tabel populasi perwilayah di Desa Karangsari:

No	Wilayah/Ketua		KK	Laki-laki	Perempuan
	RW	RT			
2.	Dusun Karangsari		588	1233	1144
	11	28			
4.	Dusun Tegal Sari		9	22	21
	4	5			
6.	Dusun Kaliputih		93	193	167
	4	8			
8.	Dusun Cileleng		160	334	288
	5	14			
10.	Dusun Karangkalong		123	260	248

² Karangsari.

	4	7			
Total			973	2042	1868
				3910	

Tabel I. Data Populasi Perwilayah

Desa Karangsari terdiri dari lima dusun diantaranya adalah Pertama, Dusun Kaliputih. Dusun ini merupakan dusun terluas dan terbanyak jumlah penduduknya. Mayoritas penduduknya bekerja sebagai petani, dan hasil pertanian primadona Dusun Kaliputih ini adalah Kangkung. Kedua, Dusun Cileleng. Dusun ini masyarakatnya mayoritas bekerja sebagai petani. Ketiga, Dusun Karangsari sebagai ibu kota kelurahan (IKK). Keempat, Dusun Tegalsari. Kelima, Dusun Karangkalong.

Mayoritas pekerjaan di Desa Karangsari adalah petani atau pekebun sebanyak 484 orang, buruh harian lepas sebanyak 184 orang, konstruksi sebanyak 159 orang, buruh tani/perkebunan sebanyak 127, dan perdagangan sebanyak 121 orang. Berikut adalah tabel 10 pekerjaan yang menjadi mayoritas masyarakat di Desa Karangsari:³

No	Pekerjaan	Jumlah	
		angka	persentase
1.	Belum/Tidak bekerja	1143	29,23%
2.	Mengurus rumah tangga	694	17,74%
3.	Pelajar/Mahasiswa	487	12,45%
4.	Petani/Pekebun	484	12,38%
5.	Buruh harian lepas	184	4,70%
6.	Konstruksi	159	4,07%
7.	Buruh tani/Perkebunan	127	3,25%
8.	Perdagangan	121	3,09%
9.	Karyawan swasta	92	2,35%

³ Karangsari.

10.	Pembantu rumah tangga	65	1,66%
-----	-----------------------	----	-------

Tabel II. Data Pekerjaan Mayoritas

Sektor perdagangan menjadi salah satu pekerjaan terbanyak yang ada di Desa Karangsari di Desa Karangsari Kabupaten Purbalingga. Sewa menyewa toko merupakan salah satu bidang usaha yang termasuk dalam sektor perdagangan. Toko disewakan kepada orang-orang yang membutuhkan toko untuk para pelaku usaha yang ingin mencari lokasi yang strategis untuk berdagang.

Perkembangan sewa-menyewa di Desa Karangsari disebabkan karena desa ini berdekatan pusat kecamatan dan cukup ramai dilalui masyarakat, dengan demikian toko-toko dibangun di pinggir jalan raya untuk dipergunakan para pelaku usaha menjual dagangannya, karena dianggap strategis untuk dibangun pertokoan. Melihat peluang dan minat masyarakat, pelaku usaha membangun toko khusus untuk disewakan. Sekian toko yang ada di Desa Karangsari, peneliti mengambil tiga toko untuk kemudian dipilih sebagai objek penelitian.

Pemilihan toko sebagai objek penelitian diambil berdasarkan rumusan masalah penelitian tentang wanprestasi. Peneliti mengambil sampel secara acak dengan kriteria terdapat permasalahan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa toko secara lisan.

Ketiga toko yang dijadikan sampel oleh peneliti terletak di Jalan Raya Majingklak, Tegal Sari, Karangsari, Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga. Toko ini berjarak lebih kurang 3 km dengan pusat Kecamatan Karangmoncol. Pemilik dari toko tersebut yakni Bapak F (namanya disamarkan), posisi ketiga toko tersebut berderetan satu sama lain.

B. Praktik Sewa Menyewa Toko di Desa Karangsari

Sistem sewa toko yang diterapkan oleh mayoritas pemilik toko di Karangsari dilakukan secara lisan seperti pada umumnya. Pemilik toko menyewakan toko dengan harga sewa yang telah disepakati. Masa sewa toko juga ditentukan, umumnya perbulan, perenam bulan atau pertahun tergantung kesepakatan antara penyewa dan pemilik toko.

Sistem pembayaran sewa toko bisa dilakukan dimuka sesuai dengan durasi waktu yang telah disepakati oleh penyewa dan pemilik toko dan juga bisa dilakukan diakhir bulan sesuai kesepakatan antara penyewa dan pemilik toko. Pada awal menyewa toko, biasanya orang yang ingin menyewa ditanyai mengenai alamat penyewa, mau digunakan untuk apa toko tersebut dan beberapa pertanyaan lainnya terkait persewaan toko.

Bentuk praktik perjanjian sewa-menyewa toko dilakukan secara lisan, tanpa menggunakan dokumen tertulis. Pemilik toko meyakini bahwa surat perjanjian tidak diperlukan karena mereka memiliki hubungan saling mengenal dan saling percaya. Perjanjian tersebut dilakukan secara sadar dilakukan oleh kedua pihak yang tentunya setiap pihak saling memenuhi hak dan kewajibannya.⁴

Sewa-menyewa merupakan usaha bentuk memberikan manfaat atas benda yang disewakan dengan imbalan yang telah disetujui dan disepakati antara kedua belah pihak. Praktik sewa-menyewa toko dalam penelitian ini sama seperti dengan yang ada di wilayah Karangsari pada umumnya. Perbedaanya yaitu adanya wanprestasi yang dilakukan penyewa pada waktu masa sewa berlangsung.

⁴ Bapak F, “Wawancara Kepada Bapak F” (pada tanggal 08-06-2024).

C. Gambaran Umum Toko Pertama

Toko pertama disewa oleh Ibu E (namanya disamarkan) yang menjalankan usahanya di bidang kecantikan. Ibu E menjadikan toko tersebut sebagai salon kecantikan untuk perempuan. Toko pertama diberi nama Salon Ibu E. Jam operasional Salon Ibu E mulai pukul 09.00 wib sampai dengan 16.00 wib. Pelayanan yang diberikan oleh salon tersebut yakni perawatan rambut, wajah, dan kuku. Harga dari pelayanan yang ditawarkan tersebut bervariasi mulai dari Rp. 30.000 (tiga puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp. 300.000 (tiga ratus ribu rupiah). Selain itu Salon Ibu E juga menyediakan pelayanan di rumah (*home service*).⁵

Luas dari toko yang disewa yakni 3.5 meter x 6 meter dengan biaya pertahun Rp. 7.000.000 (tujuh juta rupiah). Lokasi toko pertama di Jalan Raya Majingklak No. 1A, Desa Karangsari, Kabupaten Purbalingga. Pelaksanaan sewa menyewa toko pertama yakni Bapak F sebagai pihak pertama (pemilik toko) bersepakat menyewakan toko miliknya kepada Ibu E sebagai pihak kedua (penyewa toko) untuk digunakan menjalani usaha salon kecantikan dari tanggal 15 Mei 2023 sampai dengan 15 Mei 2024 dengan biaya pertahun Rp. 7.000.000 (tujuh juta rupiah).

Ibu E (penyewa) menyewa toko milik Bapak F untuk menjalani usaha yang bergerak dalam bidang kecantikan. Pada perjanjian sewa-menyewa sesuai dengan yang disetujui dan disepakati pada awal sewa. Kesepakatan yang ada dalam perjanjian ini yaitu penyewa melakukan sewa toko selama 1 (satu) tahun dengan pembayaran per 3 (tiga) bulan, dengan harga sewa 1 (satu) tahun Rp. 7.000.000,00. (tujuh juta rupiah). Pada perjanjian sewa-menyewa 1 (satu) tahun pertama berjalan sampai selesai. Pada pembayaran 3 (tiga) bulan awal telah dibayar lunas. Setelah berjalan 3 (tiga)

⁵ Ibu E, “Wawancara Kepada Ibu E” (pada tanggal 23-06-2024).

bulan pertama penyewa meminta keringanan untuk membayar sewa toko per 1 (satu) bulan dengan alasan uangnya belum ada kalo untuk bayar 3 (tiga) bulan.

Pemilik toko menyetujui permintaan penyewa tersebut dengan tujuan membantu dan memberikan keringanan kepada penyewa. Setelah berjalan 3 (tiga) bulan, penyewa melakukan penunggakan pembayaran selama 2 bulan. Penunggakan yang terjadi pada perjanjian sewa yang dilakukan penyewa yaitu terlambatnya dalam membayar sewa.

D. Gambaran Umum Toko Kedua

Toko kedua disewa oleh Bapak A (namanya disamarkan) yang menjalankan usahanya di bidang jasa pengiriman barang. Bapak A menjadikan toko tersebut sebagai jasa pengiriman barang. Toko kedua diberi nama Pengiriman Barang A. Jam operasional Pengiriman Barang A mulai pukul 08.00 wib sampai dengan 20.00 wib. Pelayanan yang diberikan meliputi pengiriman barang dan kargo ke seluruh wilayah Indonesia. Harga jasa pengiriman barang tersebut bervariasi sesuai dengan berat dan jarak antar. Pengiriman biasa harga per kilogram yakni Rp. 15.000 (lima belas ribu rupiah) dan kargo Rp. 10.000 (sepuluh ribu rupiah) dengan minimal berat 10 kilogram.⁶

Luas dari toko yang disewa yakni 3.5 meter x 6 meter dengan biaya perenam bulan Rp. 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah). Lokasi toko pertama di Jalan Raya Majingklak No. 1B, Desa Karangsari, Kabupaten Purbalingga. Pelaksanaan sewa menyewa toko pertama yakni Bapak F sebagai pihak pertama (pemilik toko) bersepakat menyewakan toko miliknya kepada Bapak A sebagai pihak kedua (penyewa toko) untuk digunakan menjalani usaha

⁶ Bapak A, “Wawancara Kepada Bapak A” (pada tanggal 23-06-2024).

pengiriman barang dari tanggal 15 Mei 2023 sampai dengan 15 November 2023 dengan biaya perenam bulan Rp. 3.500.000 (tujuh juta rupiah).

Bapak A (penyewa) menyewa toko milik Bapak F untuk menjalani usaha yang bergerak dalam bidang pengiriman barang. Toko kedua yang dimiliki informan disewa oleh Bapak A yang digunakan usahanya yaitu untuk usaha jasa kirim. Pada perjanjian sewa-menyewa sesuai dengan yang disetujui dan disepakati pada awal sewa. Kesepakatan yang ada dalam perjanjian ini yaitu penyewa melakukan sewa toko selama 6 (enam) bulan dengan pembayaran per 3 (tiga) bulan, dengan harga sewa 6 (enam) bulan Rp. 3.500.000,00. (tiga juta lima ratus rupiah).

Pada pembayaran 3 (tiga) bulan awal telah dibayar lunas. Setelah berjalan berjalan 3 (tiga) bulan dan memasuki bulan ke 4 (empat) penyewa yang seharusnya membayar pada awal memasuki bulan ke 4 (empat) tidak melakukan pembayaran hingga akhir bulan ke 4 (empat). Wanprestasi yang terjadi pada perjanjian sewa yang dilakukan penyewa yaitu terlambatnya dalam membayar sewa.

E. Gambaran Umum Toko Ketiga

Toko ketiga disewa oleh Bapak SM (namanya disamarkan) yang menjalankan usahanya di bidang retail. Bapak SM menjadikan toko tersebut sebagai *mini market*. Toko ketiga diberi nama *Mini Market SM*. Jam operasional *mini market SM* mulai pukul 08.00 wib sampai dengan 21.00 wib. *Mini market SM* menyediakan berbagai macam kebutuhan pokok atau kebutuhan sehari-hari dan menyediakan jasa pembayaran elektronik. Harga barang-

barang yang dijual bervariasi menyesuaikan harga di pasaran.⁷

Luas dari toko yang disewa yakni 6 meter x 7 meter dengan biaya pertaun Rp. 12.000.000 (dua belas juta rupiah). Lokasi toko pertama di Jalan Raya Majingklak No. 1C, Desa Karangsari, Kabupaten Purbalingga. Pelaksanaan sewa menyewa toko pertama yakni Bapak F sebagai pihak pertama (pemilik toko) bersepakat menyewakan toko miliknya kepada Bapak SM sebagai pihak kedua (penyewa toko) untuk digunakan menjalani usaha retail dari tanggal 24 Juni 2023 sampai dengan 24 Juni 2024 dengan biaya pertahun Rp. 12.000.000 (dua belas juta rupiah).

Bapak SM (penyewa) menyewa toko milik Bapak F untuk menjalani usaha yang bergerak dalam bidang retail. Pada awalnya perjanjian yang disepakati, sewa-menyewa akan berlangsung selama satu tahun dengan pembayaran perenam bulan, dengan harga sewa satu tahun Rp. 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah). Pembayaran yang pertama telah dilunasi oleh penyewa dengan jumlah Rp. 6.000.000,00. (enam juta rupiah).

Setelah berjalan 6 (enam) bulan, penyewa tidak melanjutkan pembayaran yang kedua dan mengahiri sewa-menyewa yang telah disepakati dengan alasan ingin merantau dan penyewa ingin ikut kerja dengan saudaranya yang menurutnya lebih banyak penghasilannya dari usahanya sekarang. Padahal, dalam perjanjian sewa-menyewa diawal penyewa akan menyewa toko selama satu tahun.

⁷ Bapak SM, “Wawancara Kepada Bapak SM” (pada tanggal 22-06-2024).

BAB IV

ANALISIS PENYELESAIAN WANPRESTASI AKIBAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA TOKO SECARA LISAN (Studi Kasus Di Desa Karangsari Kecamatan Karangmoncol Kabupaten Purbalingga)

A. Analisis Wanprestasi Yang Diakibatkan Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan di Desa Karangsari, Kecamatan Karangmoncol, Kabupaten Purbalingga

Pada masyarakat di Desa Karangsari Kabupaten Purbalingga yang menjadi salah satu dari sepuluh pekerjaan mayoritas adalah perdagangan. Sektor perdagangan menjadi salah satu pilihan pekerjaan masyarakat. Minimnya alternatif pekerjaan yang dapat di pilih di desa maka dari itu sektor jasa dan perdagangan dalam bentuk informal menjadi pilihan.¹

Desa Karangsari memiliki posisi yang strategis karena dekat pusat Kecamatan Karangmoncol sehingga desa tersebut menjadi berlalu-lalang untuk menuju kecamatan. Pada jalan yang dilalui masyarakat menuju kecamatan dibangun pertokoan di pinggir jalan oleh pelaku usaha. Dibangunnya pertokoan bukan tanpa tujuan melainkan untuk digunakan para pelaku usaha berjualan.

Toko-toko yang dibangun kemudian disewakan untuk para pelaku usaha berjualan. Letak toko yang strategis tentu dibutuhkan oleh para pelaku usaha. Oleh karena besarnya peluang dalam hal sewa menyewa toko untuk digunakan jualan maka tidak sedikit toko yang dibangun mengikuti peluang tersebut.

Sewa menyewa merupakan sebuah perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri kepada pihak yang lain

¹ Tri Astuti, "Eksistensi Waduk Cacaban Sebagai Tempat Kegiatan Wirausaha Bagi Masyarakat," *Komunitas* 3, no. 1 (2011): hlm.60–69, <https://doi.org/10.15294/komunitas.v3i1.2295>.

untuk mendapatkan manfaat dari suatu barang selama waktu tertentu dengan membayarkan sesuai yang disanggupinya. Demikianlah definisi sewa menyewa yang dijelaskan oleh Pasal 1548 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Perdata).²

Merujuk pada pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara yaitu kegiatan dimana satu pihak mengikatkan diri kepada pihak yang lain. Sementara unsur-unsur perjanjian sebagaimana yang diatur di dalam KUHPerdara yakni adanya suatu perbuatan, setidaknya terdapat dua orang, dan perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang mengikatkan diri.

Perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat mutlak yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdara sebagai berikut:³

1. kesepakatan para pihak.
2. kecakapan dalam membuat perjanjian.
3. suatu hal tertentu.
4. suatu sebab yang halal.

Kegiatan sewa menyewa seperti halnya kegiatan jual beli pada umumnya. Sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual, artinya perjanjian ini sudah mengikat kedua belah pihak pada detik tercapainya kata sepakat. Unsur-unsur pokok dari sewa menyewa yaitu barang dan harga. Oleh karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati penyewa bukan menyerahkan hak miliknya maka pihak yang menyewakan dapat secara sah menyewakan barang miliknya.

Kegiatan sewa menyewa di Desa Karangsari Kabupaten Karangmoncol pada praktiknya masih dilakukan

² Subekti, *Aneka Perjanjian*: hlm.60.

³ Daniel Wanjar Manik, "Analisis Yuridis Pembatalan Hak Sewa Bangunan Oleh Pemilik Tanah Terhadap Ruko Yang Dibangun Oleh Orang Lain (Studi Putusan No: 227/Pdt.G/2012/PN.Medan)" (Universitas HKBP Nomensen, 2018): hlm.98., <https://repository.uhn.ac.id/handle/123456789/1343>.

secara lisan. Perjanjian lisan adalah sebuah perikatan yang dilakukan secara tidak tertulis antara pihak yang satu dengan pihak yang lain serta disepakati oleh para pihak. Perjanjian lisan umumnya dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri kepada suatu perjanjian. Kelemahan dari perjanjian lisan adalah sulit membuktikan isi dari perjanjian tersebut sehingga dapat disepakati para pihak.⁴

Masyarakat Desa Karangsari meyakini bahwa harus ada itikad baik dalam melakukan sewa menyewa. Oleh karena keyakinan tersebut maka perjanjian tidak perlu dilakukan secara tertulis. Cukup pada kata sepakat atas suatu hal yang diperjanjikan antara Pihak yang menyewakan dengan Pihak Penyewa.

Pada umumnya di Desa Karangsari Kabupaten Purbalingga, kegiatan sewa menyewa hanya perlu syarat-syarat sebagai berikut menyertakan persyaratan administrasi formal saja seperti halnya identitas diri (Kartu Tanda Penduduk, memberitahukan Pihak yang menyewakan terkait tujuan menyewa toko tersebut, pembayaran uang sewa toko, himbuan tentang hak dan kewajiban para pihak, serta itikad baik dari para pihak.

Terdapat tiga toko milik Bapak F yang terletak di Jalan Raya Majingklak No. 1A, Desa Karangsari, Kabupaten Purbalingga disewakan kepada tiga orang penyewa yang berbeda yaitu Ibu E, Bapak A, dan Bapak SM. Ketiga penyewa tersebut memiliki tujuan yang berbeda-beda untuk menyewa toko milik Bapak F. Sewa menyewa dilakukan secara lisan (tidak tertulis).

Penyewa pertama, Ibu E menyewa toko untuk tujuan membuka salon kecantikan perempuan. Luas dari toko yang

⁴ Haris Budiman, "Penyelesaian Perjanjian Lisan Akibat Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa," *Jurnal Penelitian Universitas Kuningan* 14, no. 2 (2023): hlm.280-296.

disewa yakni 3.5 meter x 6 meter dengan biaya pertahun Rp. 7.000.000 (tujuh juta rupiah). Lokasi toko pertama di Jalan Raya Majingklak No. 1A, Desa Karangsari, Kabupaten Purbalingga. Pelaksanaan sewa menyewa toko pertama yakni Bapak F sebagai pihak pertama (pemilik toko) bersepakat menyewakan toko miliknya kepada Ibu E sebagai pihak kedua (penyewa toko) untuk digunakan menjalani usaha salon kecantikan dari tanggal 15 Mei 2023 sampai dengan 15 Mei 2024 dengan biaya pertahun Rp. 7.000.000 (tujuh juta rupiah).

Ibu E (penyewa) menyewa toko milik Bapak F untuk menjalani usaha yang bergerak dalam bidang kecantikan. Pada perjanjian sewa-menyewa sesuai dengan yang disetujui dan disepakati pada awal sewa. Kesepakatan yang ada dalam perjanjian ini yaitu penyewa melakukan sewa toko selama 1 (satu) tahun dengan pembayaran per 3 (tiga) bulan atau 3 (tiga) termin, dengan harga sewa 1 (satu) tahun Rp. 7.000.000,00. (tujuh juta rupiah).

Penyewa kedua, Bapak A menyewa toko untuk tujuan membuka usaha di bidang jasa pengiriman. Luas dari toko yang disewa yakni 3.5 meter x 6 meter dengan biaya perenam bulan Rp. 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah). Lokasi toko pertama di Jalan Raya Majingklak No. 1B, Desa Karangsari, Kabupaten Purbalingga. Pelaksanaan sewa menyewa toko pertama yakni Bapak F sebagai pihak pertama (pemilik toko) bersepakat menyewakan toko miliknya kepada Bapak A sebagai pihak kedua (penyewa toko) untuk digunakan menjalani usaha pengiriman barang dari tanggal 15 Mei 2023 sampai dengan 15 November 2023 dengan biaya perenam bulan Rp. 3.500.000 (tujuh juta rupiah).

Bapak A (penyewa) menyewa toko milik Bapak F untuk menjalani usaha yang bergerak dalam bidang pengiriman barang. Toko kedua yang dimiliki informan disewa oleh Bapak A yang digunakan usahanya yaitu untuk

usaha jasa kirim. Pada perjanjian sewa-menyewa sesuai dengan yang disetujui dan disepakati pada awal sewa. Kesepakatan yang ada dalam perjanjian ini yaitu penyewa melakukan sewa toko selama 6 (enam) bulan dengan pembayaran per 3 (tiga) bulan atau per 2 (dua) termin, dengan harga sewa 6 (enam) bulan Rp. 3.500.000,00. (tiga juta lima ratus rupiah).

Penyewa ketiga, Bapak SM menyewa toko dengan tujuan membuka usaha retail. Luas dari toko yang disewa yakni 6 meter x 7 meter dengan biaya pertaun Rp. 12.000.000 (dua belas juta rupiah). Lokasi toko pertama di Jalan Raya Majingklak No. 1C, Desa Karangsari, Kabupaten Purbalingga. Pelaksanaan sewa menyewa toko pertama yakni Bapak F sebagai pihak pertama (pemilik toko) bersepakat menyewakan toko miliknya kepada Bapak SM sebagai pihak kedua (penyewa toko) untuk digunakan menjalani usaha retail dari tanggal 24 Juni 2023 sampai dengan 24 Juni 2024 dengan biaya pertahun Rp. 12.000.000 (dua belas juta rupiah)

Bapak SM (penyewa) menyewa toko milik Bapak F untuk menjalani usaha yang bergerak dalam bidang retail. Perjanjian yang disepakati, sewa-menyewa akan berlangsung selama satu tahun dengan pembayaran perenam bulan atau per 2 (dua) termin, dengan harga sewa satu tahun Rp. 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah). Pembayaran yang pertama telah dilunasi oleh penyewa dengan jumlah Rp. 6.000.000,00. (enam juta rupiah).

Konsep sewa menyewa berbeda dengan konsep pinjam pakai. Apabila seseorang diserahkan barang dengan kewajiban membayar maka hal tersebut dikatakan sebagai sewa menyewa. Sementara jika barang diserahkan untuk

dapat dinikmati tanpa kewajiban apapun maka dapat dikatakan sebagai pinjam pakai.⁵

Konsep pinjam pakai telah lama dikenal dalam KUHPdata, dan hal ini diatur pada Pasal 1740 yaitu pinjam pakai adalah sebuah perjanjian antara dua pihak dimana pihak yang memiliki barang meminjamkan barangnya dengan cuma-cuma kepada pihak yang meminjam dengan syarat apabila setelah selesai memakai atau telah lewat waktunya maka harus dikembalikan.

Semua toko yang disewakan Bapak F dilakukan secara lisan. Artinya perikatan antara para pihak yaitu Pihak yang menyewakan (Bapak F) dengan Pihak Penyewa (Ibu E, Bapak A, dan Bapak SM) telah tercapai karena para pihak telah bersepakat. Pihak Penyewa (Ibu E, Bapak A, dan Bapak SM) mengikatkan diri kepada Pihak yang menyewakan (Bapak F) untuk menggunakan toko milik Bapak F dan dapat menikmati toko tersebut dengan sebagaimana tujuannya dalam kurun waktu yang sudah ditentukan serta dengan harga dan mekanisme pembayaran yang juga sudah disepakati di awal.

Terjadinya perikatan antara Bapak F dengan Ibu E, Bapak A, dan Bapak SM dalam hal sewa menyewa dapat dikatakan perjanjian yang sah karena telah memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata yakni pertama, kesepakatan para pihak. Bapak F dan Ibu E, Bapak A, serta Bapak SM telah mencapai kesepakatan tanpa adanya tekanan dari para pihak.

Kesepakatan yang dimaksud adalah bahwa Ibu E menyewa toko untuk membuka salon kecantikan perempuan selama 1 tahun dengan biaya Rp. 7.000.000,00. yang diangsur

⁵ Muh. Sidik N. Salam, "Aspek Hukum Perjanjian Pinjam Pakai Atas Barang Milik Pemerintah Daerah," *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 2, no. 6 (2014): hlm.1–15, <https://www.neliti.com/publications/145038/aspek-hukum-perjanjian-pinjam-pakai-atas-barang-milik-pemerintah-daerah>.

sebanyak 3 termin atau pertiga bulan. Kemudian Bapak A menyewa toko untuk membuka usaha di bidang jasa pengiriman selama 6 bulan dengan biaya Rp. 3.500.000,00. yang diangsur sebanyak 2 termin atau pertiga bulan. Bapak SM menyewa toko untuk usaha retail selama 1 tahun dengan biaya Rp. 12.000.000,00. yang diangsur sebanyak 2 termin atau perenambulan.

Kedua, kecakapan para pihak. Cakap atau tidaknya seseorang dalam sebuah perbuatan hukum untuk membuat perjanjian dijelaskan sebagaimana Pada Pasal 1330 KUHPerdara yakni seseorang dikatakan tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah orang yang belum dewasa (belum mencapai usia 21 tahun), di bawah pengampuan orang, dan perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan UU.

Ketiga, suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu maksudnya adalah objek dari suatu hal yang diperjanjikan, dalam konteks ini yaitu toko dalam kaitannya sewa menyewa, beserta semua hal yang disepakati baik secara lisan maupun tertulis atas objek perjanjian tersebut.

Keempat, suatu sebab yang halal. Memang dalam KUHPerdara, terutama dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang apa yang dimaksud dalam frasa “suatu sebab yang halal”. Namun Pada Pasal 1337 KUHPerdara mengatur bahwa suatu sebab terlarang oleh UU yakni hal-hal yang bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Oleh karena telah terpenuhi semua syarat sah perjanjian menurut KUHPerdara maka dapat dikatakan bahwa para pihak telah mengikatkan diri ke dalam suatu perjanjian yang memiliki akibat hukum apabila dilanggar.

Pada konteks perjanjian sewa menyewa yang terjadi di Desa Karangsari Kabupaten Purbalingga, Bapak F selaku Pihak yang menyewakan toko memiliki kewajiban sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya untuk

menyerahkan toko yang dimilikinya guna dimanfaatkan oleh Pihak Penyewa seperti sebagaimana yang sudah disepakati.

Menurut UU, sewa menyewa meskipun perjanjian konsensual namun memiliki akibat yang berbeda antara perjanjian sewa menyewa secara lisan dan tertulis. Apabila sewa menyewa dilakukan secara tertulis maka sewa menyewa akan berakhir demi hukum (secara otomatis) jika waktu yang ditentukan telah berakhir, tanpa perlu diadakannya sebuah pemberitahuan.

Sebaliknya apabila sewa menyewa dilakukan secara lisan maka sewa itu tidak akan berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada pihak penyewa bahwa pihak yang menyewakan ingin menghentikan penyewaan. Kemudian sebelum dihentikan perlu diadakannya pemberitahuan kepada pihak penyewa terlebih dahulu secara patut dan mengikuti kebiasaan setempat. Apabila tidak ada pemberitahuan maka sewa menyewa tersebut dianggap untuk diperpanjang dengan waktu yang sama.

Keabsahan perjanjian sewa menyewa secara lisan yang dilakukan oleh masyarakat dapat dilihat dari terpenuhi atau tidaknya syarat-syarat perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota yakni sepakat, cakap, hal tertentu, dan sebab yang halal. Apabila perjanjian yang dilakukan secara lisan telah memenuhi unsur-unsur tersebut maka perjanjian dapat dikatakan sah.⁶

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota perjanjian lisan mengikat secara hukum. Dimulai dari kepastian hukum yang didapatkan maupun pembuktian perjanjian yang dibuat secara lisan berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdota yakni persetujuan yang dibuat sesuai dengan syarat-syarat yang

⁶ Haris Budiman, "Penyelesaian Perjanjian Lisan Akibat Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa: hlm.280-296"

diatur oleh UU maka berlaku juga selayaknya UU kepada para pihak yang mengikatkan diri kepada persetujuan tersebut.

Sewa menyewa tertulis diatur pada Pasal 1570 KUHPerdato, bunyi pasalnya sebagai berikut:⁷

“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu”.

Sementara sewa menyewa tidak tertulis (lisan) diatur pada Pasal 1571 KUHPerdato, bunyi pasalnya sebagai berikut:⁸

“Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.

Dikatakan wanprestasi disaat salah satu pihak tidak dapat melaksanakan prestasi yang telah ditetapkan dalam sebuah perjanjian atau dapat dikatakan juga sebagai ingkar janji. Selain situasi karena situasi yang memaksa dan kekuasaan yang berlebihan, wanprestasi juga disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan debitur itu sendiri. Dapat dikatakan wanprestasi karena beberapa alasan sebagai berikut:⁹

⁷ DPR; Presiden, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlick Wetboek); hlm.231.

⁸ DPR; Presiden: hlm.231.

⁹ Haris Budiman, “Penyelesaian Perjanjian Lisan Akibat Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa: hlm.280-296.

1. prestasi tidak memenuhi syarat sama sekali. Pada situasi seperti ini wanprestasi terjadi apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan kreditur. Oleh karena itu apabila kondisi seperti ini terjadi maka debitur harus dapat membuktikan bahwa ketidakmampuannya tersebut disebabkan karena keadaan memaksa (*overmacht*), wanprestasi pihak kreditur, maupun pelepasan hak.
2. prestasi yang dilakukan tidak sempurna. Pada kondisi seperti ini terjadi jika debitur melaksanakan kewajibannya namun tidak sempurna sebagaimana yang telah diperjanjikan. Sama halnya dengan kondisi sebelumnya bahwa debitur wajib membuktikan ketidakmampuannya tersebut dikarenakan hal-hal yang dibenarkan oleh hukum.
3. pelaksanaan prestasi yang tertunda. Pada kondisi seperti ini terjadi apabila debitur melaksanakan kewajibannya namun terlambat. Oleh karena itu dalam kondisi seperti ini juga harus dibuktikan alasan dari ketidakmampuan debitur tersebut.
4. melanggar hal yang dilarang dalam perjanjian. Pada kondisi seperti ini debitur melakukan hal-hal yang melanggar perjanjian karena dilarang.

Pada studi kasus yang diambil dalam kegiatan sewa menyewa Bapak F sebagai pemilik toko dengan Ibu E, Bapak A, dan Bapak SM sebagai penyewa toko di Desa Karangsari Kabupaten Purbalingga akan diuraikan bagaimana wanprestasi dapat terjadi sebelum sampai pada penyelesaiannya.

Terdapat tiga toko milik Bapak F yang terletak di Jalan Raya Majingklak No. 1A, Desa Karangsari, Kabupaten Purbalingga disewakan kepada tiga orang penyewa yang berbeda yaitu Ibu E, Bapak A, dan Bapak SM. Ketiga penyewa tersebut memiliki tujuan yang berbeda-beda untuk

menyewa toko milik Bapak F. Sewa menyewa dilakukan secara lisan (tidak tertulis).

Penyewa pertama, Ibu E menyewa toko untuk tujuan membuka salon kecantikan perempuan. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Bapak F sebagai pihak pertama (pemilik toko) dengan Ibu E sebagai pihak kedua (penyewa toko) yaitu toko digunakan untuk menjalani usaha salon kecantikan dari tanggal 15 Mei 2023 sampai dengan 15 Mei 2024 dengan biaya pertahun Rp. 7.000.000 (tujuh juta rupiah).

Pada perjanjian sewa-menyewa sesuai dengan yang disetujui dan disepakati pada awal sewa. Kesepakatan yang ada dalam perjanjian ini yaitu penyewa melakukan sewa toko selama 1 (satu) tahun dengan pembayaran per 3 (tiga) bulan atau 3 (tiga) termin, dengan harga sewa 1 (satu) tahun Rp. 7.000.000,00. (tujuh juta rupiah).

Penyewa kedua, Bapak A menyewa toko untuk tujuan membuka usaha di bidang jasa pengiriman. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Bapak F sebagai pihak pertama (pemilik toko) dengan Bapak A sebagai pihak kedua (penyewa toko) yaitu toko digunakan untuk menjalani usaha pengiriman barang dari tanggal 15 Mei 2023 sampai dengan 15 November 2023 dengan biaya perenam bulan Rp. 3.500.000 (tujuh juta rupiah).

Pada perjanjian sewa-menyewa sesuai dengan yang disetujui dan disepakati pada awal sewa. Kesepakatan yang ada dalam perjanjian ini yaitu penyewa melakukan sewa toko selama 6 (enam) bulan dengan pembayaran per 3 (tiga) bulan atau per 2 (dua) termin, dengan harga sewa 6 (enam) bulan Rp. 3.500.000,00. (tiga juta lima ratus rupiah).

Penyewa ketiga, Bapak SM menyewa toko dengan tujuan membuka usaha retail. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Bapak F sebagai pihak pertama (pemilik toko) dengan Bapak SM sebagai pihak kedua (penyewa toko) untuk digunakan menjalani usaha retail dari tanggal 24 Juni

2023 sampai dengan 24 Juni 2024 dengan biaya pertahun Rp. 12.000.000 (dua belas juta rupiah)

Perjanjian yang disepakati, sewa-menyewa akan berlangsung selama satu tahun dengan pembayaran perenam bulan atau per 2 (dua) termin, dengan harga sewa satu tahun Rp. 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah). Pembayaran yang pertama telah dilunasi oleh penyewa dengan jumlah Rp. 6.000.000,00. (enam juta rupiah).

Pada studi kasus yang diambil di Desa Karangsari Kabupaten Purbalingga, jelas ketiga penyewa toko yaitu Ibu E, Bapak A, dan Bapak SM telah menunggak pembayaran toko dalam kurun waktu tertentu di luar hal yang disepakati. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya.

Toko pertama yang disewa oleh Ibu E selama kurun waktu 1 tahun dengan biaya pertahunnya Rp.7.000.000,00. Pada perjanjian sewa menyewa telah disepakati bahwa dilakukan pembayaran per 3 (tiga) bulan atau 3 (tiga) termin yakni sebesar Rp. 2.333.000,00. Pembayaran untuk 3 bulan pertama atau termin pertama telah lunas, namun untuk pembayaran termin kedua Ibu E meminta kepada Bapak F untuk mekanisme pembayaran diubah menjadi perbulan dengan alasan belum mempunyai uang jika membayar pertiga bulan.

Berdasarkan permintaan dan alasan Ibu E maka dari itu Bapak F menyetujui hal tersebut. Namun setelah kesepakatan baru dibuat ternyata Ibu E tidak kunjung membayarkan uang sewa toko selama 2 bulan. Total kerugian yang didapatkan oleh Bapak F sebagai pemilik toko atau pihak yang menyewakan yaitu sejumlah Rp. 4.666.000,00.

Toko kedua yang disewa oleh Bapak A selama kurun waktu 6 bulan dengan biaya perenambulan Rp. 3.500.000,00. Pada perjanjian sewa menyewa telah disepakati bahwa dilakukan pembayaran per 3 (tiga) bulan atau 2 (dua) termin

yakni sebesar Rp. 1.750.000,00. Pembayaran untuk 3 bulan pertama atau termin pertama telah dilunasi di awal, namun untuk pembayaran termin kedua Bapak A telah menunggak bayar selama 1 bulan. Total kerugian yang didapatkan oleh Bapak F sebagai pemilik toko atau pihak yang menyewakan yaitu sejumlah Rp. 1.750.000,00.

Toko ketiga yang disewa oleh Bapak SM selama kurun waktu 1 tahun dengan biaya pertahunnya Rp. 12.000.000,00. Pada perjanjian sewa menyewa telah disepakati bahwa dilakukan pembayaran per 6 (enam) bulan atau 2 (dua) termin yakni sebesar Rp. 6.000.000,00. Pembayaran untuk 6 bulan pertama atau termin pertama telah dilunasi di awal, namun untuk pembayaran termin kedua Bapak SM telah menunggak bayar selama 6 bulan.

Bapak SM tidak lagi melanjutkan sewa dan mengakhiri perjanjian sewa menyewa secara sepihak dengan alasan ingin pergi merantau untuk ikut kerja dengan saudaranya. Oleh karena itu total kerugian yang didapatkan oleh Bapak F sebagai pemilik toko atau pihak yang menyewakan yaitu sejumlah Rp. 6.000.000,00.

Ketiga toko yang disewa oleh Ibu E, Bapak A, dan Bapak SM tidak dilanjutkan dan bahkan salah satunya berhenti begitu saja secara sepihak. Jika ditinjau dari aspek perdata maka ketiga penyewa tersebut telah lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagai penyewa toko untuk membayarkan uang sewa sehingga menimbulkan kerugian secara materiil kepada pemilik toko, dengan kata lain penyewa telah melakukan wanprestasi.

B. Analisis Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Toko di Desa Karangsari, Kecamatan Karanmoncol, Kabupaten Purbalingga

Perjanjian sewa menyewa secara lisan merupakan hal yang biasa terjadi di Desa Karangsari Kabupaten Purbalingga dikarenakan dianggap lebih efisien dan mudah daripada perjanjian tertulis. Selain itu juga masyarakat di desa tersebut memang memiliki kultur yang saling percaya pada itikad baik (*good faith*) setiap orang. Oleh karena hubungan saling percaya antara masyarakat maka perjanjian sewa menyewa secara lisan dianggap lebih praktis.¹⁰

Jauh daripada hal tersebut masyarakat tidak mencermati lebih jauh terkait dampak hukum yang diakibatkan dari terjadinya perjanjian sewa menyewa secara lisan. Hubungan seperti ini jauh lebih kompleks untuk dibuktikan karena tidak ada bukti yang jelas sehingga cenderung terjadi wanprestasi.¹¹

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan di dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Perjanjian mengikat para pihak yang bersepakat dalam satu hal. Layaknya undang-undang, perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut membawa akibat hukum berupa hak dan kewajiban. Namun apabila terjadi paksaan atau penipuan ketika para pihak telah menyepakati perjanjian tersebut maka akan terjadi sengketa dan sulit untuk mendapatkan suatu hal yang telah disepakati sebelumnya.

¹⁰ Haris Budiman, "Penyelesaian Perjanjian Lisan Akibat Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa: hlm.280-296."

¹¹ Vijayantera, "Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis: hlm.150-167."

Apabila dalam sebuah perjanjian terdapat wanprestasi atau ingkar janji maka akan ada akibat yang terjadi sebagai berikut:

1. Perikatan atau perjanjian tetap ada

Kreditur masih tetap dapat menuntut pelaksanaan prestasi bagi debitur apabila terlambat melaksanakan. Selain itu kreditur juga berhak menuntut ganti rugi atas keterlambatan tersebut.

2. Debitur harus membayar ganti kerugian

Pembayaran ganti rugi oleh debitur sifatnya wajib berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata.

Wanprestasi yang dilakukan pihak penyewa tidak serta merta menghilangkan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya walaupun perjanjian dibuat secara lisan. Hal ini dikarenakan secara aspek syarat sah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam 1320 KUHPerdata telah terpenuhi. Pihak penyewa sebagai debitur tetap memiliki kewajiban memenuhi prestasi bahkan membayarkan ganti kerugian atas kelalaian yang menimbulkan kerugian terhadap pihak yang menyewakan sebagai kreditur.

Selain itu kewajiban pihak penyewa sebagaimana yang diatur pada Pasal 1560 KUHPerdata bahwa kewajiban pihak penyewa adalah membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan. Tentu apa yang telah disepakati dalam sebuah perjanjian sewa menyewa antara Bapak F dengan ketiga penyewa tersebut tidak dapat terhapus dengan cara meninggalkan pihak yang menyewakan.

Kewajiban untuk mengganti rugi bagi debitur harus ditentukan terlebih dahulu apakah debitur dalam keadaan lalai untuk memenuhi kewajibannya (*ingebrekestelling*). Hal

ini dinyatakan secara tegas oleh Pasal 1243 KUHPerdara sebagai berikut:¹²

“Penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”

Wanprestasi yang terjadi tentu merugikan salah satu pihak. Pihak yang dirugikan harus menanggung konsekuensi bahwa hal-hal yang menjadi haknya dalam suatu perjanjian tidak bisa didapatkan. Sementara pihak yang gagal melakukan suatu prestasi harus menanggung konsekuensi dari tuntutan pihak lawan seperti: (Pasal 1267 KUHPerdara)¹³

1. pembatalan perjanjian.
2. pembatalan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi.
3. pemenuhan perjanjian.
4. pemenuhan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi.

Pihak penyewa tetap wajib mengganti rugi atas kelalaian terhadap pemenuhan prestasi berupa pembayaran uang sewa toko sejumlah dan tenggat waktu yang telah disepakati dalam sebuah perjanjian lisan. Sebagaimana yang telah dijelaskan pada Pasal 1267 KUHPerdara dalam upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian lisan tentu Bapak F dapat menuntut ketiga penyewa yaitu Ibu E, Bapak A, dan Bapak SM berupa pertama, pembatalan perjanjian. Hal ini merupakan tuntutan paling dasar dalam upaya menyelesaikan

¹² HS Salim, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, 1st ed. (Jakarta: Sinar Grafika, 2003): hlm.45.

¹³ D. Dalimunthe, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bw),” *Jurnal Ilmu Kesayariahan Dan Keperdataan* 3, no. 1 (2017): hlm.12–29.

permasalahan wanprestasi dengan cara menyudahi perjanjian sewa menyewa.

Menurut Pasal 1246 KUHPerdara terdiri dari 3 unsur yaitu:

1. biaya, segala biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata dikeluarkan.
2. rugi, kerugian yang diakibatkan kerusakan karena kelalaian debitur
3. bunga, keuntungan yang seharusnya diperoleh atau didapatkan apabila debitur lalai

Ganti kerugian dalam KUHPerdara memiliki batas-batas tertentu dari kerugian yang diakibatkan karena wanprestasi yaitu:

1. kerugian yang dapat diduga ketika perjanjian dibuat (Pasal 1247 KUHPerdara)
2. kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi (Pasal 1248 KUHPerdara)
3. berdasarkan prinsip *exceptio non adimpleti contractus*

Kedua, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi. Tuntutan seperti ini dapat disertai dengan ganti rugi berupa biaya sejumlah harga sewa toko, kerugian dari sisa uang yang belum dibayarkan, maupun bunga dari keterlambatan pembayaran.

Ketiga, pemenuhan perjanjian. Pada konteks ini tuntutan yang dilayangkan oleh Bapak F hanya pemenuhan prestasi dari perjanjian tersebut. Hal yang dimaksud adalah membayarkan sisa uang sewa toko yang belum dibayarkan sebagaimana yang sudah disepakati dalam perjanjian di awal.

Keempat, menuntut ganti kerugian saja. Tuntutan yang dimaksud di sini adalah hanya meminta kerugian dari kelalaian yang ditimbulkan oleh pihak penyewa. Oleh

karenanya tuntutan seperti ini umumnya juga menjadi tuntutan pertama yang dilayangkan masyarakat pada praktiknya.¹⁴

KUHPerdata memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang dirugikan akibat wanprestasi sehing terdapat upaya-upaya lain dalam menyelesaikan permasalahan wanprestasi tersebut. Sebagai pihak yang dirugikan karena adanya wanprestasi Bapak F diberikan hak yakni menolak melakukan prestasi atau menolak melakukan prestasi selanjutnya karena pihak penyewa juga telah melakukan wanprestasi.

Bapak F sebagai pemilik toko berhak untuk tidak melakukan prestasi berupa menyerahkan toko tersebut kepada pihak penyewa karena mereka telah melakukan wanprestasi berupa lalai dalam membayar uang sewa. Selain itu Bapak F juga dapat melakukan pembatalan perjanjian dengan mekanisme tertentu yakni kewajiban melakukan somasi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata, dan kewajiban memutuskan perjanjian timbal balik lewat pengadilan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdata.

Terjadinya wanprestasi tidak dapat serta merta menuduh kepada salah satu pihak harus ada terlebih dahulu pembuktiannya. Jika memang karena pembuktian tersebut salah satu pihak melakukan wanprestasi maka dapat dikatakan demikian. Namun bagi pihak yang dituduh melakukan wanprestasi juga wajib diberikan kesempatan untuk membela diri untuk memberikan alasan wanprestasi dapat terjadi dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau bahkan pihak lain juga melakukan wanprestasi.

¹⁴ Niru Anita Sinaga and Nurlily Darwis, "Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian," *Jurnal Mitra Manajemen* 7, no. 2 (2015): hlm. 1–17.

Wanprestasi terjadi tentu membawa konsekuensi hukum kepada para pihak. Pihak yang diurugikan tentu dapat meminta ganti rugi atau pemenuhan perjanjian sewa menyewa. Sementara pihak yang tidak mampu melaksanakan prestasi harus memberikan kompensasi sebagaimana yang dituntut oleh pihak lawan. Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan yaitu menyelesaikan melalui proses peradilan (litigasi) atau di luar proses peradilan (non litigasi).

Litigasi adalah penyelesaian perkara melalui proses peradilan. Melalui jalur litigasi, salah satu pihak percaya bahwa pihak lainnya telah melakukan wanprestasi sehingga merugikan kepentingannya, dan pihak tersebut melakukan gugatan ke pengadilan. Pembuktian perjanjian secara lisan memerlukan alat bukti seperti halnya adanya saksi yang mengetahui perjanjian tersebut, persangkaan yang tidak asal-asalan, sumpah, dan pengakuan. Pembuktian dalam pengadilan minimal membawa dua alat bukti untuk membuktikan gugatan yang diajukan.

Non litigasi adalah penyelesaian perkara tidak melalui proses peradilan. Seperti melalui mediasi, konsiliasi, negosiasi, dan arbitrase. Umumnya penyelesaian secara non litigasi dilakukan apabila para pihak enggan melakukan gugatan ke pengadilan. Selain itu penyelesaian secara non litigasi menjadi sebuah alternatif dikarenakan untuk membuktikan gugatan ke pengadilan harus membawa minimal dua alat bukti. Pada konteks ini karena perjanjian sewa menyewa dilakukan secara lisan maka sulit untuk dibuktikan.

Bapak F sebagai pihak yang menyewakan sekaligus kreditur dapat menyelesaikan permasalahan sewa menyewa dengan pihak penyewa sebagai debitur yang telah lalai dalam memenuhi prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian

secara lisan melalui cara-cara yang diatur oleh KUHPerdara baik secara litigasi maupun non litigasi.

Sebagaimana permasalahan wanprestasi yang terjadi terhadap Bapak F dengan ketiga penyewa toko yaitu Ibu E, Bapak A, dan Bapak SM maka dari itu pembuatan perjanjian sewa menyewa secara lisan harus dihindari. Jauh lebih baik apabila perjanjian sewa menyewa dilakukan secara tertulis.

Oleh karena itu penulis akan menambahkan referensi format pembuatan perjanjian sewa menyewa toko secara singkat sebagai berikut:

- a. Identitas para pihak (pihak yang menyewakan dan penyewa)
- b. Objek sewa (toko)
- c. Jangka waktu sewa
- d. Harga sewa
- e. Pembayaran
- f. Jaminan
- g. Kewajiban para pihak
- h. Pemutusan perjanjian
- i. Penyelesaian sengketa
- j. Penutup

Setiap poin-poin yang dijelaskan pada format perjanjian sewa menyewa toko dituangkan ke dalam pasal-pasal tersendiri sehingga pembahasannya menjadi jauh lebih terperinci.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas maka dapat ditarik kesimpulan dari setiap rumusan masalah secara berurutan sebagai berikut:

1. Dikatakan wanprestasi yaitu disaat salah satu pihak tidak dapat melaksanakan prestasi yang telah ditetapkan dalam sebuah perjanjian atau dapat dikatakan juga sebagai ingkar janji. Dalam hal perjanjian sewa menyewa toko secara lisan, pihak penyewa yaitu Ibu E, Bapak A, dan Bapak SM telah melakukan wanprestasi terhadap Bapak F sebagai pihak yang menyewakan dikarenakan pihak penyewa tidak mampu membayar uang (lalai memenuhi prestasi) sewa toko sebagaimana yang sudah disepakati bersama. Oleh karena terjadi wanprestasi yang disebabkan perjanjian sewa menyewa secara lisan sehingga menimbulkan kerugian secara materiil kepada pemilik toko, dengan kata lain penyewa telah melakukan wanprestasi.
2. Penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak penyewa yaitu pihak penyewa wajib mengganti rugi atas kelalaian terhadap pemenuhan prestasi berupa pembayaran uang sewa toko sejumlah dan tenggat waktu yang telah disepakati dalam sebuah perjanjian lisan. Sebagaimana yang telah dijelaskan pada Pasal 1267 KUHPerdara dalam upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian lisan tentu Bapak F dapat menuntut ketiga penyewa yaitu Ibu E, Bapak A, dan Bapak SM berupa pertama, pembatalan perjanjian. Kedua, pembayaran ganti rugi uang dan tenggat waktu yang telah disepakati. Hal ini merupakan tuntutan paling

dasar dalam upaya menyelesaikan permasalahan wanprestasi dengan cara menyudahi perjanjian sewa menyewa.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah disampaikan demikian maka penulis memiliki saran sebagai berikut:

1. Kegiatan sewa menyewa di Desa Karangsari Kabupaten Karangmoncol pada praktiknya masih dilakukan secara lisan. Meskipun perjanjian sewa menyewa secara lisan telah memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta. Hal ini akan menjadi lebih baik jika perjanjian sewa menyewa dilakukan secara tertulis. Oleh karena itu hal ini dapat memudahkan proses pembuktian dan penyelesaian melalui jalur litigasi.
2. Penyelesaian permasalahan wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak Penyewa yaitu Ibu E, Bapak A, dan Bapak SM terhadap Pihak yang menyewakan yaitu Bapak F dapat diselesaikan terlebih dahulu secara non litigasi (di luar peradilan) seperti mediasi dan negosiasi. Hal ini dikarenakan perjanjian dibuat secara lisan maka sulit untuk dibuktikan di pengadilan. Oleh karena itu penyelesaian secara non litigasi merupakan opsi paling tepat dalam permasalahan wanprestasi perjanjian sewa menyewa secara lisan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Ariyani, Evi. *Hukum Perjanjian*. 1st ed. Yogyakarta: Ombak, 2013.
- Iskandar. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Gaung Persada, 2009.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*. 8th ed. Jakarta: Rajawali Pers, 2018.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perikatan*. 1st ed. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Salim, HS. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. 1st ed. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Edited by Dessy Marlani Listianingsih. 1st ed. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Wawan Muhwan Hariri. *Hukum Perikatan*. 1st ed. Bandung: CV PUSTAKA SETIA, 2011.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. 10th ed. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Suteki, and Galang Taufani. *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori, Dan Praktik*. 1st ed. Depok: Rajawali Pers, 2018.

Artikel Ilmiah:

- Ambarita, Lenny Mutiara, Humala Sitinjak, Imman Yusuf Sitinjak, and Udin Freddy Sitanggang. "Aspek Hukum Perdata Tentang Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Yang Dilakukan Secara Lisan Dan Nota Bon Pembayaran." *Jurnal Moralita* 3, no. 1 (2022): 38–52.

- Arsawan. “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lisan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/PDT/2016).” *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 9, no. 3 (2016).
- Astuti, Tri. “Eksistensi Waduk Cacaban Sebagai Tempat Kegiatan Wirausaha Bagi Masyarakat.” *Komunitas* 3, no. 1 (2011): 60–69. <https://doi.org/10.15294/komunitas.v3i1.2295>.
- Batavia, Nada. “Analisis Penerapan Ijārah Bil Manfa’ah Pada Sistem Panjar Dalam Sewa Menyewa Rumah.” *Al-Mudharabah: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* 3, no. 1 (2021): 149–63. <https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/20558/>.
- Benuf, Kornelius, and Muhammad Azhar. “Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurangi Permasalahan Hukum Kontemporer.” *Jurnal Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 27.
- Dalimunthe, D. “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bw).” *Jurnal Ilmu Kesyariahan Dan Keperdataan* 3, no. 1 (2017): 12–29.
- Gayo, Muhammad Farhan, and Heru Sugiyono. “Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha.” *JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 8, no. 3 (2021): 245–54.
- Hanaya, Made Putri Shinta Dewi, and I Made Sarjana. “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar Menukar.” *Kertha Semaya* 7, no. 2 (2019). <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/52933?articlesBySameAuthorPage=2>.
- Haris Budiman. “Penyelesaian Perjanjian Lisan Akibat Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun

- 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.” *Jurnal Penelitian Universitas Kuningan* 14, no. 2 (2023).
- Jihan. “Problematika Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos Dengan Perjanjian Lisan (Studi Kasus Di Rumah Kos Wisma Pratiwi).” Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017.
- Pohan, Mahalia Nola. “Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPerdara.” *Jurnal Perspektif Hukum* 1, no. 1 (2020).
- Putri, Sirly Deska Yana. “Implementasi Ijaarah (Sewa Dalam Islam) Pada Lahan Pertanian Dalam Meningkatkan Pendapatan Petani Padi Di Desa Pebenaan Kec. Keritang, Kab. Indragiri Hilir.” *Jurnal Al Mukayyad* 3, no. 1 (2020): 91.
- Salam, Muh. Sidik N. “Aspek Hukum Perjanjian Pinjam Pakai Atas Barang Milik Pemerintah Daerah.” *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 2, no. 6 (2014): 1–15. <https://www.neliti.com/publications/145038/aspek-hukum-perjanjian-pinjam-pakai-atas-barang-milik-pemerintah-daerah>.
- Sinaga, Niru Anita. “Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian.” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10, no. 1 (2020). <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/view/400>.
- Sinaga, Niru Anita, and Nurlily Darwis. “Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian.” *Jurnal Mitra Manajemen* 7, no. 2 (2015): 1–17.
- Sonata, Depri Liber. “Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris : Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum.” *Fiat Justisia* 8, no. 1 (2014): 24.

Vijayantera, A. I. W. “Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis.” *Jurnal Komunikasi Hukum* 6, no. 1 (2020): 115–25.

Skripsi:

Fitra, Dova Dabita. “Analisis Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Proses Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Gedung Sarang Walet (Studi Kasus Desa Pungkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa).” Universitas Muhammadiyah Mataram, 2022. <https://repository.ummat.ac.id/4711/>.

Khaira, Annisa Rizka. “Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Mobil Pada PT. Usaha Insan Mandiri Di Kota Pekanbaru.” Universitas Islam Riau, 2019.

Manik, Daniel Wanjar. “Analisis Yuridis Pembatalan Hak Sewa Bangunan Oleh Pemilik Tanah Terhadap Ruko Yang Dibangun Oleh Orang Lain (Studi Putusan No: 227/Pdt.G/2012/PN.Medan).” Universitas HKBP Nomensen, 2018. <https://repository.uhn.ac.id/handle/123456789/1343>.

Mawardani, Fadillah Putri. “Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Rental Dalam Upaya Penyelesaian Wanprestasi Di Kota Makassar (Perspektif Hukum Ekonomi Islam).” IAIN Pare Pare, 2022. <https://repository.iainpare.ac.id/id/eprint/4669/>.

Tanoto, Willy. “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.” Universitas Islam Riau, 2021. <https://repository.uir.ac.id/15114/>.

Internet:

Karangsari, Desa. “Data Penduduk Menurut Populasi Per

Wilayah.” sidesakarangsari.purbalinggakab.go.id/, 2024.
<https://sidesakarangsari.purbalinggakab.go.id/index.php/data-wilayah>.

TafsirWeb. “Surat Al-Maidah.” tafsirweb.com, 2024.
<https://tafsirweb.com/37104-surat-al-maidah-lengkap.html>.

Peraturan Perundang-undangan:

DPR; Presiden. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlick Wetboek) (n.d.).

Wawancara:

A, Bapak. “Wawancara Bapak A.” 23-06-2024.

E, Ibu. “Wawancara Ibu E.” 23-06-2024.

F, Bapak. “Wawancara Bapak F.” 08-06-2024.

SM, Bapak. “Wawancara Bapak SM.” 22-06-2024.

LAMPIRAN

Lampiran I. Draf Pertanyaan Wawancara

Lampiran Pertanyaan Wawancara di Desa Karangsari Kabupaten Purbalingga

Pertanyaan Untuk Pemilik Toko:

1. Dimana letak toko yang disewakan?
2. Berapa harga sewa toko yang disewakan?
3. Bagaimana mekanisme pembayaran toko yang disewakan?
4. Fasilitas apa saja yang diberikan saat menyewa toko?
5. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa toko?
6. Apa isi perjanjian sewa menyewa toko?
7. Kenapa perjanjian sewa menyewa toko dilaksanakan secara lisan?
8. Apakah terdapat pelanggaran dari hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa toko?
9. Kerugian apa yang diterima dari pelanggaran perjanjian sewa menyewa toko?

Pertanyaan Untuk Penyewa Toko:

1. Untuk apa penyewa menyewa toko tersebut?
2. Berapa harga sewa toko yang disewakan?
3. Bagaimana mekanisme pembayaran toko yang disewakan?
4. Fasilitas apa saja yang diberikan saat menyewa toko?
5. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa toko?
6. Apa isi perjanjian sewa menyewa toko?
7. Kenapa perjanjian sewa menyewa toko dilaksanakan secara lisan?
8. Kenapa penyewa melanggar hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa toko?

Lampiran II. Wawancara Pemilik Toko dan Penyewa Toko

Wawancara dilakukan pada tanggal 08, 22, dan 23 Juni 2024 di
Desa Karangsari Kecamatan Karangmoncol Kabupaten
Purbalingga





DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Muhammad Nurussalam Asy Arifi
Tempat, Tanggal Lahir : Purbalingga, 18 Juni 2002
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Alamat Asal : Jl. Karangduren, Desa Baleraksa, Kab.
Purbalingga, Jawa Tengah
Telepon : 081226477278
Email : nurussalam127@gmail.com

Riwayat Pendidikan:

A. Pendidikan Formal

1. MI Ma'arif NU 02 Baleraksa (2008-2014)
2. SMP Negeri 1 Karangmoncol (2014-2017)
3. SMA A. Wahid Hasyim Tebuireng (2017-2020)
4. UIN Walisongo Semarang (2020-2024)

B. Pendidikan Non Formal

1. Pondok Pesantren Tebuireng Jombang (2017-2020)

Semarang, 22 September 2024
Penulis

Muhammad Nurussalam Asy Arifi

NIM. 2002056011