



SKRIPSI

**WANPRESTASI SEWA MENYEWAWA TANAH ANTARA PEMILIK
TANAH DENGAN PENYEWAWA TANAH DI JALAN HAYAM WURUK
LORONG GEROBAK KELURAHAN TALANG JAUH (STUDI KASUS
PUTUSAN NOMOR 35/PDT.G/2022/PN JMB)**

*Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Fakultas Hukum Universitas Batanghari*



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BATANGHARI
2022/2023**

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : Vinny Aprilliani
NIM : 1900874201079
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi :

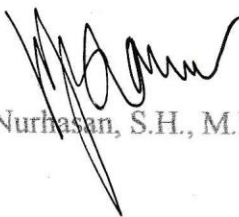
Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Penyewa
Tanah Di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh (Studi
Kasus Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb)

Telah disetujui untuk diuji pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Jambi, Januari 2023

Menyetujui :


Dosen Pembimbing I


Nurhasan, S.H., M.H

Dosen Pembimbing II


Reza Iswanto, S.H., M.H

Ketua Bagian Hukum Perdata


Hj. Maryati, S.H., M.H

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : Vinny Aprilliani
NIM : 1900874201079
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata


Judul Skripsi :

Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Penyewa Tanah Di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh (Studi Kasus Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb)

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji Pada Hari Jumat Tanggal 29 Bulan Desember Tahun 2022 Pukul 09.00 WIB Ruang Ujian Skripsi Anwar Kartapati Fakultas Hukum Universitas Batanghari


Disyahkan oleh :

Pembimbing Pertama



(Nurhasan, S.H., M.H)

Ketua Bagian Hukum Pidana




(Hj. Maryati, S.H., M.H)

Pembimbing Kedua



(Reza Iswanto, S.H., M.H)

Jambi, Januari 2023
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Batanghari



(Dr. M. Muslih, SH. M.Hum)

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

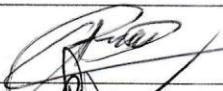



N a m a : Vinny Aprilliani
NIM : 1900874201079
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi :


**Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Penyewa
Tanah Di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh
(Studi Kasus Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb)**

**Skripsi ini Telah Diujikan dan Dinyatakan Lulus oleh Tim Penguji
Pada Hari Jumat Tanggal 29 Bulan Desember Tahun 2022 Pukul 09.00 WIB
Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kartapati
Fakultas Hukum Universitas Batanghari**

TIM PENGUJI

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
M.Rudi Hartono, S.H., M.H	Ketua	
Hj. Maryati, S.H., M.H	Penguji Utama	
Nurhasan, S.H., M.H	Penguji Anggota	
Reza Iswanto, S.H., M.H	Penguji Anggota	

**Jambi, Januari 2023
Ketua Prodi Ilmu Hukum**


(Dr. S. Sahabuddin, SH. M.Hum)

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

N a m a : Vinny Aprilliani
NIM : 1900874201079
Tempat tanggal lahir : Jambi, 6 April 2000
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Judul Skripsi : Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Antara
Pemilik Tanah Dengan Penyewa Tanah Di
Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak
Kelurahan Talang Jauh (Studi Kasus Putusan
Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Seluruh data informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan serta pemikiran saya dengan pengarahan dari para pembimbing yang ditetapkan.
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi lainnya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, Januari 2023

Mahasiswa yang bersangkutan,



(Vinny Aprilliani)

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Penyewa Tanah Di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh (Studi Kasus Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb)”**.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu, penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Herri, M.B.A, selaku Pj. Rektor Universitas Batanghari.
2. Bapak Dr. M. Muslih, SH. M.Hum Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
3. Bapak Dr. S. Sahabuddin, SH. M.Hum Selaku Ka. Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
4. Ibu Hj. Maryati, SH. MH Selaku Ketua Bagian Kekhususan Hukum perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
5. Bapak Nurhasan, SH. MH Selaku Dosen Pembimbing I dalam penulisan skripsi ini.
6. Bapak Reza Iswanto, SH. MH Dosen Pembimbing II dalam penulisan skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen dan Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Batanghari.

8. Teristimewa untuk orang tua penulis yang telah memberikan doa, semangat, motivasi dan dukungan baik moril maupun materil dalam menyelesaikan skripsi.
9. Teman-teman di Fakultas Hukum angkatan 2019 terutama teman senasib dan seperjuangan di Fakultas Hukum yang selalu mengingatkan untuk segera menyelesaikan penulisan penelitian hukum.

Akhirnya penulis mendoakan semoga Allah SWT membalas semua kebaikan, semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Jambi, Januari 2022



Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vinny Aprilliani', written over a horizontal line.

Vinny Aprilliani

ABSTRAK

Kepemilikan tanah merupakan masalah yang sangat penting dalam penyewaan tanah dan konflik antara kepentingan pemilik tanah dan mereka yang membutuhkan tanah. Dalam kasus ini telah terjadi sewa menyewa tanah yang mana pemilik tanah (tergugat) mendapatkan uang dari hasil sewa tanah tersebut, namun uangnya tidak juga dibayar oleh penggugat. Hal itu dibuktikan dengan adanya konflik antara pemilik tanah dengan penyewa tanah yang beralamat di Jalan Hayam Wuruk, Lorong Gerobak dan Desa Talang Jauh. Dalam penelitian ini bersifat normatif dan pendekatan yang dilakukan yaitu pendekatan kasus. Sumber data yang digunakan adalah studi pustaka dan teknik pengumpulan data berupa studi dokumen. Dalam penelitian ini digunakan teknik analisis yaitu kualitatif. Faktor-faktor terjadinya wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh adalah faktor internal yaitu faktor kesengajaan, sedangkan faktor eksternal yaitu dari tergugat. Upaya penyelesaian wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh adalah dengan cara penyelesaian ke Pengadilan Negeri Jambi dan putusan oleh hakim Pengadilan Negeri Jambi yaitu menolak eksepsi para tergugat, gugatan penggugat ditolak seluruhnya, gugatan penggugat rekonsensi/para tergugat konpensasi untuk seluruhnya dan menghukum penggugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.860.000,00 (satu juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah). Seharusnya gugatan tergugat harus diterima oleh hakim karena bahan bangunan rumat yang terbakar merupakan uang dari tergugat.

Kata Kunci : Wanprestasi, Sewa, Menyewa, Tanah

ABSTRACT

Land ownership is a very important issue in leasing land and conflicts between the interests of land owners and those who need land. In this case there has been a land lease where the land owner (defendant) received money from the land lease, but the plaintiff did not pay the money. This is evidenced by the existence of conflicts between landowners and land tenants whose addresses are at Jalan Hayam Wuruk, Lorong Gerobak and Talang Jauh Village. In this research is normative and the approach taken is a case approach. The data source used is literature study and data collection techniques are document studies. In this study used an analysis technique that is qualitative. The factors that occurred in default on land leases between landowners and land tenants on Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Talang Jauh Village were internal factors, namely intentional factors, while external factors, namely from the defendant. Efforts to settle defaults on land lease leases between landowners and land tenants on Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak, Talang Jauh Village are by way of settlement to the Jambi District Court and a decision by the Jambi District Court judge, namely rejecting the exceptions of the defendants, the plaintiff's claim was rejected in full, the plaintiff's claim was a counterclaim. /the counter-defendants in their entirety and punish the plaintiff for counterclaim to pay a court fee of Rp. 1,860,000.00 (one million eight hundred and sixty thousand rupiah). The defendant's claim

should have been accepted by the judge because the building materials for the burned house were money from the defendant.

Keywords: Default, Rent, Renting, Land



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian dan tujuan Penulisan	6
D. Kerangka Konseptual	7
E. Landasan Teori.....	10
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Penulisan.....	17
BAB II TINJAUAN UMUM WANPRESTASI	
A. Pengertian Wanprestasi	19
B. Unsur-Unsur Wansprestasi.....	23
C. Akibat-Akibat Wanprestasi	25
BAB III TINJAUAN UMUM SEWA MENYEWA	
A. Pengertian Sewa Menyewa.....	31

B. Syarat-Syarat Sewa Menyewa.....	33
C. Macam-Macam Sewa Menyewa	43
D. Berakhirnya Sewa Menyewa.....	44

BAB IV WANPRESTASI SEWA MENYEWA TANAH ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN PENYEWA TANAH DI JALAN HAYAM WURUK LORONG GEROBAK KELURAHAN TALANG JAUH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 35/PDT.G/2022/PN JMB)

A. Faktor-Faktor Terjadinya Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Penyewa Tanah Di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh	51
B. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Penyewa Tanah Di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh	56

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	64
B. Saran	65

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber kehidupan yang sangat penting bagi masyarakat. Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sangatlah penting karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan sepenuhnya dari tanah. Masyarakat menggunakan tanah yang dikelola atau dimiliki sesuai dengan hukum yang berlaku. Tanah juga dapat menyebabkan konflik dan perpecahan yang serius karena sumber daya alam yang dikandungnya. Dalam persewaan tanah sering timbul perselisihan antara pemilik tanah dan penyewa.

Kepemilikan tanah merupakan masalah yang sangat penting dalam persewaan tanah dan konflik antara kepentingan pemilik tanah dan mereka yang membutuhkan tanah. Hal itu dibuktikan dengan adanya konflik antara pemilik tanah dengan penyewa tanah yang beralamat di Jalan Hayam Wuruk, Lorong Gerobak dan Desa Talang Jauh. Dalam kasus ini, orang tua penggugat secara kontraktual membangun rumah hingga empat pintu di atas tanah milik orang tua dan kakek tergugat. Orang tua penggugat telah menyewa tanah tersebut selama kurang lebih 30 tahun sehingga terjadi wanprestasi sehubungan dengan sewa tersebut.

Salah satu kegiatan yang paling umum dalam kehidupan masyarakat adalah menyewa tanah. Dengan ini penyewa menerima keuntungan dari tanah

yang disewakan dan pemilik menerima uang dari sewa tanah.¹ Untuk itu, dalam kasus ini adalah telah terjadi sewa menyewa tanah yang mana pemilik tanah (tergugat) mendapatkan uang dari hasil sewa tanah tersebut, dimana sistem pembayarannya diambil oleh Para Tergugat dengan sistem sewaktu-waktu, apabila Para Tergugat meminta kepada Penggugat untuk membayarkan sewanya.

Selain hak tergugat yang harus dipenuhi oleh penggugat, dalam hal ini juga penggugat sebagai penyewa mendapatkan haknya sampai bulan September 2022 berupa menguasai tanah milik orang tua dan kakek tergugat dengan cara membangun 4 rumah bedeng nomor 46, 48, 50 dan 52 atas nama Alwi via Hasan. Oleh karena itu, kesepakatan terkait dengan uang sewa apabila dibayar setiap bulan maka uang sewa tersebut harus dibayar oleh si penggugat selaku punya uang sebesar Rp. 400.000,-Dan jika uang sewa tersebut dibayar selama setahun maka untuk 4 rumah bidang tersebut dinilai sebesar 16.000.000,-.

Sewa secara sederhana didefinisikan sebagai kontrak untuk mentransfer kepentingan yang bermanfaat atas barang atau jasa untuk pembayaran uang atau sewa tanpa mentransfer kepemilikan barang itu sendiri.² Dalam hal ini, penyewa (penggugat) hanya berhak menggunakan tanah sewa tanpa penyusutan tanah sewa dan hak atas tanah tetap ada pada tergugat. Jika barang sewaan rusak karena kelalaian penyewa, penyewa bertanggung jawab

¹ Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan Perkembangannya)*, Pena, Banda Aceh, 2010, halaman 85.

² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta, 2001, halaman 117.

untuk mengganti kerugian sehingga penyewa harus melindungi barang dari kerusakan. Namun, dalam kasus ini telah terjadi kebakaran pada hari Kamis tanggal 23 Juli 2019 sekitar pukul 2.30 WIB di rumah Penggugat. Kebakaran tersebut terjadi di tanah yang disewakan tersebut karena tanah tersebut sampai bulan September 2022.

Menurut keterangan penggugat dalam putusan hakim nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb, setelah terjadinya kebakaran pada bangunan yang mana pada bangunan tersebut ada hak si tergugat berupa tanah milik kakeknya yang disewakan kepada orang tua penggugat. Dengan terjadinya kebakaran di atas tanah milik hak tergugat maka melalui utusan atau perwakilannya berupaya untuk mengusir penggugat dari tanah yang telah disewakannya tersebut. Seharusnya walaupun telah terjadi kebakaran di atas tanah milik kakek tergugat, akan tetapi tidak boleh pihak tergugat melakukan pengusiran kepada penggugat dikarenakan telah terjadi kebakaran di atas tanah milik kakeknya tergugat karena penggugat telah membayar biaya sewa sampai dengan bulan September 2022.

Kemudian menurut keterangan dari penggugat, tanpa sepengetahuan si penggugat, melalui orang utusannya untuk menguasai tanah sewaan tersebut dengan cara cara merusak tempat bekas rumah bangunan terbakar dan melakukan perbuatan pengrusakan benda-benda milik penggugat berupa dinding depan rumah, pintu rumah, konten-konten pintu dan jendela, kanopi depan rumah sehingga bangunan yang bagus milik pengguna dirubuhkan

sampai rata dengan tanah. Atas dasar ini penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Menurut penggugat, perbuatan yang telah dilakukan oleh tergugat termasuk perbuatan melawan hukum sehingga penggugat meminta ganti rugi baik secara materil maupun immateril. Adapun kerugian materil yang dialami oleh penggugat berupa dinding depan rumah dengan Nilai Rp. 5.000.000,- , Pintu rumah ditaksir Rp. 5.000.000,- , Berupa konsen pintu dan jendela ditaksir Rp. 5.000.000,-, Bangunan Kanopi rumah Rp. 15.000.000,- dengan jumlah total Rp. 30.000.000,-. Sedangkan kerugian Immateril yang dialami oleh penggugat berupa kerugian immaterial tidak bisa diukur dengan uang karna akibat Perbuatan Para Tergugat tersebut mengakibatkan nama baik dan reputasi Penggugat selaku pengusaha tercemar yang berdampak pada bisnis maupun penilaian yang tidak baik terhadap diri Penggugat dan hal wajar apabila Penggugat meminta kerugian Immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,-.

Namun, di dalam eksepsi pada putusan ini para tergugat memberikan jawabannya, dimana jawaban si terbuka tersebut membantah beberapa dalil yang diajukan oleh penggugat. Adapun bantahan yang dilakukan oleh tergugat kepada penggugat terkait dengan sistem pembayaran yang diambil sewaktu-waktu oleh tergugat merupakan dalil yang keliru karena sampai dengan bulan September 2022 membantah menerima uang pembayaran sewa menyewa dari penggugat.

Selain itu juga, para tergugat membantah terkait dengan para tergugat telah mengusir penggugat dari rumah bedeng milik penggugat dengan alasan melakukan perbuatan pengrusakan benda-benda milik penggugat. Padahal barang milik penggugat telah terbakar habis dan tergugat berusaha untuk membersihkan bekas puing-puing reruntuhan rumah bedeng tersebut akibat kebakaran.

Berdasarkan penjelasan di atas maka sudah jelas bahwa telah terjadi wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum karena dalam kasus ini perbuatan yang dilakukan oleh penggugat terhadap para tergugat karena jika penggugat merasa masih memiliki hak atas tanah para tergugat maka penggugat seharusnya membayar kewajibannya kepada para tergugat sedangkan dalam hal ini belum membayar uang sewa kepada para tergugat.

Dari penjelasan latar belakang, penulis perlu guna meneliti lebih jauh serta menuangkannya pada proposal skripsi dengan judul Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Penyewa Tanah Di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh (Studi Kasus Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb).

B. Perumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, penulis memaparkan topik yang dibahas dalam skripsi ini sebagai berikut :

1. Apa saja faktor-faktor terjadinya wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh?
2. Bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh?

C. Tujuan Penelitian dan Penulisan

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor terjadinya wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh.
- b. Untuk memahami upaya penyelesaian wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh.

2. Tujuan Penulisan

- a. Untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam rangka penyelesaian studi guna memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
- b. Untuk memperkaya bahan literatur kepustakaan Hukum Universitas Batanghari Jambi dan untuk memperluas wawasan penulis dalam bidang disiplin Ilmu Hukum Perdata pada umumnya dan khususnya masalah wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah

dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh (Studi Kasus Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb).

D. Kerangka Konseptual

Guna menjauhi kekeliruan dalam penalaran maka penulis menguraikan batasan-batasan dari konseptual yang terkait judul skripsi ini adalah :

1. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.³ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁴

Dengan demikian, wanprestasi adalah pengabaian atau tidak memenuhi kewajiban yang diatur dalam kontrak antara kreditur dan debitur, baik sengaja maupun tidak sengaja.

2. Sewa Menyewa

Sewa menyewa sesungguhnya merupakan suatu transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu harta benda.⁵ Dalam KUHPerdara menjelaskan bahwa sewa-menyewa adalah suatu persetujuan,⁶ dengan

³ Salim Hs, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, halaman 180.

⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, halaman 74.

⁵ A. Mas'adi Ghufro, *Figh Muamalah Kontekstual*, Rajawali Pers, Semarang, 2002, halaman 181.

⁶ Niniek Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara)*, PT.Rineka Cipta, Jakarta, 2013, halaman 373.

mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir (penyewa).⁷

Untuk itu, dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa adalah suatu akad penggunaan suatu benda yang diterima dari orang lain, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan membayar imbalan menurut suatu persetujuan terlebih dahulu dan menurut syarat-syarat tertentu.

3. Tanah

Tanah adalah Ikatan yang relatif lemah antar partikel dapat dikarenakan oleh karbonat, organik atau oksida antar partikel. Ruang antar partikel bisa berisi air, udara atau yang lainnya.⁸

Tanah adalah lapisan atas bumi yang lepas yang digunakan untuk menanam tanaman. tanah pertanian, tanah pertanian, tanah pertanian, disebut tanah garapan, sedangkan yang digunakan untuk pembangunan gedung disebut tanah konstruksi.⁹ Dimungkinkan untuk membuat lapisan bajak yang dalam, lapisan pembentuk humus dan lapisan dalam yang berjajar dari atas ke bawah pada tanah yang subur.¹⁰

⁷ *Ibid.*

⁸ Hardiyatmo dan Hary Christady, *Mekanika Tanah*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1992, halaman 5.

⁹ Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyant, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Bina Aksara, Jakarta, 1998, halaman 35.

¹⁰ *Ibid.*

4. Penyewa

Penyewa yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang.¹¹ Menurut Salim, pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.¹²

Dalam Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan si penyewa jika kepadanya tidak telah diijinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya, maupun melepas sewanya kepada orang lain atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga.

Dari pengertian dalam undang-undang ini dapat disimpulkan bahwa penyewa tidak boleh memperbanyak barang yang disewakan atau memindahtangankan barang sewaan itu kepada pihak lain.

5. Studi

Studi adalah suatu cara pengkajian yang mengumpulkan data tentang sekelompok orang. Data ini disebut bukti. Informasi tersebut untuk menjawab pertanyaan seputar persoalan hukum.¹³

Dengan demikian, studi ialah salah satu proses yang dilakukan dalam pengkajian dengan mencatat informasi yang didapatkan di dalam penelitian.

¹¹ William H. Sianipar, Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Volume 3, No. 2, Juli (2021)*, halaman 407.

¹² Salim HS, *Hukum Kontrak Teori : Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, halaman 59.

¹³ <http://menurutparaahli.com/pengertian-studi/>, Diakses tanggal 25 September 2022.

6. Putusan

Putusan adalah penyelesaian dari sesuatu yang dibahas dan dievaluasi secara tertulis atau lisan. Ada pula yang mengartikan putusan sebagai penjabaran dari putusan yang merupakan hasil akhir dari putusan perkara di pengadilan.¹⁴

Dari pemaparan tersebut, putusan ialah hasil dari pemeriksaan kasus di sidang pengadilan yang dilakukan oleh hakim baik secara tertulis. Dalam hal ini adalah putusan nomor 35/Pdt.G/2020/PN Jmb.

E. Landasan Teoritis

Sesuai dengan topik yang dibahas pada penelaahan tersebut, maka penting dinyatakan dengan singkat teori yang akan dijadikan landasan pembahasan dalam penelitian ini. Adapun kerangka teori yang penulis jelaskan di dalam pembahasan skripsi tentang wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh (Studi Kasus Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb) yaitu teori wanprestasi.

Suatu perikatan bisa terlaksana dengan baik ketika para pihak sudah mencukupi tiap-tiap kewajibannya, akan tetapi terkadang kewajiban yang seharusnya dipenuhi menjadi terhambat dan menimbulkan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau debitur.¹⁵ Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur karena dua kemungkinan alasan, yaitu karena kesalahan debitur

¹⁴ Evi Hartanti, *Tindak Pidana Korupsi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, halaman 54.

¹⁵ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, 2011, halaman 260.

baik kesengajaan maupun kelalaian, dan karena keadaan memaksa (*force majeure*) di luar kemampuan debitur sehingga menyebabkan debitur tidak bersalah.¹⁶

Suatu perikatan bisa terlaksana dengan baik ketika para pihak sudah mencukupi tiap-tiap kewajibannya, akan tetapi terkadang kewajiban yang seharusnya dipenuhi menjadi terhambat dan menimbulkan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau debitur.¹⁷ Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur karena dua kemungkinan alasan, yaitu karena kesalahan debitur baik kesengajaan maupun kelalaian, dan karena keadaan memaksa (*force majeure*) di luar kemampuan debitur sehingga menyebabkan debitur tidak bersalah.¹⁸

Menurut Setiawan, dalam praktik sering dijumpai ingkar janji dalam hukum perdata, ada tiga bentuk ingkar janji :¹⁹

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Terlambat memenuhi prestasi.
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

R. Subekti mengemukakan bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu :²⁰

¹⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2010, halaman 241.

¹⁷ Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit*, halaman 260.

¹⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Op.Cit*, halaman 241.

¹⁹ Yahman, *Karakteristik Wansprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prenamedia, Jakarta, 2009, halaman 82.

²⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 2008, halaman 50.

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Kemudian menurut pendapat Riduan Syahrani bentuk-bentuk wanprestasi berupa :²¹

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat).
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi “tidak ditentukan”, perlu memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasi, tetapi dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan.²²

Akibat kelalaian dalam suatu perjanjian debitur dapat diancam beberapa sanksi atau hukuman yaitu :²³

- a. Ganti rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan resiko.

²¹ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Alumni, Bandung, 2010, halaman 218.

²² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2002, halaman 204.

²³ Subekti, *Op.Cit*, halaman 45.

d. Membayar biaya perkara, apabila diperkarakan di pengadilan.

F. Metodologi Penelitian

Pada saat melaksanakan sebuah penelitian tentu membutuhkan metode penelitian, jadi penelitian itu bisa terfokus dan terarah di dalam melakukan suatu pengamatan terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti. Begitu juga yang dikatakan oleh Peter R. Senn yang menyatakan bahwa metode yaitu sebuah proses untuk mengetahui sesuatu melalui tahap-tahap yang sistematis.²⁴

Oleh karena itu, prosedur atau cara dalam melakukan metode penelitian harus sistematis sehingga dapat memenuhi langkah-langkah untuk mengungkapkan permasalahan yang sedang diteliti. Metode penelitian yang dituangkan pada skripsi ini sebagai berikut :

1. Tipe Penelitian

Penelitian tentang wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh (Studi Kasus Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb) dilaksanakan sebagai jenis penelitian hukum normatif. Selain penelitian hukum normatif penelitian ini disebut juga penelitian kepustakaan atau kajian dokumen.²⁵ Dikatakan penelitian hukum karena

²⁴ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2016, halaman 3.

²⁵ Suratman dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfaera, Bandung, 2015, halaman 51.

penelitian ini memfokuskan atau dilaksanakan hanya untuk peraturan tertulis atau bahan hukum lainnya.²⁶

Dalam penelitian hukum normatif, karya penafsiran hukum tidak memerlukan motivasi dari fakta sosial, karena hukum normatif tidak melihat fakta sosial yang hanya dikenal sebagai bahan hukum, Oleh karena itu, hanya terminologi hukum yang digunakan dalam menjelaskan hukum atau menafsirkan dan memberi nilai pada hukum dan langkah yang diambil adalah langkah normatif.²⁷

Dengan demikian, tipe penelitian ini dilaksanakan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan terkait dengan keputusan Hakim Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb tentang wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah.

2. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian normatif lebih menitikberatkan pada pendekatan kasus. Tujuan utama penyidikan pada kaitannya dengan perkara tersebut ialah perbandingan antara putusan atau alat bukti, yaitu pertimbangan pengadilan dalam mengambil putusan.²⁸ Selain itu, melaksanakan studi kasus yang berhubungan pada masalah yang relevan, putusan pengadilannya telah berkekuatan hukum tetap.²⁹

Dari penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pendekatan kasus dilaksanakan dengan model mengkaji pertimbangan pengadilan

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Bahder Johan Nasution, *Op.Cit*, halaman 18.

²⁸ Salim Hs Dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.Cit*, halaman 18.

²⁹ *Ibid.*

dengan perbuatan melawan hukum atas sewa tanah yang ada pada Putusan Hakim Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb.

3. Sumber Data

Penelitian hukum normatif adalah penelitian kepustakaan, yaitu penelitian data sekunder.³⁰ Sumber data sekunder adalah data dari bahan pustaka atau literatur tentang topik penelitian.³¹ Data sekunder di bidang hukum bisa dibedakan sebagai berikut :³²

a. Bahan hukum primer, meliputi :

1. Norma dasar Pancasila.
2. Peraturan dasar : batang tubuh Undang-Undang Dasar 1945, ketetapan ketetapan MPR.
3. Peraturan perundang-undangan.
4. Bahan hukum yang tidak dikodifikasikan misalnya hukum adat.
5. Yurisprudensi, dan
6. Traktat.

Dalam penelitian ini bahan hukum primer adalah Putusan Hakim Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb.

b. Bahan hukum sekunder adalah bahan yang berkaitan erat dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam analisis dan pemahaman terhadap bahan hukum primer seperti :

1. Rancangan peraturan perundang-undangan.
2. Hasil karya ilmiah para sarjana.

³⁰ Suratman dan H. Philips Dillah, *Op.Cit*, halaman 66.

³¹ H. Salim Hs Dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.Cit*, halaman 15-16.

³² Suratman dan H. Philips Dillah, *Op.Cit*, halaman 66-67.

3. Hasil-hasil penelitian.

Penelitian ini menggunakan bahan sekunder hukum berupa artikel ilmiah dan hasil penelitian yang berkaitan dengan penelitian skripsi ini.

c. Bahan hukum tersier adalah bahan yang menyerahkan data terkait bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti :

1. Bibliografi
2. Indeks kumulatif

Dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang dipakai yaitu bibliografi tergantung penelitiannya pada skripsi ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Bahan hukum yang dianalisis pada kajian normatif hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik mempelajari dan menghimpun ketiga bahan hukum ini menggunakan studi dokumen.³³

Dalam penelitian ini disebut kajian kepustakaan atau studi dokumen karena kajian ini lebih banyak dilaksanakan pada data sekunder yang ada di perpustakaan.³⁴

Dalam penelitian tentang wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh (Studi Kasus Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb), peneliti melaksanakan kajian lewat bermacam

³³ H. Salim Hs Dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.Cit*, halaman 19.

³⁴ Suratman dan H. Philips Dillah, *Op.Cit*, halaman 51.

referensi serta dokumen terkait Putusan Hakim Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb.

5. Analisis Data

Dalam penelitian tentang wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh (Studi Kasus Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb) maka data sekunder yang didapatkan sebagai keluaran kajian kepustakaan lalu dihimpun, di tata, diolah dan diklasifikasikan ke dalam bagian khusus, ditelaah secara kualitatif dan disajikan pada format deskripsi dan pernyataan.

Dengan demikian, di dalam penelitian analisis kualitatif ini dilaksanakan dengan mengkaji bermacam aturan hukum dan teori di buku hukum, selanjutnya hubungkan peraturan perundang-undangan dan teori tersebut dengan Putusan Hakim Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb tentang wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah.

G. Sistematika Penulisan

Skripsi ini dibagi menjadi lima bab, dan setiap bab dijelaskan dalam sub-bab, dan sub-bab dapat dibagi lagi menjadi bagian-bagian yang lebih kecil jika diperlukan, sehingga sistem penulisannya dijelaskan sebagai berikut :

Bab pertama pendahuluan dalam bab ini diuraikan atas tujuh sub bab, yaitu sub bab latar belakang, sub bab perumusan masalah, sub bab tujuan dan

manfaat penulisan, sub bab kerangka konseptual, sub bab landasan teori, sub bab metode penelitian dan sub bab sistematika penulisan.

Bab kedua berisi tentang wanprestasi dalam bab ini diuraikan atas tiga sub bab, yaitu sub bab pengertian wanprestasi, sub bab unsur-unsur wanprestasi dan sub bab akibat-akibat wanprestasi.

Bab ketiga memuat tentang sewa menyewa, dalam bab ini diuraikan atas empat sub bab, yaitu sub bab pengertian sewa menyewa, sub bab syarat-syarat sewa menyewa, sub bab macam-macam sewa menyewa dan sub bab berakhirnya sewa menyewa.

Bab keempat tentang wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh (Studi Kasus Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb) dalam bab ini diuraikan atas dua sub bab, yaitu sub bab faktor-faktor terjadinya wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh dan sub bab upaya penyelesaian wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh.

Bab kelima Penutup dalam bab ini berisikan hasil pembahasan yang terdiri dari sub bab kesimpulan dan sub bab saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM WANPRESTASI

A. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang lahir dari suatu perjanjian atau perikatan yang timbul karena undang-undang.³⁵ Istilah wanprestasi atau *wanprestatie* berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang.³⁶

Menurut Abdul R. Saliman wanprestasi adalah suatu keadaan di mana seseorang tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat dan melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.³⁷ Wanprestasi disini merupakan suatu perbuatan yang menunjuk pada tidak dilaksanakannya suatu prestasi oleh debitur.³⁸ Prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi dari pada sebuah

³⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Kontrak Teori dan Praktek Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, halaman 98.

³⁶ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2007, halaman 18.

³⁷ Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, Kencana, 2011, halaman 48.

³⁸ *Ibid*, halaman 44.

perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, maka ia dikatakan wanprestasi (kelalaian).³⁹

Suatu perikatan bisa terlaksana dengan baik ketika para pihak sudah mencukupi tiap-tiap kewajibannya, akan tetapi terkadang kewajiban yang seharusnya dipenuhi menjadi terhambat dan menimbulkan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau debitur.⁴⁰ Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur karena dua kemungkinan alasan, yaitu karena kesalahan debitur baik kesengajaan maupun kelalaian dan karena keadaan memaksa (*force majeure*) di luar kemampuan debitur sehingga menyebabkan debitur tidak bersalah.⁴¹

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila yang berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, atau jika sesuatu harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Menurut Salim HS, wansprestasi mempunyai hubungan erat dengan somasi. Wansprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dan disepakati dalam sebuah perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁴²

³⁹ Riduan Syahrani, *Op.Cit*, halaman 218.

⁴⁰ Agus Yudha Hernoko, *op.Cit*, halaman 260.

⁴¹ Abdul Kadir Muhammad, *Op.Cit*, halaman 241.

⁴² Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata*, Setara Press, Malang, 2017, halaman 124.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :⁴³

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa :⁴⁴

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.

3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali

Dengan demikian, wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana

⁴³ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, halaman 74.

⁴⁴ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, 2010, halaman 26.

telah ditetapkan dalam suatu perjanjian, wanprestasi (lalai/alpa) dapat timbul karena :⁴⁵

1. Kesengajaan atau kelalaiian debitur itu sendiri.
2. Adanya keadaan memaksa (*overmacht*).

Salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dapat dihukum untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko atau membayar biaya perkara kalau sampai di pengadilan.⁴⁶ Menurut Setiawan, dalam praktik sering dijumpai ingkar janji dalam hukum perdata, ada tiga bentuk ingkar janji :⁴⁷

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Terlambat memenuhi prestasi.
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Salah satu pihak yang tidak melaksanakan prestasi atau isi dari perjanjian/kontrak disebut dengan wanprestasi. Wujud dari wanprestasi tersebut dapat berupa :⁴⁸

1. Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan untuk dilaksanakan.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sama dengan isi perjanjian.
3. Terlambat dalam melakukan kewajiban perjanjian.
4. Melakukan sesuatu yang diperjanjikan untuk tidak dilakukan.

⁴⁵ Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2009, halaman 339.

⁴⁶ Djoko Trianto, *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, Mandar Maju, Bandung, 2004, halaman 61.

⁴⁷ Yahman, *Op.Cit*, halaman 82.

⁴⁸ Djoko Trianto, *Op.Cit*, halaman 61.

B. Unsur-Unsur Wanprestasi

Menurut Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, debitur dinyatakan wanprestasi apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu :⁴⁹

1. Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut dalam disesalkan.
2. Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.
3. Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan

Menurut Abdul R. Saliman terdapat 4 (empat) macam wanprestasi (ingkar janji) itu bagi seorang debitur, yaitu:⁵⁰

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.

Debitur berkewajiban untuk menyerahkan sesuatu barang, tidak ada kewajiban untuk memelihara barang sebagaimana disyaratkan oleh undangundang, bertanggung jawab atas berkurangnya nilai harga barang

⁴⁹ Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta, 2006, halaman 15.

⁵⁰ Abdul R. Saliman, *Op.Cit.*, halaman 48.

tersebut karena kesalahan.⁵¹ Yang dimaksud adanya “kesalahan”, harus dipenuhi syarat-syarat, yaitu sebagai berikut :⁵²

1. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan.
2. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur objektif dan subjektif. Objektif, yaitu apabila kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga, sedangkan unsur subjektif yaitu akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli. Kesalahan mempunyai dua pengertian, yaitu kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kelalaian dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja.⁵³

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh karena itu, saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut.⁵⁴ Sedangkan kelalaian merupakan sebuah perbuatan dimana seorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.⁵⁵

Menentukan unsur kelalaian atau kealpaan tidaklah mudah perlu dilakukan pembuktian, karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.⁵⁶ Misalnya, dalam jual

⁵¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2006, halaman 60.

⁵² *Ibid.*

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ *Ibid*, halaman 84.

⁵⁶ *Ibid.*

beli tidak ditetapkan kapan barangnya harus diantar kepada pembeli, atau kapan pembeli harus membayar uang harga barang tadi.⁵⁷

C. Akibat-Akibat Wanprestasi

Menurut M. Yahya Harahap secara umum wanprestasi yaitu pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.⁵⁸ Akibat keterlambatan pembayaran debitur menimbulkan kerugian bagi kreditur. Ada empat jenis implikasi hukum atau sanksi wanprestasi :

- a) Debitur wajib membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUHPer).
- b) Pembatalan kontrak terkait dengan pembayaran ganti rugi (Pasal 1267 KUHPer).
- c) Pengalihan risiko kepada debitur segera setelah terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUHPer).
- d) Pembayaran biaya perkara dalam sidang di hadapan hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).

Akibat yang timbul dari wanprestasi ialah keharusan bagi debitur membayar ganti atau dengan adanya wanprestasi salah satu pihak, maka pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan kontrak/perjanjian.⁵⁹ Adapun akibat dari adanya wanprestasi, diantaranya ialah :⁶⁰

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ Yahman, *op.Cit*, halaman 82.

⁵⁹ Yahman, *op.Cit*, halaman 82.

⁶⁰ Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Op.Cit*, halaman 124-125.

1. Perikatan itu tetap ada Apabila debitur ini terlambat untuk memenuhi prestasinya, maka kreditur masih bisa menuntut ganti rugi kepada debitur terkait dengan keterlambatan dalam pelaksanaan prestasi tersebut. Hal ini disebabkan karena kreditur akan mendapatkan keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasinya dengan tepat waktu, dan sebaliknya apabila debitur terlambat dalam pelaksanaan prestasi tersebut maka kreditur akan mendapatkan kerugian.
2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada debitur (Pasal 1234 KUH Perdata).
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur jika hambatan itu timbul setelah debitur melakukan wanprestasi, kecuali apabila ada unsur kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa (*overmacht*).
4. Jika perikatan itu lahir dari perjanjian timbal balik, maka kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya dalam memberikan kontraprestasi dengan berpacu pada Pasal 1266 KUH Perdata.

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur. Adapun sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi ialah :⁶¹

⁶¹ Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, *Hukum dalam Ekonomi*, Grasindo, Jakarta, 2007, halaman 34.

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi)

Ganti rugi karena wanprestasi ini merupakan suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak dapat memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak tersebut.

Ganti rugi hanya dapat diberikan setelah debitur menemukan kelalaian dalam tindakannya, yaitu wanprestasi atau sesuatu yang harus diberikan, sebagai ganti biaya, kerugian dan bunga dari wanprestasi kontrak dalam tenggang waktu yang ditentukan (Pasal 1243 KUHPerdata). Dengan demikian, ganti rugi pada hakikatnya adalah ganti rugi atas wanprestasi atau kerugian debitur akibat wanprestasi tersebut.

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh perbuatan melawan hukum.⁶² Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.⁶³

Selanjutnya dalam literature dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut :⁶⁴

- a. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian, yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu

⁶² M. A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, halaman 11.

⁶³ Fuady Munir, *Konsep Hukum Perdata*, PT. Raya Grafinda, Jakarta, 2014, halaman 223.

⁶⁴ *Ibid*, halaman 224.

model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditanda tangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi.

- b. Ganti rugi ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.
- c. Pergantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.
- d. Restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian. Akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak seabgai

akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.

- e. Quantum meruit merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi. Misalnya semen yang telah digunakan untuk bangunan maka tidak mungkin dikembalikan dalam bentuk bangunan, yang dapat dilakukan adalah nilai taksiran harga semen itu yang harus dikembalikan.
- f. Pelaksanaan perjanjian berupa pelaksanaan perjanjian adalah kewajiban melaksanakan perjanjian meskipun sudah terlambat, dengan atau tanpa ganti rugi.

2. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian

Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian ini bertujuan untuk membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum dilaksanakannya perjanjian tersebut. Apabila satu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang maka harus dikembalikan lagi supaya perjanjian tersebut bisa ditiadakan.

3. Peralihan resiko

Peralihan resiko ini merupakan kewajiban untuk memikul kerugian apabila terjadi suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang, dalam hal ini berpedoman pada Pasal 1237 KUH Perdata. Dalam hal adanya perikatan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka semenjak perikatan tersebut dilakukan, resiko tersebut sudah menjadi tanggungannya.



BAB III

TINJAUAN UMUM SEWA MENYEWAWA

A. Pengertian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa terdapat dalam pasal 1548 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatdirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatubarang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut terakhir disanggupi pembayarannya.

Menurut Yahya Harahap, sewa adalah kontrak antara pihak yang memiliki tanah dan penyewa. Pihak yang menyewakan kepada peminjam untuk penggunaan barang secara penuh.⁶⁵ Dari dua buku tersebut ada perbedaan terjemahan kata *ijarah* dari bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia, antara sewa dan upah ada perbedaan makna operasional, sewa biasanya digunakan untuk benda, sedangkan upah digunakan untuk tenaga.⁶⁶

Ijarah secara etimologi berarti upah dan memberi pekerjaan. Sedangkan *ijarah* menurut syara adalah akad yang berisi pemberian suatu manfaat berkompensasi dengan syarat-syarat tertentu.⁶⁷ *Ijarah* juga bisa

⁶⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 2000, halaman 190.

⁶⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, halaman 113.

⁶⁷ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i 2*, Almahira, Jakarta, 2010, halaman 37.

didefinisikan sebagai akad atas manfaat yang dikehendaki, diketahui, dapat diserahkan dan bersifat mubah dengan kompensasi yang diketahui.⁶⁸

Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir.⁶⁹ Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran dan suatu harga tertentu.⁷⁰ Benda tidak bergerak atau benda tetap adalah benda-benda yang karena sifatnya sendiri atau karena tujuan pemanfaatannya tidak dapat atau tidak untuk dipindah tempatkan atau karena penentuan hukum (penetapan undang-undang) dinyatakan sebagai Benda tidak bergerak.⁷¹

Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar penyewa sebagai kompensasi atau pembayaran manfaat yang dinikmatinya.⁷² Sewa atau upah harus sesuatu yang bernilai dan diperbolehkan syara serta diketahui jumlahnya dan ditentukan dalam ukuran dan batas waktu tertentu. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.⁷³ Sedangkan menurut madzhab Hambali,

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ Salim, *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Bandung, 2003, halaman 58.

⁷⁰ Salim HS, *Op.Cit*, halaman 59.

⁷¹ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengertian Ilmu Hukum*, PT. Alumni, Bandung, 2013, halaman 84.

⁷² Harun, *Fiqih Muamalah*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2017, halaman 124.

⁷³ *Ibid.*

sewa menyewa (*ijarah*) adalah pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.⁷⁴

Sewa menyewa (*ijarah*) adalah suatu perjanjian tentang pemakaian dan pengambilan manfaat dari suatu benda, binatang, atau manusia. Jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan terjadinya akad sewa menyewa tersebut yang berpindah hanyalah manfaat barang.⁷⁵ *Ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas sebuah aset. Dalam transaksi *ijarah* yang ditekankan atau yang menjadi objek jaminan transaksi adalah penggunaan manfaat atas sebuah aset. Dengan kata lain *ijarah* adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek yang disewakan.⁷⁶

Dalam bahasa Indonesia, sewa diartikan dengan pemakaian (pinjaman) sesuatu dengan membayar sesuatu. Menurut syara (Hukum Islam), sewa-menyewa didefinisikan sebagai berikut :⁷⁷

1. Sesuatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pergantian.
2. Suatu transaksi yang lazim dilakukan dalam mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.
3. Suatu akad yang berkaitan dengan kemanfaatan barang yang dikehendaki yang telah diketahui penggunaannya.

⁷⁴ Amri Amir, *Ekonomi dan Keuangan Islam*, Wida Publishing, Jambi, 2021, halaman 387.

⁷⁵ Idri, *Hadis Ekonomi : Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*, Kencana, Jakarta, 2015, halaman 233.

⁷⁶ Slamet Wiyono, *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah Berdasar PSAK dan PAPS*, Grasindo, Jakarta, 2005, halaman 142.

⁷⁷ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, halaman 121.

Sewa menyewa juga diatur dalam pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi yang terakhir itu.⁷⁸

B. Syarat-Syarat Sewa Menyewa

Perjanjian tersebut memberikan hak kepadanya untuk melanjutkan pengolahan tanah sepanjang dia membayar sewa kepada tuan tanah dan bertindak selanyaknya sesuai syarat-syarat sewa-menyewa.⁷⁹ Untuk sahnya sewa menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut, yaitu apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya.⁸⁰ Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa-menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut :⁸¹

1. Syarat terjadinya akad

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan akad dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan aqid adalah berakal.

2. Syarat kelangsungan akad

Untuk kelangsungan akad sewa menyewa (*ijarah*) disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah kekuasaan. Apabila si pelaku (aqid)

⁷⁸ Salim, *Op.Cit*, halaman 58.

⁷⁹ Sayid sabiq, *Fikih Sunnah 5*, Cakrawala Publishing, Jakarta, 2009, halaman 258.

⁸⁰ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, halaman 53.

⁸¹ *Ibid*, halaman 54.

tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan wilayah, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan dan hukumnya batal.

3. Syarat sahnya sewa menyewa (*ijarah*)

Untuk sahnya sewa menyewa (*ijarah*) harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan aqid (pelaku), objek, sewa atau upah dan akadnya sendiri. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Persetujuan kedua belah pihak sama seperti dalam jual beli.
- b. Objek akad yaitu manfaat harus jelas sehingga tidak menimbulkan perselisihan.
- c. Objek akad *ijarah* harus dapat dipenuhi, baik hakiki maupun syar'i.
- d. Manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang dibolehkan oleh syara.
- e. Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardhu dan bukan kewajiban orang yang disewa sebelum dilakukannya sewa menyewa (*ijarah*).
- f. Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya untuk dirinya sendiri.
- g. Manfaat sewa menyewa (*ijarah*) harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad sewa menyewa (*ijarah*) yang biasa berlaku umum.

4. Syarat mengikatnya akad sewa menyewa (*ijarah*)

Agar akad sewa menyewa (*ijarah*) itu mengikat maka diperlukan dua syarat:⁸²

⁸² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Amzah, Jakarta, 2010, halaman 321.

- a. Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu. Apabila terjadi cacat yang demikian sifatnya, maka orang yang menyewa boleh memilih antara meneruskan ijarah atau membatalkannya.
- b. Tidak terdapat udzur (alasan) yang dapat membatalkan akad sewa menyewa (*ijarah*).

Tidak semua harta benda boleh disewakan, kecuali bila memenuhi syarat- syarat berikut ini :⁸³

1. Manfaat objek akad harus diketahui secara jelas. Hal ini dilakukan misalnya dengan memeriksanya secara langsung atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
2. Objek sewa menyewa (*ijarah*) dapat diserahkan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi ijarah atas harta benda yang masih dalam pihak ketiga.
3. Objek sewa menyewa (*ijarah*) dan pemanfaatannya harus tidak bertentangan dengan syari'ah. Misal yang bertentangan adalah menyewakan vcd porno, menyewakan rumah bordil atau menyewakan toko untuk menjual khamar.
4. Yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya, sewa menyewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, tanah sawah untuk ditanami atau buku untuk dibaca. Tetapi sebaliknya,

⁸³ A. Jazuli, *Kaidak-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis*, Kencana, Jakarta, 2010, halaman 201.

menyewa suatu benda untuk diambil hasil turunan dari benda itu tidak dibenarkan secara syari'ah. Misalnya menyewa pohon untuk diambil buahnya, atau menyewa kambing untuk diambil anaknya atau menyewa ayam untuk diambil telurnya, atau menyewa sapi untuk diambil susunya. Sebab telur, anak kambing, susu dan lainnya adalah manfaat turunan berikutnya, dimana benda itu melahirkan benda baru lainnya.

5. Harta benda yang menjadi objek ijarah haruslah harta benda yang bersifat isti'mali, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dan pengurangan sifatnya seperti tanah, kebun, mobil dan lainnya. Sedangkan benda yang bersifat istihlaki atau benda yang rusak atau berkurang sifatnya karena pemakaian seperti makanan, minuman atau buku tulis, tidak boleh disewakan.

Kelima persyaratan di atas harus dipenuhi dalam setiap ijarah yang mentransaksikan manfaat harta benda.⁸⁴ Kemudian perjanjian sewa menyewa harus disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdata yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan,

⁸⁴ *Ibid.*

dan penipuan. Persetujuan dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam.⁸⁵

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum.⁸⁶ berdasarkan ketentuan Pasal 330 KUHPerdara, orang yang cakap menurut hukum adalah orang yang sudah dewasa yaitu berumur 21 Tahun atau pernah menikah, belum berumur 21 Tahun tapi telah menikah dan tidak berada di bawah pengampunan. Sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara adalah anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampunan, perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Menurut Pasal 1333 KUHPerdara barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini haruslah tertentu, setidaknya haruslah ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Dalam Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara ditentukan bahwa, barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat menjadi objek suatu perjanjian.

⁸⁵ Riduan Syahrani, *Op.Cit*, halaman 205.

⁸⁶ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, halaman 165.

4. Suatu sebab yang halal

Selain syarat diatas, ada tiga unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu unsur *essensialia*, unsur *naturalia* dan unsur *aksidentalia*.⁸⁷ Setelah syarat-syarat telah dipenuhi oleh kedua belah pihak maka perjanjian sewa menyewa dapat dilaksanakan. Perjanjian sewa menyewa seperti halnya dengan perjanjian-perjanjian pada umumnya yaitu perjanjian yang bersifat konsensual. Artinya, perjanjian itu lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak.⁸⁸

Mengenai syarat ini Pasal 1335 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Sebab yang dimaksud adalah perjanjian itu sendiri atau tujuan para pihak mengadakan perjanjian itu halal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Sebab yang bertentangan dengan Undang-Undang terdapat dalam Pasal 1337 KUHPerdata adalah suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Apabila perjanjian yang dibuat tidak ada *causa* dan memenuhi unsur Pasal 1337 KUHPerdata, maka tidak ada suatu perjanjian.

⁸⁷ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Visimedia, Bandung, 2008, halaman 48.

⁸⁸ *Ibid.*

Dari uraian diatas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah :⁸⁹

1. Memberikan kenikmatan

Suatu barang dalam sewa menyewa, yang diserahkan oleh pihak yang menyewakan kepada penyewa adalah barang, dengan demikian barang yang diserahkan kepada penyewa bukan untuk dimiliki seperti halnya jual beli, melainkan hanya untuk dipakai/dinikmati kegunaannya. Oleh karena itu, dalam sewa menyewa penyerahan barang yang menjadi obyek perjanjian hanya bersifat penyerahan kekuasaan belaka.

Dalam hal ini yang menyewakan menyerahkan barang dibagi menjadi dua 2 kategori, yaitu :⁹⁰

- a. Pemilik barang disebut sebagai pemilik barang karena barang yang hendak menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa tersebut memang merupakan miliknya yang sah dengan adanya tanda kepemilikan atas namanya.
- b. Bukan sebagai pemilik barang, contohnya mobil yang disewakan di sebuah rental A merupakan mobil milik B yang dengan sepengetahuan dan izin si B mobil tersebut menjadi objek sewa rental A. Kemudian untuk pihak penyewa memiliki kewajiban untuk memberika imbalan harga sewa dari barang yang telah ia nikmati atau terima dalam perjanjian sewa menyewa.

⁸⁹ Mochtar Kusumaatmadja, *Op.Cit*, halaman 84.

⁹⁰ *Ibid.*

2. Adanya suatu barang

Ketentuan tentang sewa menyewa yang termuat dalam Buku III Bab VII KUHPerdara berlaku untuk semua jenis perjanjian sewa menyewa, yaitu mengenai sewa menyewa dengan obyek barang tidak bergerak. Oleh karena maksud dari sewa menyewa adalah untuk kemudian hari mengembalikan barang kepada pihak yang menyewakan, maka tidak mungkin ada persewaan barang yang pemakainya berakibat musnahnya barang itu misalnya barang-barang makanan”. Yang dimaksud dengan objek hukum (*rechtsobject*) adalah segala sesuatu bermanfaat dan dapat dikuasai oleh subjek hukum serta dapat dijadikan objek dalam suatu hubungan hukum.

Pada umumnya yang dapat dipandang sebagai objek hukum itu adalah urusan urusan (*zaken*) dan benda-benda (*goederen*). Pengertian benda dibedakan ke dalam benda berwujud dan benda tidak berwujud. Benda berwujud mencakup segala sesuatu yang dapat dilihat, dipegang, dan seringkali juga dapat diukur dan ditimbang, misalnya rumah, pohon, buku, mobil, dan sebagainya. Benda tidak berwujud mencakup semua jenis hak, seperti hak atas tagihan, hak cipta, hak merek, dan sebagainya.

Selain itu, benda juga dibedakan ke dalam benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah benda yang karena sifatnya dapat dipindah tempatkan contohnya mobil, motor, bus dan lain-lain. Benda tidak bergerak atau benda tetap adalah benda-benda yang karena sifatnya sendiri atau karena tujuan pemanfaatannya tidak dapat atau tidak untuk

dipindah tempatkan (misalnya lahan tanah, rumah, mesin tertentu dalam sebuah pabrik), atau karena penentuan hukum (penetapan undang-undang) dinyatakan sebagai Benda tidak bergerak.

3. Selama/dalam jangka waktu tertentu

Perkataan "waktu tertentu" dalam Pasal 1548 KUHPerdara tidak berarti bahwa untuk berlangsungnya sewa menyewa haruslah selalu ada waktu tertentu akan tetapi dalam hal demikian, masing-masing pihak harus selalu dapat menghentikan sewa menyewa tersebut, dengan perhatian tenggang waktu tertentu menurut adat kebiasaan setempat.

Dalam praktik sewa-menyewa, yang dimaksud dengan "waktu tertentu" adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya, jumlah jam, hari, minggu, bulan dan tahun. Menurut ketentuan Pasal 1579 KUHPerdara, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewamenyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda yang disewakan, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya.

Pasal ini ditujukan dan hanya dapat diberlakukan pada sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Contohnya seseorang yang sudah menyewakan bendanya untuk jangka waktu tiga tahun tidak dapat memutuskan sewa-menyewa jika jangka waktu tersebut belum berakhir walaupun dengan alasan hendak memakai sendiri benda yang disewakan tersebut. Akan tetapi, apabila pihak yang menyewakan benda tersebut tidak menentukan jangka waktu sewa, dia berhak menghentikan sewa-

menyewa setiap saat dengan mengindahkan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan penghentian sewa-menyewa menurut kebiasaan setempat.

Namun, ketentuan sewamenyewa diatur dalam Buku III Bab VII KUHPdt berlaku untuk semua sewa-menyewa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik dengan waktu tertentu maupun tidak tertentu karena waktu tertentu “bukan syarat mutlak” untuk perjanjian sewa menyewa

4. Pembayaran suatu harga

Dalam sewa menyewa, harga sewa yang harus dibayarkan oleh penyewa harus berwujud dalam bentuk jumlah uang (pembayaran harga sewa yang paling umum). Lagi pula pembayaran cara tersebut adalah yang paling praktis dan mudah dilaksanakan. Dalam sewa menyewa, harga sewa selain dapat diwujudkan ke dalam pembayaran harga sewa menyewa perlu diperhatikan pengertian sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lainnya merupakan suatu perjanjian konsensual, berarti perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur pokok yaitu barang dan harga.

Dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad, seperti penyewaan seekor kerbau, ketika akad dinyatakan bahwa kerbau itu disewa untuk membajak sawah,⁹¹ kemudian kerbau tersebut disewakan lagi dan timbul mustahqir kedua, maka kerbau itu pun harus

⁹¹ Hendi Suhendi, *Op.Cit.*, halaman 122.

digunakan untuk membajak pula. Harga penyewaan yang kedua bebas-bebas saja, dalam arti boleh lebih besar, lebih kecil atau seimbang.⁹²

C. Macam-Macam Sewa Menyewa

Dilihat dari objeknya, sewa menyewa (*ijarah*) dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu sewa menyewa (*ijarah*) yang bersifat manfaat dan sewa menyewa (*ijarah*) yang bersifat pekerjaan. Adapun kedua sewa menyewa (*ijarah*) tersebut sebagai berikut :

1. Sewa menyewa (*ijarah*) yang bersifat manfaat

Akad sewa menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, diumpamakan sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan dan pakaian untuk dipakai (pengantin).⁹³ Jika hukum syara mengizinkan penggunaan barang, maka ulama fiqh sepakat bahwa barang tersebut dapat dijadikan objek sewa.⁹⁴ Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan. Dengan demikian, tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan ini seperti bangkai dan darah.⁹⁵

2. Sewa menyewa (*ijarah*) yang bersifat pekerjaan

Sewa menyewa (*ijarah*) atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad sewa menyewa (*ijarah*) dengan cara mempekerjakan seseorang

⁹² *Ibid*, halaman 72.

⁹³ Ahmad Wardi Muslich, *Op.Cit*, halaman 330.

⁹⁴ M. Salahuddin, *Asas-asas Ekonomi Islam*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, halaman 72.

⁹⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Op.Cit*, halaman 330.

untuk melakukan suatu pekerjaan.⁹⁶ Termasuk di dalamnya adalah menyewakan hasil karya seseorang berupa hak atas kekayaan intelektual (HAKI), seperti hak cipta, merek dagang, logo dan sebagainya.⁹⁷ Sewa menyewa (*ijarah*) semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang pijat, tukang jahit dan lain-lain. Orang yang melakukan pekerjaan disebut tenaga kerja. Tenaga kerja ada dua macam :⁹⁸

- a. Tenaga kerja khusus yaitu orang yang bekerja pada satu orang untuk masa tertentu. Hukumnya orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberikan upah.⁹⁹
- b. Tenaga kerja musytarak yaitu orang yang bekerja untuk lebih dari satu orang, sehingga mereka bersekutu di dalam memanfaatkan tenaganya.¹⁰⁰ *Ijarah* musytarik adalah *ijarah* yang dilakukan secara bersama-sama melalui kerja sama, hukumnya diperbolehkan bekerja sama dengan orang lain.¹⁰¹

D. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara suatu perjanjian berakhir dikarenakan :

⁹⁶ Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, halaman 236.

⁹⁷ M. Salahuddin, *Op.Cit*, halaman 73.

⁹⁸ Ali Hasan, *Op.Cit*, halaman 236.

⁹⁹ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat Edisi Pertama*, Kencana, Jakarta, 2010, halaman 284.

¹⁰⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Op.Cit*, halaman 333.

¹⁰¹ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Op.Cit*, halaman 284.

- a. Karena pembayaran.
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.
- c. Karena pembaharuan utang.
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi.
- e. Karena percampuran utang.
- f. Karena pembebasan utang.
- g. Karena musnahnya barang yang terhutang.
- h. Karena batal atau pembatalan.
- i. Berlakunya suatu syarat batal.
- j. Lewatnya waktu.

Secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena dua hal, yaitu:

- a. Masa sewa berakhir

Berakhirnya masa sewa tidak dilakukan perpanjangan membuat perjanjian sewa menyewa berakhir demi hukum, tanpa perlu adanya penetapan dari pengadilan. Pasal 1570 KUHPerdara menyatakan apabila perjanjian ini dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa ini berakhir demi hukum tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Sedangkan menurut Pasal 1571 KUHPerdara, apabila perjanjian sewa dibuat secara lisan, maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan memperhatikan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

b. Terpenuhinya syarat tertentu dalam perjanjian sewa menyewa

Suatu syarat perjanjian sewa menyewa pada umumnya dapat mencantumkan syarat batal maupun syarat tangguh terhadap perjanjian apabila dipenuhi suatu syarat yang diperjanjikan tersebut. Pasal 1575 KUHPerdara menentukan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak berakhir karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia, baik yang penyewa maupun pihak yang menyewakan. Seluruh kewajiban dan haknya diteruskan kepada ahli warisnya. Selain itu, perjanjian sewa menyewa juga tidak dapat diputus apabila barang yang disewakan beralih hak kepemilikannya melalui jual beli, kecuali jika telah ditentukan sebelumnya dalam perjanjian tersebut.

Selain telah tercapai tujuannya, akad akan dipandang berakhir apabila terjadi pembatalan atau telah berakhir waktunya. Pembatalan terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut :¹⁰²

1. Dibatalkan karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara, seperti yang disebut dalam dalam akad rusak.
2. Sebab adanya cacat.
3. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa tidak cocok dengan apa yang diperjanjikan.
4. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.
5. Kerena tidak mendapatkan izin pihak yang berwenang.

¹⁰² Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005, halaman 101.

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq, sewa menyewa (*ijarah*) akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut :¹⁰³

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika di tangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah dan runtuhnya bangunan gedung.
3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
4. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
5. Salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan sewa menyewa (*ijarah*) jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan dan kehabisan modal.

Sewa menyewa (*ijarah*) merupakan suatu akad yang lazim, yaitu suatu akad yang tidak boleh ada pembatalan pada salah satu pihak, baik orang yang menyewakan barang atau penyewa, kecuali ada sesuatu hal yang menyebabkan sewa menyewa (*ijarah*) itu batal yaitu :¹⁰⁴

1. Berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad sewa menyewa (*ijarah*) hanya hak manfaat, maka hak ini tidak dapat diwariskan karena warisan berlaku untuk benda yang dimiliki, sedangkan Jumhur Ulama berpendapat sewa menyewa (*ijarah*) tidak batal karena kematian salah satu pihak yang berakad. Sifat akad sewa menyewa (*ijarah*) adalah akad lazim (mengikat para pihak) seperti

¹⁰³ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Op.Cit*, halaman 284.

¹⁰⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Amzah, Jakarta, 2013, halaman 338.

halnya dengan jual beli. Ijarah merupakan milik al-manfaah (kepemilikan manfaat) maka dapat diwariskan.

2. Pembatalan akad sewa menyewa (*ijarah*) dengan iqalah, yaitu mengakhiri suatu akad atas kesepakatan kedua belah pihak. Di antara penyebabnya adalah terdapat aib pada benda yang disewa yang menyebabkan hilang atau berkurangnya manfaat pada benda itu.
3. Sesuatu yang disewakan hancur, rusak atau mati misalnya hewan sewaan mati, rumah sewaan hancur. Jika barang yang disewakan kepada penyewa musnah, pada masa sewa, perjanjian sewa menyewa itu gugur demi hukum dan yang menanggung resiko adalah pihak yang menyewakan.
4. Waktu perjanjian akad ijarah telah habis, kecuali ada uzur atau halangan. Apabila sewa menyewa (*ijarah*) telah berakhir waktunya, maka penyewa wajib mengembalikan barang sewaan utuh seperti semula. Bila barang sewaan sebidang tanah sawah pertanian yang ditanami dengan tanaman padi, maka boleh ditanggihkan padinya bisa dipetik dengan pembayaran yang sebanding dengan tenggang waktu yang diberikan. Dalam hal ini sewa menyewa (*ijarah*) belum dianggap selesai.

Hendi Suhendi menyatakan bahwa ada empat hal yang dapat membatalkan akad sewa menyewa (*ijarah*), yaitu :¹⁰⁵

1. Terjadinya aib atau cacat pada barang sewaan

¹⁰⁵ Hendi Suhendi, *Op.Cit*, halaman 122.

Apabila barang yang disewakan mengalami aib atau cacat ketika masih berada dalam tangan penyewa, atau apabila ada cacat lama. Maksudnya, apabila terjadi kerusakan pada barang yang menjadi objek sewaan ketika barang tersebut berada di tangan penyewa, yang mana kerusakan itu disebabkan kelalaian penyewa itu sendiri. Dalam hal ini pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan atas perjanjian sewa menyewa tersebut.

2. Rusaknya barang yang disewakan

Apabila barang sewaan mengalami kerusakan, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Misalnya yang menjadi objek sewa menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan tersebut terbakar.

3. Rusaknya barang yang diupahkan

Perjanjian sewa menyewa akan berakhir apabila barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan sewa menyewa mengalami kerusakan. Sebab dengan rusaknya atau musnahnya barang maka akad tidak mungkin terpenuhi lagi, misalnya perjanjian sewa menyewa karya, untuk menjahit bakal celana, kemudian bakal celana itu mengalami kerusakan.

4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan

Perjanjian sewa menyewa akan berakhir apabila apa yang menjadi tujuan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut telah tercapai, atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang

telah disepakati. Pandangan Mazhab Hanafi menambahkan bahwa adanya uzur juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun „uzur tersebut datangny dari salah satu pihak.

Adapun yang dimaksud uzur di sini adalah suatu halangan yang menyebabkan perjanjian sewa menyewa tersebut tidak mungkin dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, seperti halnya tanah yang menjadi objek sewa menyewa disita oleh negara karena suatu sebab tertentu, maka perjanjian sewa menyewa tersebut dapat dibatalkan atau berakhir.



BAB IV

WANPRESTASI SEWA MENYEWA TANAH ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN PENYEWA TANAH DI JALAN HAYAM WURUK LORONG GEROBAK KELURAHAN TALANG JAUH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 35/PDT.G/2022/PN JMB)

A. Faktor-Faktor Terjadinya Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Penyewa Tanah Di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh

Dalam suatu perjanjian termasuk juga dalam hal ini perjanjian mengenai sewa menyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh, sudah disebutkan secara jelas tujuan persewaan tanah tersebut yaitu untuk mendirikan 4 rumah bedeng nomor 46, 48, 50 dan 52 di atas tanah yang disewakan. Selain itu juga, di dalam perjanjian antara orang tua penggugat dengan orang tua dan kakek para tergugat telah sepakat untuk menyewakan tanahnya selama kurang lebih 30 tahun kepada orang tua penggugat dan hal ini dibenarkan oleh pihak para tergugat.

Namun, setelah orang tua meninggal maka perjanjian sewa tanah tersebut dilanjutkan oleh penggugat dan akhirnya menimbulkan wanprestasi. Menurut Abdul Kadir Muhammad, debitur dapat dinyatakan wanprestasi jika dalam keadaan tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi prestasi tetapi tidak baik atau tidak benar dan debitur telah memenuhi prestasi tetapi tidak tepat

waktu atau terlambat.¹⁰⁶ Jika dikaitkan dengan kasus yang sedang diteliti maka sudah jelas perbuatan penggugat telah dikatakan wanprestasi karena melihat keterangan dari para tergugat dalam eksepsi pada putusan nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb ini menjelaskan bahwa para tergugat menegakkan bahwa mereka membantah menerima uang pembayaran sewa menyewa sampai dengan bulan September 2022 sebagaimana yang telah disampaikan oleh pembukaan dalam dalil gugatannya.

Penggugat dalam hal ini sebagai penyewa dianggap sudah memahami kewajibannya sesuai perjanjian sewa tanah yang dilakukan orang tua penggugat dengan orang tua dan kakek para tergugat yang telah disepakati di awal. Namun tidak setiap perjanjian sewa tanah selalu berjalan lancar, terkadang pihak penyewa tidak dapat memenuhi kewajibannya dengan baik.

Kondisi yang demikian karena adanya permasalahan yang disebabkan oleh beberapa faktor. Hal ini dikatakan demikian karena adalah sesuatu yang dapat digunakan sebagai sarana untuk mempengaruhi dan berpartisipasi dalam terjadinya suatu peristiwa. Adapun faktor-faktor terjadinya wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh sebagai berikut :

1. Faktor Internal

Faktor internal ini biasanya adalah faktor-faktor yang berasal dari dalam diri si pemilik tanah atau penyewa tanah, dimana sifatnya dapat diduga dan diperkirakan oleh masing-masing pihak. Dalam kasus ini,

¹⁰⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Adytia Bakti, Bandung, 2011, halaman 241.

faktor internal terjadi pada diri si penyewa tanah. Hal ini dikatakan demikian karena keadaan atau kondisi jasmani dan rohani si penyewa tanah itu sendiri yang menginginkan terjadinya wanpretasi.

Untuk mengetahui faktor internal yang terjadi di dalam sewa menyewa tanah pada kasus ini maka pada beberapa faktor internal yang dapat dijelaskan dalam penelitian ini. Adapun beberapa faktor internal tersebut adalah Faktor kesengajaan.

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh maka dapat diketahui bahwa Penggugat sebagai pihak penerus sewa tanah yang awalnya dilakukan penyewa tanah tersebut oleh orang tuanya yang bernama Than Hok Tian, dimana sekarang beralih kepada si Penggugat sebagai penerus sewa tanah tersebut dikarenakan orang tua penggugat tersebut telah meninggal. Namun, dalam hal ini si penggugat yang sengaja tidak membayar uang sewa tanah tersebut sesuai dengan perjanjian yang berlaku dan pihak para tergugat juga membantah menerima uang pembayaran sewa menyewa sampai dengan bulan September 2002 seperti yang telah disampaikan penggugat dalam dalil gugatannya.

Tidak hanya itu saja, berdasarkan keterangan dari para tergugat bahwa setiap bulan Para Tergugat hanya menerima uang sebesar Rp. 1.600.000,- (Satu Juta Enam Ratus Ribu Rupiah) untuk biaya sewa 4 Pintu Kontrakan yang ditempati oleh Penggugat dari Paman Para Tergugat. Padahal menurut keterangan dari Penggugat bahwa uang sewa terakhir disepakati apabila dibayar tiap bulan maka uang sewanya sebesar

Rp. 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) sedangkan kalau dibayar selama 1 tahun maka harga sewanya sebesar Rp. 4.000.000,- (untuk satu bagian tanah bedeng). Jadi jumlah 4 (empat) buah tanah bedeng tersebut berjumlah 4 x Rp. 4.000.000,- = Rp. 16.000.000,-. Hal ini juga telah menunjukkan bahwa penggugat telah sengaja melakukan wanprestasi di dalam perjanjian sewa menyewa tanah ini karena tidak membayar uang sewa tanah sebagaimana mestinya.

Selain telah menunjukkan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh penggugat, unsur kesengajaan terkait dengan penggugat melakukan pembayaran tidak sesuai dengan perjanjian dalam sewa menyewa tanah yang telah disepakati antara orang tua penggugat dengan orang tua dan kakek para tergugat sehingga atas perbuatan yang dilakukan oleh penggugat merupakan sikap yang tidak menerapkan asas itikad baik dalam suatu perjanjian.

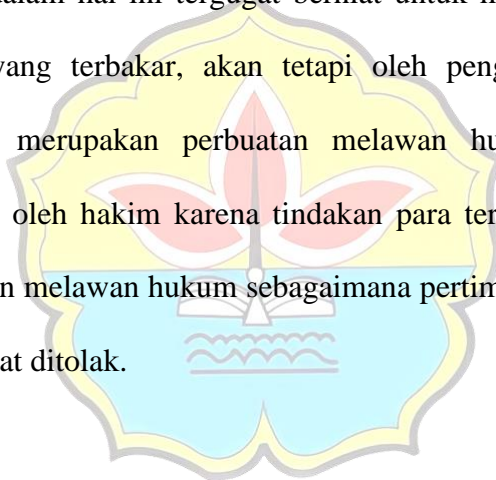
Asas itikad tidak baik ini telah tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang isinya yaitu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Untuk itu, menurut Badruzaman, M. D. Bahwa fungsi itikad baik dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bersifat dinamis, yang melingkupi seluruh proses perjanjian.¹⁰⁷ Dengan demikian, pasal ini telah memberikan arti bahwa dalam melakukan suatu akad harus oleh para pihak harus jujur, baik pihak penyewa maupun pihak menyewa sebagaimana sesuai dengan isi akad tersebut dan dalam melakukan akad

¹⁰⁷ Badruzaman, M. D, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdara Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin Serta Penjelasan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, halaman 88.

tidak boleh merugikan pihak lain serta tidak boleh dilanggar isi akad selama perjanjian sewa menyewa tanah tersebut masih berlangsung sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama.

2. Faktor Eksternal

Faktor eksternal merupakan faktor yang berasal dari luar diri si penyewa tanah dan sifatnya tidak dapat diprediksi. Faktor ini biasanya timbul dari tergugat. Jika dilihat di dalam putusan hakim nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb tersebut maka faktor dari tergugat tidak ada karena dalam hal ini tergugat berniat untuk membantu membersihkan rumah yang terbakar, akan tetapi oleh penggugat justru perbuatan tergugat merupakan perbuatan melawan hukum. Namun, hal ini dibantah oleh hakim karena tindakan para tergugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana pertimbangan tersebut gugatan penggugat ditolak.



B. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Penyewa Tanah Di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh

Setiap sewa menyewa tanah seringkali menimbulkan perselisihan antara pemilik tanah dan penyewa tanah, dimana pihak pemilik tanah dan pihak penyewa tanah menyebabkan perselisihan sewa tanah yang berujung pada penghentian sewa tanah tersebut. Penghentian sewa tanah merupakan akibat hukum karena ada salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dalam suatu

perjanjian sewa tanah termasuk juga dalam kasus seperti yang tertuang dalam putusan hakim nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb.

Setiap hubungan hukum tentunya memiliki akibat hukum yang harus ditanggung oleh pihak pemilik tanah dan pihak penyewa tanah. Ini artinya akibat hukum menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan hubungan hukum tersebut seperti dalam hal ini hubungan terkait perjanjian sewa menyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh. Hal ini dikatakan demikian karena hak dan kewajiban merupakan perbuatan timbal balik, artinya hak salah satu pihak merupakan kewajiban pihak lain dan sebaliknya.

Untuk itu, antara penggugat dan para tergugat harus memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak, bukan justru seperti kasus yang terjadi di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh bahwa penggugat tidak melakukan pembayaran uang sewa sepenuhnya yaitu Rp. 16.000.000,- karena menurut keterangan dari para tergugat, setiap bulan para tergugat hanya menerima uang sebesar Rp. 1.600.000,- untuk biaya sewa 4 Pintu kontrakan yang ditempati oleh Penggugat di atas tanah mereka. Ini berarti telah membuktikan bahwa penggugat telah melakukan wanprestasi kepada para tergugat dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut.

Dengan telah melakukan wanprestasi dapat menyebabkan salah satu pihak membatalkan perjanjian. Namun, dalam hal ini walaupun pihak penggugat telah melakukan wanprestasi, akan tetapi upaya penyelesaian yang dilakukan oleh penggugat yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri

Jambi untuk memutuskan perkara terkait dengan sewa menyewa tanah antara orang tua penggugat dengan orang tua dan kakek tergugat dengan dalil bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat, orang utusan para Tergugat telah berusaha untuk menguasai bidang tanah dengan cara merusak tempat bekas rumah bangunan terbakar dan melakukan Perbuatan pengrusakan benda-benda milik Penggugat yaitu berupa dinding depan rumah, Pintu rumah, konsen-konsen pintu dan jendela, kanopi depan rumah sehingga bangunan yang bagus milik Penggugat dirubuhkan sehingga rata dengan tanah.

Setiap hakim harus memiliki alasan untuk menerima gugatan yang diajukan oleh penggugat. Untuk itu, dalam dasar pertimbangan Hakim inilah yang akan menentukan siapa yang harus menjalankan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa tanah ini. Setelah majelis hakim Pengadilan Negeri Jambi melihat isi gugatan penggugat, majelis hakim juga melihat eksepsi yang diajukan oleh tergugat dalam proses persidangan. Eksepsi adalah oposisi dalam kerangka hukum acara perdata. Dapat juga sebagai pembelaan tergugat kepada gugatan penggugat.¹⁰⁸

Dalam kasus ini, bersamaan dengan jawabannya maka para Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya yaitu gugatan penggugat kurang pihak, dimana hal tersebut dapat dilihat dari dalil-dalil gugatan Penggugat yaitu penggugat yang tidak menarik Bapak Hasan yang merupakan paman para tergugat yang diberikan tugas untuk mengelola bangunan bedeng milik para

¹⁰⁸ <http://www.hukumacaraperdata.com/eksepsi/jenis-jenis-eksepsi/>, diakses tanggal 15 Oktober 2022.

tergugat, dimana penggugat melakukan pembayaran dan sewa menyewa dengan Bapak Hasan sehingga gugatan penggugat dapat di golongkan dalam gugatan kurang pihak. Dimana dengan tidak ditariknya bapak hasan sebagai tergugat dalam gugatan ini membuat gugatan ini menjadi tidak terang dan jelas.

Dengan demikian, eksepsi yang diajukan oleh tergugat dalam proses persidangan yaitu gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*). Selain eksepsi dari tergugat, penggugat juga mengajukan replik yang pada pokoknya membantah dalil-dalil eksepsi para tergugat karena saudara Hasan

sama sekali tidak terlibat atau turut serta dalam melakukan perbuatan melanggar hak-hak hukum dari penggugat, gugatan penggugat hanya perbuatan secara melawan hukum tidak ditujukan pada perbuatan wanprestasi atau ingkar janji terhadap sewa menyewa antara penggugat dan para tergugat.

Dalam hal eksepsi para tergugat di atas dan dikaitkan dengan bantahan Penggugat dalam repliknya, maka Majelis Hakim berpendirian bahwa Hasan yang merupakan Paman Para Tergugat yang diberikan tugas untuk mengelola

bangunan bedeng milik Para Tergugat, dimana Penggugat melakukan Pembayaran dan sewa menyewa dengan Bapak Hasan, bukan merupakan pihak yang secara langsung terlibat dan Penggugat merasa Hasan tidak melanggar hak atau kepentingan Penggugat, maka menurut Majelis Hakim, pihak-pihak yang disebutkan oleh para Tergugat tersebut, tidak perlu dan tidak mempunyai kualitas untuk digugat sebagai para Tergugat. Dengan

demikian, eksepsi gugatan para tergugat mengenai kurang pihak, tidaklah beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak.

Selain itu juga, Hakim Pengadilan Negeri Jambi menimbang bahwa tidak ada baik bukti surat yang diajukan maupun para saksi di persidangan yang membuktikan Penggugat membayar biaya sewa sampai dengan bulan September 2022 atas objek perkara. Saksi Willi Zuliardi dan saksi Hendrizal tahu berdasarkan pengakuan Penggugat sendiri dan tidak pernah sama sekali melihat Penggugat membayar atau menunjukkan kwitansi pembayarannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 308 ayat (1) RBg yang sejalan dengan kaidah Putusan Mahkamah Agung Nomor 881 K/Pdt/1983, tanggal 18 Agustus 1984 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1842 K/Pdt/1984 tanggal 17 Oktober 1985, mengisyaratkan keterangan saksi de auditu, tidak sah sebagai alat bukti atau tidak terpenuhi syarat sebagai saksi dengan nilai pembuktian.

Sebab tidak ada fakta yang diajukan oleh penggugat yang dapat menetapkan hak atau pembayaran sewa atas properti yang dipermasalahkan, juri menemukan bahwa penggugat tidak membuktikan fakta-fakta dari klaimnya. Dengan demikian, karena penggugat tidak bisa mengungkapkan fakta-fakta gugatannya sehingga gugatan dari penggugat harus ditolak semuanya.

Selanjutnya dalam reconpensi, pada perkara konpensi diatas dimana Penggugat dalam perkara konpensi mengajukan gugatan dalam perkara a quo dimana yang dulunya posisi sebagai penggugat dalam konpensi maka dalam hal ini para tergugat mengajukan gugatan balik sehingga penggugat menjadi

tergugat pada gugatan balik dan tergugat menjadi penggugat pada gugatan balik.

Tujuan dan Kewajiban Para Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi mengajukan gugatan balik dalam suatu proses reparasi, yang intinya menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi jelas-jelas melanggar Konvensi Penggugat/Tergugat dan mengolah tanah mereka, tindakan terhadap penggugat/penggugat kongres atas kegagalan membayar biaya penggunaan properti milik penggugat terhadap penggugat/penggugat kongres untuk meletakkan barang-barang dan hewan peliharaan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi serta dengan sengaja meletakkan barang rongsokan guna menghalangi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi untuk membersihkan lokasi sebidang tanah bekas bangunan bedeng kontrakan yang terbakar merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Berdasarkan pemeriksaan setempat majelis hakim berpendapat bahwa di tanah obyek perkara tidak ada pihak ketiga yang mengerjakan lahan/tanah milik para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi bekas kebakaran lagi pula obyek perkara adalah milik para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi sehingga tindakan para Penggugat Rekonvensi bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana pertimbangan tersebut diatas gugatan Para Tergugat dalam rekonvensi haruslah ditolak.

Kemudian dalam konvensi dan rekonvensi berdasarkan uraian pertimbangan terhadap gugatan konvensi dan rekonvensi di atas, ternyata

pertimbangan atas bukti-bukti baik surat maupun saksi-saksi tersebut Majelis Hakim berpendapat tidak ada urgensinya untuk dipertimbangkan lagi. Selain itu juga, dari rangkaian pertimbangan di atas ternyata pula bahwa para Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi ditolak untuk seluruhnya maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 Rbg, biaya perkara patut dibebankan kepada pihak Penggugat dalam kompensi/ para Tergugat dalam rekompensi tersebut.

Mengingat ketentuan hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Yuriprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, 283 Rbg. dan Undangundang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan. Berdasarkan dalam kompensi/rekompensi ini maka majelis hakim Pengadilan Negeri Jambi menghukum penggugat rekompensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.860.000,00 (satu juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah).

Putusan hakim yang menyatakan menolak gugatan rekompensi dan menghukum Penggugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.860.000,00 (satu juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah). Hal ini tidak adil karena seharusnya gugatan rekompensi oleh penggugat rekompensi/ para tergugat kompensi dikabulkan karena rumah yang terbakar, bahan baku untuk membuat rumah tersebut menggunakan biaya dari penggugat rekompensi/ para tergugat kompensi.

Dalam hal, menolak eksepsi para tergugat, gugatan penggugat ditolak seluruhnya, gugatan penggugat rekompensi/para tergugat kompensi untuk seluruhnya dan menghukum penggugat rekompensi untuk membayar biaya

perkara sebesar Rp. 1.860.000,00 (satu juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah). Seharusnya gugatan tergugat harus diterima oleh hakim karena bahan bangunan rumat yang terbakar merupakan uang dari tergugat



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan bahasan dari hasil pembahasan pada masalah yang muncul dalam bab pendahuluan skripsi ini, maka penulis menyimpulkan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor terjadinya wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh adalah faktor internal yaitu faktor kesengajaan, sedangkan faktor eksternal yaitu dari tergugat.
2. Upaya penyelesaian wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh adalah dengan cara penyelesaian ke Pengadilan Negeri Jambi dan putusan oleh hakim Pengadilan Negeri Jambi yaitu menolak eksepsi para tergugat, gugatan penggugat ditolak seluruhnya, gugatan penggugat rekonsensi/para tergugat konpensasi untuk seluruhnya dan menghukum penggugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.860.000,00 (satu juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah). Seharusnya gugatan tergugat harus diterima oleh hakim karena bahan bangunan rumat yang terbakar merupakan uang dari tergugat.

B. Saran

Berdasarkan dari kesimpulan di atas, maka penulis memberikan saran yang bermanfaat bagi pembaca skripsi ini. Adapun saran dalam skripsi ini yaitu :

1. Kepada tergugat seharusnya tidak mengambil hak milik tergugat karena tergugat dalam hal ini hanya menyewa tanah milik penggugat sehingga apabila telah habis waktu sewa maka tanah tersebut diserahkan kepada penggugat.
2. Kepada hakim harus cermat dalam menganalisa suatu kasus yang masuk ke pengadilan karena letak keadilan terdapat pada hakim yang menangani suatu perkara tersebut..



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Kadir Muhammad, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Praktek Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta
- Abdul Kadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta
- Abdul Kadir Muhammad, 2002, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung
- Abdul Rahman Ghazaly dkk, 2010, *Fiqh Muamalat Edisi Pertama*, Kencana, Jakarta
- Abdul R. Saliman, 2011, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, Kencana
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta
- Ahmad Wardi Muslich, 2013, *Fiqh Muamalah*, Amzah, Jakarta
- A. Jazuli, 2010, *Kaidak-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis*, Kencana, Jakarta
- Ali Hasan, 2003, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- A. Mas'adi Ghufron, 2002, *Figih Muamalah Kontekstual*, Rajawali Pers, Semarang
- Amri Amir, 2021, *Ekonomi dan Keuangan Islam*, Wida Publishing, Jambi

- A. Qirom Syamsudin Meliala, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty
- Badruzaman, M. D, 2015, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdota Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin Serta Penjelasan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Bahder Johan Nasution, 2016, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung
- Chairuman Pasaribu, 2009, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta
- Djoko Trianto, 2004, *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, Mandar Maju, Bandung
- Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, 2007, *Hukum dalam Ekonomi*, Grasindo, Jakarta
- Evi Hartanti, 2012 *Tindak Pidana Korupsi*, Sinar Grafika, Jakarta
- Frans Satriyo Wicaksono, 2008, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Visimedia, Bandung
- Fuady Munir, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, PT. Raya Grafinda, Jakarta
- Gemala Dewi dkk, 2005, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Kencana, Jakarta
- Hardiyatmo dan Hary Christady, 1992, *Mekanika Tanah*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- H. Amran Suadi, 2018, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, Prenamedia Group, Jakarta

- Harun, 2017, *Fiqh Muamalah*, Muhammadiyah University Press, Surakarta
- Hendi Suhendi, 2002, *Fiqh Muamalah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Idri, 2015, *Hadis Ekonomi : Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*, Kencana, Jakarta
- M. A. Moegni Djojodirjo, 2006, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Mochtar Kusumaatmadja, 2013, *Pengertian Ilmu Hukum*, PT. Alumni, Bandung
- M. Salahuddin, 2007, *Asas-asas Ekonomi Islam*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta
- M. Yahya Harahap, 2006, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung
- Ninieck Suparni, 2013, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, PT.Rineka Cipta, Jakarta
- Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, 2017, *Pengantar Hukum Perdata*, Setara Press, Malang
- Rachmat Syafei, 2001, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung
- Riduan Syahrani, 2010, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Alumni, Bandung
- Ridwan Nurdin, 2010, *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan Perkembangannya)*, Pena, Banda Aceh
- R. Setiawan, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bina Cipta, Bandung

Salim HS, 2006, *Hukum Kontrak Teori : Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta

Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Sayid sabiq, 2009, *Fikih Sunnah 5*, Cakrawala Publishing, Jakarta

Simanjuntak, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta

Slamet Wiyono, 2005, *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah Berdasar PSAK dan PAPSI*, Grasindo, Jakarta

Sri Soedewi Masyohen Sofwan, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta

Subekti, 2008, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta

Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyant, 1998, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Bina Aksara, Jakarta

Suratman dan H. Philips Dillah, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Alfaera, Bandung

Wahbah Zuhaili, 2010, *Fiqih Imam Syafi'i 2*, Almahira, Jakarta

Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung

Yahman, 2009, *Karasteristik Wansprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prenamedia, Jakarta

B. Jurnal Ilmiah

William H. Sianipar, Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Volume 3, No. 2*, Juli (2021)

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

D. Internet

<http://menurutparaahli.com/pengertian-studi/>

<http://www.hukumacaraperdata.com/eksepsi/jenis-jenis-eksepsi/>

