



SKRIPSI

**ANALISIS AKIBAT TERJADINYA WANPRESTASI DALAM
PROSES PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN UNTUK
PEMBANGUNAN GEDUNG SARANG WALET
(Studi Kasus Desa Pungkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa)**

Oleh :

Dova Dabita Fitra
618110064

Program Studi Ilmu Hukum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
TAHUN PEMBELAJARAN 2021/2022**

LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

SKRIPSI

**ANALISIS AKIBAT TERJADINYA WANPRESTASI DALAM PROSES
PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN
GEDUNG SARANG WALET
(Studi Kasus Desa Pungkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa)**

Oleh :

Dova Dabita Fitra
618110064

Menyetujui,

Pembimbing Pertama,



Dr. Hilman Syahrial Haq, SH.,LLM.
NIDN. 0822098301

Pembimbing Kedua,



Dr. Usman Munir, SH. MH.
NIDN. 0804118201

LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI

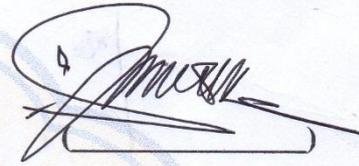
SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH TIM PENGUJI
PADA HARI 2 FEBRUARI 2022

Oleh

DEWAN PENGUJI

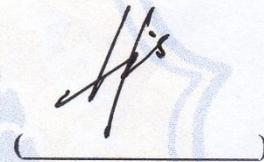
Ketua

Dr. Yulias Erwin, SH., MH
NIDN.0808077701



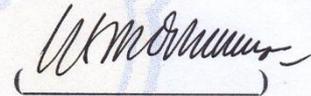
Anggota I

Dr. Hilman Syahrial Haq, SH.,LLM.
NIDN. 0822098301



Anggota II

Dr. Usman Munir, SH., MH
NIDN.0804118201



Mengetahui,

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Mataram

Dekan,



Rena Aminwara, S.H., M.S.i
NIDN.0828096301



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

SURAT PERNYATAAN BEBAS
PLAGIARISME

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DEVA DABITA FITRA
NIM : 61810064
Tempat/Tgl Lahir : Pungkit, 28 Desember 2000
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
No. Hp : 087 874 225 056
Email : Devafitrah88@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis* saya yang berjudul :

Analisis Akibat Terjadinya Wanprestasi dalam proses
Pergangan Sewa Menyewa Lahan untuk pembangunan
gedung Sarang Walat.

(studi kasus desa Pungkit, kecamatan Lopok, Kabupaten Sumbawa)

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 23%

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milih orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, Senin, 07 Maret 2022
Penulis



DEVA DABITA FITRA
NIM. 61810064

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar. S.Sos.,M.A.
NIDN. 0802048904

*pilih salah satu yang sesuai



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
 PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
 UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
 UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT
 Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
 Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
 PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DEVA DABITA FITRA
 NIM : 61810064
 Tempat/Tgl Lahir : Pungkit, 28 Desember 2000
 Program Studi : Ilmu Hukum
 Fakultas : Hukum
 No. Hp/Email : DevaFitrah8@gmail.com
 Jenis Penelitian : Skripsi KTI Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah, saya berjudul:

Analisis Akibat Terjadinya wanprestasi dalam proses perbandingan sewa menyewa lahan untuk pembangunan gedung sarung wakaf.
(Studi kasus Desa Pungkit, Kecamatan Lopok, Kabupaten Sumbawa)

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, Senin, 07 Maret 2022
 Penulis



DEVA DABITA FITRA
 NIM. 61810064

Mengetahui,
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT


 Iskandar, S.Sos, M.Hum
 NIDN. 0802048904

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Dova Dabita Fitra

Nim : 618110064

Alamat : Dusun Pungkit Loka B, Desa Pungkit Kecamatan Lopok
Kabupaten Sumbawa

Bahwa skripsi yang *berjudul analisis akibat terjadinya wanprestasi dalam proses perjanjian sewa menyewa lahan untuk pembangunan gedung sarang walet di desa pungkit kecamatan lopok kabupaten Sumbawa*, adalah benar hasil karya saya sendiri dan apabila skripsi ini memang terbukti menjiplak dari karya orang lain (plagiat), maka gelar sarjana hukum yang saya sandang menjadi pertaruhannya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukum.

Mataram, 2 Februari 2022
Yang membuat pernyataan

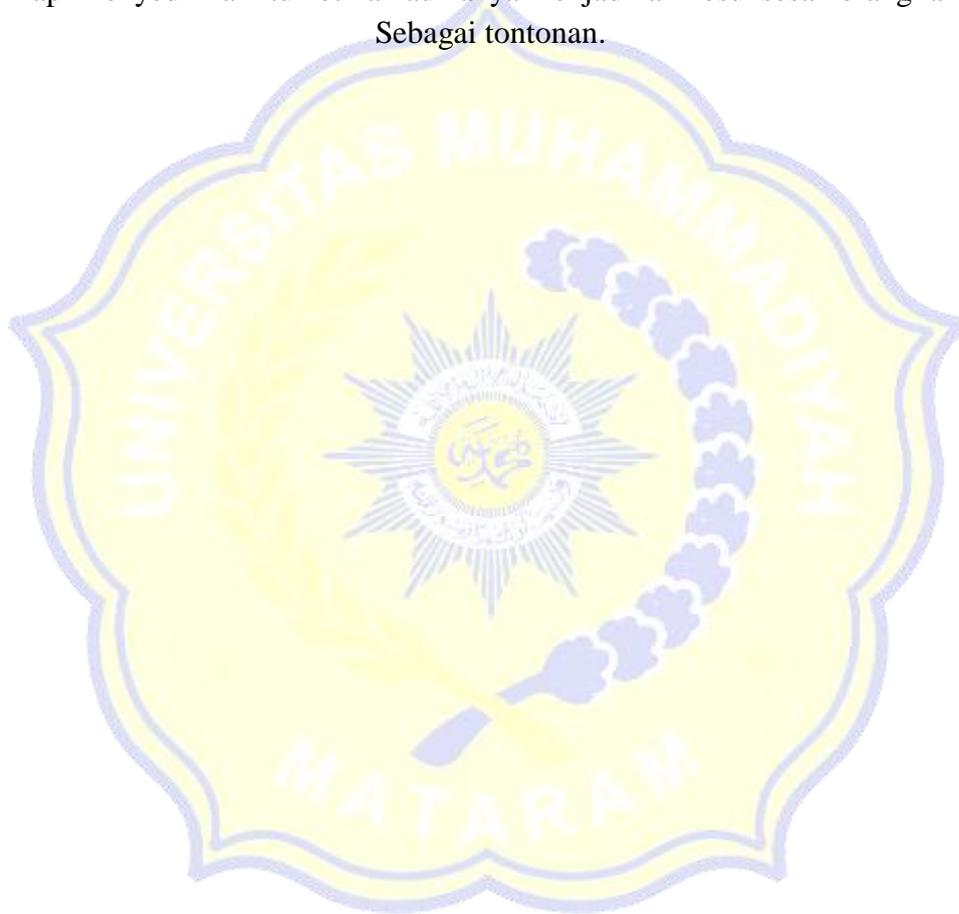


Dova Dabita Fitra
618110064

MOTTO

Jangan memimpikan hidupmu dengan kata-kata tapi sertakan dengan tindakan,
Karena jika hanya sekedar tulisan mimpimu tidaklah penting,
Dia akan menjadi penting ketika kau melakukannya

Tidak masalah langkahmu pelan yang penting ada pergerakan
Setiap orang punya zona waktunya masing-masing
Hidup bukanlah perlombaan
Matahari dan bulan pun punya waktunya sendiri untuk bersinar
Tapi menyedihkan itu ketika kau hanya menjadikan kesuksesan orang lain
Sebagai tontonan.



PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis dedikasikan kepada kedua orang tua tercinta, Ayahanda dan Ibunda, ketulusanya dari hati atas do'a yang tak pernah putus, semangat yang tak ternilai. Serta Untuk Orang-Orang Terdekatku Yang Tersayang, Dan Untuk Almamater Hijau Yang Selalu Menjadi Kebanggaanku



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah Melimpahkan rahmat dan ridho-Nya, sehingga kita diberikan nikmat umur terutama nikmat kesempatan. Shalawat serta salam tidak lupa pula penulis haturkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan yang telah menuntun umat manusia dari masa kelam menuju ajaran yang diridhoi Allah SWT, dan menjadi pemimpin yang terbaik bagi umat islam, senantiasa kita taat melaksanakan sunah-sunah-Nya Tuhan Yang Maha Kuasa, yang dengan rahmat-Nya dengan mengharapkan kelak akan mendapat syafaat dari beliau, Aamiin.

Penulisan skripsi ini berjudul “Analisis Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Proses Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Gedung Sarang Walet”. Skripsi ini dimaksudkan sebagai satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam program studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini dapat selesai dengan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada pihak-pihak yang berjasa dalam penyusunan skripsi ini. Dengan penuh kerendahan hati, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Drs. H. Arsyad Abdul Gani, M.Pd, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram
2. Rena Aminwara S.H., M.Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

3. Ibu Anies Prima Dewi S.H., M.H, selaku Ketua program studi Jurusan Ilmu Hukum.
4. Bapak Adi Supriadi, S.H., M.H, selaku wakil Ketua program studi Jurusan Ilmu Hukum.
5. Bapak Dr. Yulias Erwin S.H., M.H, selaku ketua penguji seminar proposal yang sudah banyak memberi nasehat dan masukan yang bermanfaat untuk skripsi ini.
6. Bapak Dr. Usman Munir, S.H.,M.H selaku pembimbing II yang telah sabar memberikan banyak masukan dan saran yang berharga kepada saya sehingga penulisan skripsi ini bisa terselesaikan.
7. Bapak Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LLM selaku pembimbing I yang penuh dengan kesabaran telah membimbing dan memotivasi sehingga penyusunan skripsi dapat terselesaikan.
8. Seluruh Staf Akademik yang selalu memudahkan penulisan dalam segala urusan khususnya yang berkaitan dengan Akademik penulis.
9. Kepala Desa Pungkit dan seluruh Perangkat Desa Pungkit, yang telah berkenan memberikan izin dan membantu peneliti selama proses penelitian.
10. Tokoh-tokoh masyarakat yang ada di Desa Pungkit yang telah membantu selama penelitian.
11. Kepada kedua orang tua tercinta Ayahanda (Irawadi) dan Ibunda (Harmini) yang selalu mencurahkan Kasih Sayang, nasihat, pengorbanan, motivasi dan doa restunya yang tidak terbatas dengan penuh ridho Allah SWT dalam membimbing saya putranya.

12. Kakak saya Vingki Pratiwi Ganenggara, dan Adik saya Wage Sutsuga, tempat saya berbagi, yang dengan sabar penuh kasih sayang memberikan motivasi, inspirasi, dan terus mensupport saya dalam segala hal.
13. Wanita yang selalu setia, yang selalu menjadi penyemangat, support sistem terbaik, motivasi, kasih sayang dan selalu menawarkan diri untuk membantu.
14. Sahabat-sahabat terbaik teman-teman Fakultas Hukum Kelas dari kelas A dan B, Konsentrasi Perdata, dan Angkatan 2018 terimakasih telah memberikan motivasi, semangat, dan kasih sayang.
15. Kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantuh sehingga penulisan skripsi ini bermanfaat bagi pembaca. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih membutuhkan kritikan dan saran. Dengan segala keterbatasan ini, penulis tetap berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak, terutama bagi pembaca.

Mataram, 2 Februari 2022

Penyusun

Dova Dabita Fitra
618110064

ABSTRAK

Tanah merupakan sumber kehidupan yang sangat penting. Banyak dari masyarakat yang untuk mendapatkan tanah menggunakan cara-cara yang telah ditentukan dengan undang-undang seperti jual beli tanah, sewa menyewa lahan untuk pembangunan usaha. Tujuan dari penelitian ini untuk Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan untuk pembangunan gedung sarang walet dan Apa akibat hukum jika terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa gedung sarang walet di Desa Pungkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa Besar. Adapun jenis penelitian adalah penelitian hukum normatif dan empiris dengan pendekatan pendekatan perundang-undangan, dan Pendekatan sosiologi. Teknik pengumpulan bahan hukum dan data yaitu observasi, wawancara, pustaka dan dokumentasi, sedangkan analisis bahan hukum menggunakan deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa bentuk pelaksanaan perjanjian Sewa menyewa lahan untuk pembangunan gedung sarang walet ini yang diawali para pihak mengajukan permohonan ke Kantor Desa, kemudian persetujuan, pemanggilan, proses perjanjian dan terakhir kesepakatan. Adapun bentuk-bentuk wanprestasi seperti penyewa melakukan penggalan kolam, menyewakan sebagian lahan kepada pihak ketiga tanpa izin pemilik lahan, dan faktor-faktor seperti faktor eksternal yaitu force majeure dan faktor internal yaitu masalah keuangan dan kesengajaan. Proses penyelesaiannya melalui jalur perdamaian dan melahirkan surat ganti rugi senilai Rp 1.500.000 dan surat pelepasan hak atas tanah.

Kata kunci: Perjanjian, wanprestasi, sewa menyewa lahan.

ABSTRACT

Soil is an essential component of life. Many persons who obtain land do it through legal means, such as purchasing and selling land or leasing land for commercial expansion. The goal of this research is to figure out how to implement a land leasing agreement for the construction of a swallow's nest building in Pungkit Village, Lopok District, Sumbawa Besar Regency, and what the legal ramifications are if the lease agreement for a swallow's nest building is breached. Normative and empirical legal research with a statutory method and sociological study are the two forms of research. Observation, interviews, reading, and documentation are used to acquire legal materials and data, whereas qualitative descriptive analysis is used to analyze legal materials. According to the findings of this study, the land lease agreement for the construction of the swallow's nest building starts with the parties applying to the Village Office, followed by approval, summons, the agreement procedure, and finally, the agreement. In terms of types of default, such as the tenant constructing a pond or renting out a portion of the land to a third party without the landowner's permission, and factors such as external factors, such as force majeure, and internal factors, such as financial and purposeful problems, The peace way was used to reach an agreement, which resulted in a letter of compensation of Rp. 1,500,000 and a letter of land rights relinquishment.

Keywords: Agreement, default, land lease.

MENGESAHKAN
SALINAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA
MATARAM

KEPALA
UPT P3B
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM



Humaira, M.Pd
NIDN. 0803048601

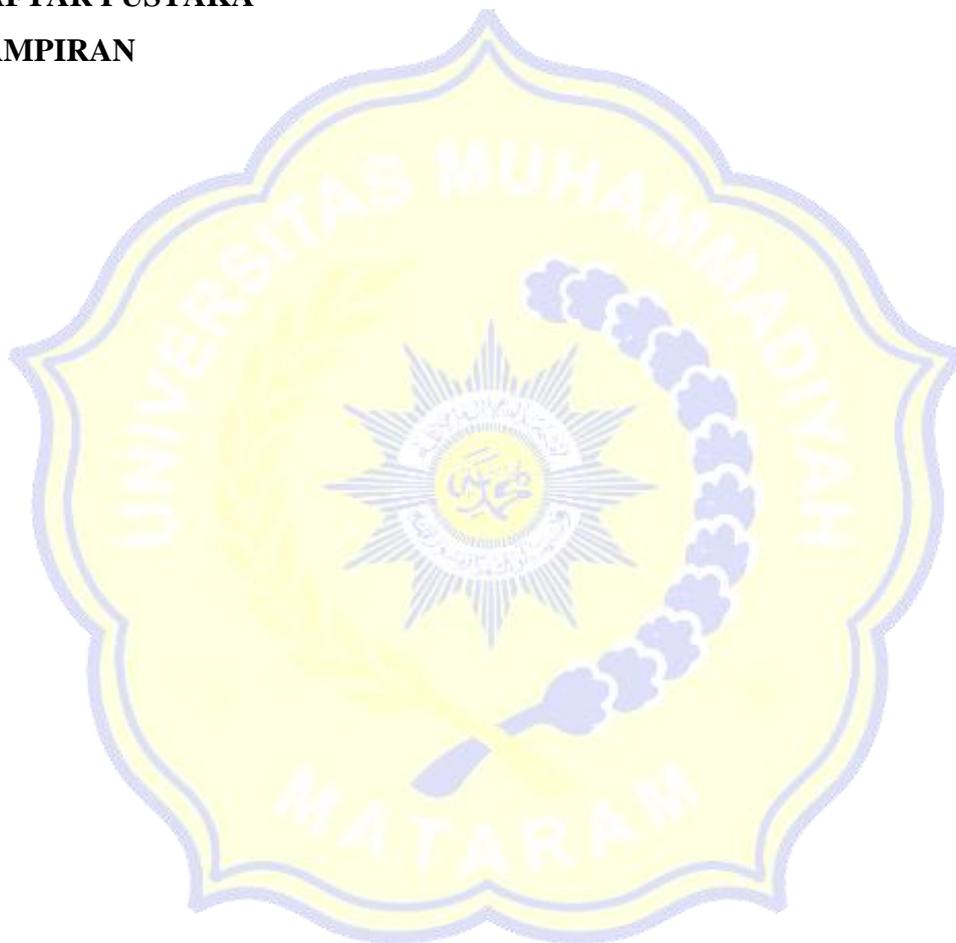
DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	iv
PERNYATAAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar belakang	1
1.2 Rumusan masalah	4
1.3 Tujuan dan manfaat penelitian.....	4
1.4 Originalitas Kasus Atau Penelitian Terdahulu.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Perjanjian	11
1. Pengertian Perjanjian	13
2. Jenis Perjanjian	13
3. Syarat Sah Perjanjian	14
4. Asas-Asas Hukum Perjanjian	16
2.2 Perjanjian Sewa Menyewa	18
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	18
2. Unsur-unsur Perjanjian Sewa Menyewa Tanah	19
3. Kewajiban dan Hak para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	21

4. Resiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa	24
5. Lahir dan Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	25
2.3 Tanah Dan Bangunan.....	29
1. Pengertian Tanah dan Bangunan.....	29
2. Hak Sewa Atas Bangunan.....	32
2.4 Wanprestasi.....	35
1. Pengertian wanprestasi.....	35
2. Macam-macam wanprestasi.....	36
3. Mulai terjadinya wanprestasi	36
4. Akibat-akibat wanprestasi.....	43
2.5 Ganti Kerugian Dalam Wanprestasi	38
1. Pengertian ganti kerugian.....	38
2. Unsur-unsur ganti kerugian.....	38
3. Batasan-batasan mengenai ganti kerugian	39
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	40
3.1 Jenis Penelitian.....	40
3.2 pendekatan penelitian	40
3.3 Lokasi Penelitian.....	41
3.4 Jenis Dan Sumber Data	41
3.5 Sumber Bahan Hukum	42
3.6 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Dan Data.....	43
3.7 Teknik Analisis Bahan Hukum Dan Data.....	44
3.8 Jadwal Penelitian	45
BAB IV PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	46
4.1 Gambaran Umum Desa Pungkit	46
4.2 Proses Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Gedung Sarang Walet	51
4.3 Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Proses Perjanjian Sewa Menyewa Untuk Pembangunan Gedung Sarang Walet.....	55
1. Bentuk-bentuk Wanprestasi Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Gedung Sarang Walet.....	55

2. Faktor-faktor Terjadinya Wanprestasi Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Gedung Sarang Walet	60
3. Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Gedung Sarang Walet.....	62
BAB V PENUTUP	69
5.1 Kesimpulan	69
5.2 Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

TABEL I. PENELITIAN YANG RELEVAN	7
TABEL II. JADWAL PENELITIAN	52
TABEL III. LUAS WILAYAH KESELURUHAN DAN JUMLAH PENDUDUK DESA PUNGKIT.....	55
TABEL IV. ALUR PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN	60
TABEL V. BENTUK DAN FAKTOR TERJADINYA WANPRESTASI..	72



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang sebagian besar penduduknya bergantung pada tanah untuk mata pencahariannya. Tanah merupakan sumber kehidupan yang sangat penting bagi masyarakat Indonesia. Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sangatlah penting, karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan sepenuhnya dari tanah. Masyarakat akan hidup bahagia dan sejahtera jika dapat menggunakan tanah yang mereka kelola atau miliki sesuai dengan hukum yang berlaku. Tanah juga dapat menyebabkan konflik dan perpecahan yang serius karena sumber daya alam yang dikandungnya, karena orang dan bangsa ingin menguasai tanah orang lain dan bangsa.

Dalam kehidupan sehari-hari, orang bergantung dan memiliki hubungan dengan tanah dan produk nasional. Beberapa hal di planet ini membutuhkan tanah untuk berdiri sebagai tempat untuk menentukan keberadaan mereka, atau sebagai indikasi keberadaan mereka. Karena tanah merupakan bagian terpenting dan mendasar dari berbagai kegiatan yang tidak dapat dipisahkan dari kebutuhan manusia, sebagai penunjang kegiatan pembangunan dimana masyarakat memiliki sistem kepemilikan tanah.¹

Seiring bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan akan lahan, sebagian masyarakat membutuhkan lahan sebagai ruang hidup

¹ Eka Nursiyamsih, *Kehidupan Sosial-Ekonomi Petani Dalam Sistem Sewa Adol Oyodan Pada Masyarakat Pedesaan*, [Http : //www. Eka Nursiyamsih](http://www.eka-nursiyamsih.com). (3 Maret 2015)

untuk bercocok tanam. Namun, karena sifat tanah tidak bertambah, banyak orang memperoleh tanah dengan menggunakan cara-cara yang sah seperti: Umumnya dalam kehidupan banyak orang banyak dijumpai orang-orang yang mengelola lahan pertanian, semakin banyak pula orang yang membuat kontrak sewa lahan pertanian, dan pemilik setuju untuk menyewakan lahan tersebut dengan penyewa untuk jangka waktu tertentu. sewa dengan kesepakatan bersama. Dalam kegiatan persewaan tanah sering terjadi sengketa antara pemilik tanah dengan penyewa tanah, dan permintaan tanah semakin meningkat tetapi jumlah tanah tidak bertambah, tetapi permintaan masyarakat semakin meningkat. . Hal ini meningkat karena tanah. Masalah kepemilikan tanah begitu penting dalam menyewa tanah sehingga ada dua kepentingan yang saling bertentangan: kepentingan pemilik tanah dan kepentingan pihak yang membutuhkan tanah, jadi berhati-hatilah dan hati-hati saat menyewa diperlukan. Hak sewa Anda perlu mendekati pemilik tanah atau orang yang menggunakan tanah tersebut²

Kabupaten Sumbawa, Kecamatan Lopok dan Desa Punkit merupakan daerah yang mayoritas penduduknya adalah petani. Lahirnya sewa ini karena banyak orang yang ingin berbisnis dan membangunnya, namun tidak ada lahan untuk pengembangan. Lahan pertanian dibangun untuk konstruksi, dan dalam beberapa tahun terakhir banyak orang tertarik untuk membangun dompet, karena potensi jenis bisnis ini terbukti sangat menguntungkan. Sewa gagal lebih dari empat kali, salah satunya gagal mengeksekusi sewa

² Eka Nursiyamsih, *Kehidupan Sosial-Ekonomi Petani Dalam Sistem Sewa Adol Oyodan Pada Masyarakat Pedesaan*, Http: //www. Eka Nursiyamsih Pdf. (3 Maret 2015)

untuk pembangunan Gedung Sarang Burung Walet. Biasanya berkolaborasi dalam komunitas. Oleh karena itu, masyarakat yang tinggal di Desa Pungkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa cenderung menyepakati saling percaya tanpa menggunakan sertifikat asli, dokumen atau surat lainnya.³ Perjanjian seperti itu sebenarnya diperbolehkan oleh undang-undang, Pasal 1571 KUHPerdara, yang menyatakan:

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

Menurut ketentuan Pasal 1571 KUHPerdara, kontrak sewa dapat dibuat secara lisan, tetapi karena dibuat secara lisan atau berdasarkan saling percaya, banyak efek buruk yang mungkin terjadi di kemudian hari. Dalam kesimpulan perjanjian sewa, jika salah satu pihak gagal untuk membuat perjanjian dengan benar atau jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajiban awalnya yang disepakati.

Selain untuk merumuskan masalah, alasan peneliti melakukan penelitian ini adalah untuk lebih memahami proses implementasi yang dilakukan oleh masyarakat, memberikan gambaran kepada masyarakat lokasi penelitian, dan membuat sewa yang sesuai untuk memahami bagaimana menyelesaikannya. Undang-undang saat ini kurang memahami kontrak leasing, sehingga peneliti ingin mencari tahu apa yang hilang dari

³ Hasil Observasi Awal Dengan junaidi staff desa, Desa Pungkit Kabupaten Sumbawa, (sabtu 24 Oktober 2021)

proses kontrak awal dan melihat apakah pembayaran tertunda. Dalam kasus penyalahgunaan atau wanprestasi hak oleh salah satu pihak, setidaknya ada konsekuensi hukum yang dibuat dalam kontrak asli kontrak.

Berdasarkan latar belakang diatas ini, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai *Analisis Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Proses Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Gedung Sarang Walet.*

1.2 Rumusan Masalah

Dengan latar belakang ini, ada juga beberapa isu besar tentang bagaimana masyarakat dapat menyewa desa Pungkit di Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa. Oleh karena itu, permasalahan tersebut dirinci dalam dua rumusan masalah berikut ini:

1. Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan untuk pembangunan gedung sarang walet di Desa Pungkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa Besar?
2. Apa akibat hukum jika terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa gedung sarang walet?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan

- a. Untuk bisa mengetahui, memahami bagaimana proses berlansungnya perjanjian dan memberi arahan kepada masyarakat disana bagaimana cara melakukan perjanjian yang sesuai dengan kuhperdata agar terhindar dari wanprestasi, dan juga mengembangkan potensi yang

sudah dibangun oleh masyarakat, serta kewajiban pemilik dan penyewa tanah di Desa pungkit kecamatan lopok kabupaten Sumbawa

- b. Untuk bisa mengetahui apa saja akibat hukum jika adanya wanprestasi perjanjian yang dilakukan penyewa tanah dan pemilik tanah dan penyewa tanah di Desa pungkit kecamatan lopok kabupaten sumbawa.

2. Manfaat

Harus ada keuntungan dalam melakukan penelitian. Setidaknya, menindaklanjuti apa yang dirumuskan dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- a. Secara teoritis:

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi peningkatan pengetahuan, wawasan dan pengalaman serta bermanfaat bagi perkembangan hukum khususnya bidang hukum perdata di masa mendatang masyarakat desa Punkit sewa.

- b. Secara Praktis

- 1) Penelitian ini juga dapat membantu masyarakat memahami cara membuat perjanjian dan mencegah terjadinya wanprestasi, seperti halnya sengketa yang timbul karena kurangnya pengetahuan tentang aturan kontrak sewa.
- 2) Untuk memberikan pengetahuan kepada pembaca untuk mempersiapkan proses dan metode penyewa dan pemilik real estat untuk menghindari default.

c. Secara akademik:

Penelitian ini dilakukan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram untuk memenuhi salah satu syarat tercapainya keutuhan studi Starasatu (S1).

1.4 Originalitas Kasus/ Penelitian Terdahulu

Sehubungan dengan judul makalah penelitian yang dibahas disini, peneliti membahas tentang analisis persewaan tanah untuk pembangunan Gedung Sarang Burung Walet, persewaan tanah untuk pembangunan di Desa Punkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa.. Mungkin sudah ada saran dan pekerjaan lain yang terkait dengan kesepakatan ini, tetapi satu-satunya perbedaan dari penelitian yang peneliti selidiki adalah lokasi penelitian dan subjek penelitian.

1	Judul Dan Peneliti
	Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Bus Menurut Kuhperdata Dan Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah Disusun Oleh Achmad Nanda Zulfikar Jurusan Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Fakultas Syariah Malang 2019
	Hasil Penelitian
	Berdasarkan teori pendahuluan dan penelitian yang dilakukan oleh peneliti di PO Indajaya, tempat kedudukannya di Kabupaten Gresik, penulis dapat menyimpulkan:

	<p>KUHPerdata dan PO Berbasis Hukum Ekonomi Syariah Kontrak Sewa Bus Indajaya Bangan Kontrak Penyelesaian Sengketa Default Penyelesaian Perselisihan PO Sewa Bus Indajaya Bangan Dalam bentuk ketidaksesuaian dengan tuan rumah terintegrasi default, format default dicatat dalam surat. tuntutan ganti rugi dalam perundingan antara pemilik dan penyewa akan berlanjut dari tuntutan ganti rugi pemilik yang wanprestasi. Dari perspektif penyusunan KUHPerdata dan UU Bisnis Syariah, penyelesaian wanprestasi ini didasarkan pada Pasal (39a) KIES, yang menyatakan bahwa sanksi dapat dikenakan untuk membayar ganti rugi jika: meningkat. Setelah dia, debitur wanprestasi tetap wanprestasi, Pasal 1243. KUH Perdata menyatakan: Dalam hal ini jika pemilik tidak memenuhi kewajibannya, penyewa akan memberikan sanksi kepada pemilik berupa ganti rugi, karena pemilik dapat lalai membuat kesalahan dalam kontrak dan mengakibatkan kerugian penyewa meningkat.⁴</p>
	<p>Persamaan</p>
	<p>Sama -sama membahas tentang wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa.</p>

⁴Achmad Nanda Zulfikar, *Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Bus Menurut Kuhperdata Dan Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jurusan Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Fakultas Syariah Malang, (2019).

Perbedaan	
	Yang membedakan adalah objek dan cara penelitian perjanjian sewa menyewa

NO	Judul Dan Peneliti
2	<p>Perjanjian sewa-menyewa lahan untuk pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi menurut uu no. 36 tahun 1999 tentang telekomunikasi (studi pada pt. Alam damai lestari medan)</p> <p>Penelitian yang dilakukan oleh Teuku Aris Gunawan Amin NIM : 140200216</p>
	Hasil Penelitian
	<p>Kontrak secara tegas dinyatakan oleh kedua belah pihak dalam kontrak. Kepatuhan merupakan pengulangan kepatuhan yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Apa yang diatur dalam Pasal 1339 KUH Perdata biasanya berbeda dengan yang terdapat dalam Pasal 1347 KUH Perdata. Adat-istiadat yang disebutkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata adalah umum, tetapi adat yang disebut dalam Pasal 1427 KUH Perdata hidup dalam masyarakat yang istimewa (negara gebruikelijk terbaik):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Perjanjian adalah hukum bagi yang membuatnya. 2. Kontrak mengikat para pihak sesuai dengan hukum. 3. Perjanjian tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan para pihak. <p>Setiap pihak yang melanggar atau wanprestasi pada kontrak</p>

	<p>akan mengakibatkannya:</p> <p>4. Membayar ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdara).</p> <p>5. Kesepakatan dapat diputuskan (Pasal 1226 KUHPerdara).</p> <p>6. Mengambil resiko (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).</p> <p>1. Membayar perkara jika diperkarakan dimuka Hakim (Pasal 1281 ayat (1) KUHPerdara).⁵</p>
	Persamaan
	Sama-sama membahas tentang Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah untuk pembangunan
	Perbedaan
	Perbedaan terletak pada objek penelitian
3	Judul Dan Peneliti
	<p>Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan</p> <p>Sri Widiarti Fakultas Ilmu Sosial Jurusan Hukum Dan Kewarganegaraan (2005)</p>
	Hasil Penelitian
	<p>Rumah dan barang di dalam rumah tunduk pada perjanjian sewa tempat tinggal di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pecalongan.</p> <p>Perjanjian sewa ini merupakan perjanjian yang berdasarkan pada</p>

⁵ Teuku Aris Gunawan Amin Nim : 140200216 *Departemen Hukum Keperdataan Program Kekhususan Perdata BW Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara 2018*

	<p>unsur pokoknya, jika ada perjanjian tentang perumahan. Dan karena harga sewa memberikannya kepada penyewa hak pribadi atas rumah, kewajiban pihak yang menyewa adalah melepaskan menikmati rumah itu daripada menyerahkan harta penyewa. Rumah itu.</p> <p>Dari penelitian di atas, disimpulkan bahwa inti permasalahan yang sama dengan masalah yang dibahas dalam proposal ini tidak dibahas, dan dapat dikatakan bahwa proposal ini adalah hasil penelitian penulis. Proposal ini dibuat dengan menggunakan referensi dari buku dan informasi dari media cetak dan elektronik. Oleh karena itu, kredibilitas penulisan karya ini dapat dinyatakan oleh penulis.⁶</p>
	Persamaan
	sama-sama membahas tentang perjanjian sewa menyewa tanah untuk pembangunan
	Perbedaan
	Yang membedakan adalah objek dan cara penelitian perjanjian sewa menyewa

⁶ Sri Widiarti Fakultas Ilmu Sosial Jurusan Hukum Dan Kewarganegaraan (2005)

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, kontrak adalah kontrak lisan atau tertulis yang disepakati oleh dua pihak atau lebih dan berjanji untuk memenuhi syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam kontrak. Pasal 1313 KUHPerdata juga menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan seorang atau lebih yang ditahan oleh satu orang atau lebih. Kontrak adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih di bidang hukum properti yang mengharuskan satu pihak untuk melakukan dan yang lain untuk melakukan.

1. Istilah perjanjian

Istilah kontrak diterjemahkan secara berbeda oleh para ulama sebagai berikut:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menggunakan istilah ``perjanjian`` untuk *overeenkomst*.
- Prof. Utrecht, memakai istilah *overeenkomst* untuk istilah ``perjanjian``.
- Prof. Subekti memakai istilah *overeenkomst* untuk ``perjanjian`` bukan persetujuan.
- Prof. R. Wirjono Prodjodikoro, memakai istilah persetujuan untuk terjemahan *overeenkomst*.

- R. Setiawan, S.H., memakai istilah ``persetujuan`` untuk *overeenkomst*.
- Prof. Soediman kartohadiprodjo, memakai istilah ``perjanjian`` untuk terjemahan dari *overeenkomst*.

Oleh karena itu, istilah *overeenkomst* menggunakan dua istilah: kesepakatan dan kesepakatan. Kata persetujuan disebut kesepakatan karena kedua belah pihak sepakat untuk melakukan sesuatu. Oleh karena itu, dalam hal ini istilah yang digunakan untuk menerjemahkan *overeenkomst* adalah konsensus.⁷

2. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian itu sendiri juga dimaknai secara berbeda oleh ilmu pengetahuan. belakang:

- a. Prof. Subekti S.H., Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana satu orang menjanjikan sesuatu kepada orang lain, atau dua orang berjanji untuk melakukan sesuatu satu sama lain.
- b. Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., Kontrak adalah hubungan kepemilikan yang sah antara dua pihak yang berjanji atau dianggap melakukan sesuatu, sedangkan pihak lain berhak menuntut pemenuhan janji tersebut.
- c. R. Setiawan, S.H., Kontrak adalah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri atau mengikat satu orang atau lebih satu sama lain.

⁷ Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018. hal. 284.

- d. Abdulkadir Muhammad, S.H., Kontrak adalah kontrak yang menjanjikan bahwa dua orang atau lebih akan melakukan hal-hal yang berhubungan dengan properti.⁸

2. Jenis-Jenis Perjanjian

1. Kontrak adalah kontrak yang menjanjikan bahwa dua orang atau lebih akan melakukan hal-hal yang berhubungan dengan properti.

2. perjanjian sepihak

Perjanjian yang mengharuskan salah satu pihak menerima haknya. Misalnya, kontrak hibah, kontrak pertukaran pinjaman, dll.

3. Kontrak CumaCuma, kontrak di mana satu pihak diuntungkan oleh pihak lain dan tidak dengan sendirinya menerima keuntungan. Misalnya, kontrak hibah, kontrak pinjaman, dll.

4. Perjanjian bahwa ada hubungan hukum antara kinerja satu pihak dengan kinerja pihak lain, dan antara dua pertunjukan. Misalnya, kontrak jual beli, kontrak sewa, dll.

5. Kesepakatan bersama adalah kesepakatan yang dihasilkan dari kesepakatan antara para pihak.

6. Perjanjian asli adalah perjanjian yang dihasilkan dari kesepakatan antara dua pihak yang menyertai penyerahan barang yang sebenarnya. Contoh kontrak penyimpanan produk, kontrak penggunaan sewa, dll.

⁸ *Ibid*, hal. 285.

7. Kontrak bernama (nominee contract) adalah kontrak yang memiliki nama tertentu dan diatur secara khusus oleh undang-undang. Misalnya, kontrak pembelian, kontrak pertukaran, kontrak sewa, dll.
8. Akad tanpa nama (akad innominaat) adalah akad yang tidak mempunyai nama tertentu dan tidak diatur oleh undang-undang. B. Sewa dan perjanjian kredit.⁹
9. Pembebas adalah perjanjian yang membebaskan orang dari obsesi mereka dengan kewajiban hukum tertentu. Misalnya, keringanan utang.
10. Perjanjian Substansial Perjanjian adalah perjanjian untuk menetapkan, menetapkan, membuat, mengubah, atau menghapus hak substantif. Misalnya, kontrak penjualan.
11. Kontrak yang mengikat adalah kontrak yang membentuk aliansi antara kedua belah pihak.¹⁰
12. Subkontrak adalah kontrak yang mengikuti kontrak utama. Contohnya adalah hipotek, hipotek dan borgtocht.¹¹

3. Syarat Sah Perjanjan

a. Kesepakatan yang mengikatkan diri

Sebuah kontrak berarti kesepakatan antara dua pihak atau kesepakatan tentang subjek kontrak. Apa yang Anda inginkan dan apa yang orang lain inginkan.

⁹ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hal 82.

¹⁰ Komariah, *Hukum Perdata*, Umm Press, 2010 hal.169-170.

¹¹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya, 2010, hal. 54-55.

b. Cakupan untuk suatu perikatan.

Mereka yang membuat kontrak di bawah hukum wajib berbicara.

Sebagai aturan umum, menurut undang-undang, setiap orang yang dewasa atau sehat mental dan bertanggung jawab bertanggung jawab.

Tentang efisiensi Pasal 1329 KUH Perdata;

“semua orang cakap melakukan perbuatan hukum kecuali yang oleh Undang-Undang dinyatakan belum cakap.”

c. Hal tertentu

“Kontrak harus spesifik. Artinya, Anda setidaknya harus menentukan jenis produk yang termasuk dalam kontrak.

d. Sebab halal Berdasarkan ketentuan Pasal 1337 KUHPer.

“Suatu sebab yang diperbolehkan atau halal berarti kesepakatan yang tertuang dalam suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundangundangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.”

Dari keempat syarat tersebut, ada dua jenis yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Jika akad tidak memenuhi syarat pertama dan kedua, pengadilan dapat memutuskan akad, dan jika akad tidak memenuhi syarat ketiga dan keempat, akad dianggap tidak sah atau tidak pasti. Melakukan.

Ketentuan sewa-menyewa terdapat pada dalam bab VII buku III KUHPerdata yang judulnya “SewaMenyewa” dari Pasal 1548 hingga pasal 1600 KUHPerdata. Pengertian sewa menyewa berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata yaitu “persetujuan dengan mana

pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, dengan waktu tertentu dan dengan pembayaran harga, yang disanggupi pembayarannya oleh pihak tersebut.

Untuk membuktikan bahwa kontrak adalah sewa, peminjam yang menikmati barang tersebut harus membayar pemiliknya untuk jangka waktu tertentu. Secara filosofis, sewa tidak berlangsung terus menerus, pada suatu saat kesenangan barang tersebut berakhir, dan penyewa hanya menikmati barang tersebut, sehingga dikembalikan kepada pemiliknya.¹²

4. Asas-Asas Perjanjian

KUHPerdata memiliki lima prinsip konsensus: kebebasan kontrak, konsensus, kepastian hukum, itikad baik, dan kepribadian.

1. Asas kebebasan berkontrak

Setiap orang berhak membuat kontrak, selama kebebasan itu tidak melanggar aturan hukum atau syarat-syarat kontrak. Kebebasan yang didukung meliputi kebebasan untuk menyatakan atau tidak setuju, dan kebebasan untuk setuju dengan siapa pun. Kebebasan untuk memutuskan isi kontrak kemudian mencakup pelaksanaan dan syarat-syaratnya, serta kebebasan untuk memutuskan apakah kontrak harus tertulis atau lisan.

¹² Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, oleh Retna Gumanti *Perjanjian, Syarat Sahnya Perjanjian*, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), 2008. hal.8

2. Asas konsensualisme

Konsensus memiliki prinsip mufakat atau mufakat berdasarkan prinsip mufakat atau mufakat. Ini berarti persetujuan atau pengabaian kehendak. Fakta bahwa suatu perjanjian harus didasarkan pada perjanjian yang mengikat antara dua pihak atau lebih menjadi sah secara informal ketika kedua belah pihak setuju. Ini tidak termasuk kontrak yang memerlukan prosedur yang diwajibkan secara hukum. B. Penjualan rumah yang membutuhkan notaris.

3. Asas kepastian hukum

Pasal 1338 (1) KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan sah dianggap menjadi hak orang yang membuatnya. Ini berarti bahwa kedua atau lebih pihak dalam kontrak wajib mematuhi dan mematuhi hukum nasional yang berlaku saat membuat kontrak. Jika salah satu dari mereka mengingkari janji, perjanjian itu dapat dibawa ke pengadilan. Kemudian, jika salah satu pihak melanggar, sangat mungkin diberikan sanksi sesuai dengan putusan hakim.

4. Asas itikad baik

Jika perjanjian ini dibuat dengan itikad baik. Artinya, kedua belah pihak perlu saling percaya, jujur satu sama lain, saling terbuka, dan memiliki niat baik dalam membuat kontrak. Oleh karena itu, Anda tidak boleh melakukan kontrak jahat seperti penipuan atau manipulasi faktual.

5. Asas kepribadian

Perjanjian harus bersifat pribadi. Artinya, perjanjian tidak dapat secara langsung mengikat dan mewakili pihak yang membuat perjanjian dan harus menarik orang lain yang tidak setuju dengannya.¹³

2.2 Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa-menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam pasal 1548 s.d. pasal 1600 KUHPerdota. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa terdapat dalam pasal 1548 KUHPerdota yang menyebutkan :

“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.”

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa berarti membayar sewa dan sewa berarti membayar sewa. Menurut Wiryono, Projodikoro Leasing bergantung pada pengguna yang membayar sewa kepada pemilik, yang mengalihkan barang tersebut kepada orang lain untuk mulai menjual dan menerima pendapatan. Menurut Yahya Harahap, sewa adalah kontrak antara pihak yang memiliki tanah dan penyewa. Pihak yang menyewakan kepada peminjam untuk penggunaan barang secara penuh.¹⁴

¹³ .M. Muhtarom, *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*, (Dosen Jurusan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta), (2014) hal.51.

¹⁴ Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, hal.190.

2. Unsur-unsur Perjanjian Sewa-menyewa

Elemen kunci dari sewa adalah barang, harga, dan waktu tertentu. Seperti halnya kontrak penjualan, kontrak sewa adalah kesepakatan bersama yang didasarkan pada kesepakatan yang saling mengikat antara para pihak. Bedanya hanya dengan jual beli barang sewaan itu bukan milik penyewa, tetapi dimaksudkan untuk dipakai atau dipakai, jadi penyerahan barang sewa itu hanya pengalihan kuasa kepada penyewa, bukan pengalihan. Barang kepemilikan barang. Sewa, seperti jual beli dan kontrak lainnya, umumnya merupakan kontrak konsensual. Dengan kata lain, itu menjadi mengikat segera setelah kesepakatan dicapai pada elemen kunci: produk atau layanan. Dengan kata lain, sewa telah terjadi jika satu pihak menginginkan yang lain dan keduanya menginginkan hal yang sama.

Dari uraian di atas, dapat kita simpulkan bahwa hal-hal yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

2. Adanya pemberi pinjaman dan pemberi pinjaman.
3. Adanya kesepakatan antara para pihak.
4. Keberadaan properti sewaan.
5. Adanya kewajiban tuan tanah untuk mengizinkan penyewa menikmati barang-barang.

6. Penyewa wajib membayar uang sewa kepada tuan tanah.¹⁵

Dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, ada beberapa faktor penting dalam mengadakan kontrak sewa:

- Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdara dengan jelas menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan seorang atau lebih yang diikat oleh seorang atau lebih. Susunan kata Pasal 1313 KUHPerdara menetapkan bahwa kontrak harus memenuhi unsur-unsur berikut:

- a) Suatu Perbuatan : Jika perbuatan itu mempunyai akibat hukum, maka perbuatan itu harus ditafsirkan sebagai perbuatan hukum.
- b) Antara sekurang-kurangnya 2 (dua) orang
- c) Hukum menciptakan aliansi antara para pihak dalam kontrak.

- Kewajiban Para Pihak

Ketika pihak pertama (pemilik) perlu menyerahkan barang kepada penyewa untuk digunakan dan penyewa wajib membayar sewa sesuai dengan ketentuan yang disepakati. Oleh karena itu, barang sewaan tidak dapat dimiliki sekaligus dijual, melainkan hanya digunakan dan dinikmati.

- Jangka Waktu

Berdasarkan bunyi Pasal 1548 KUH Perdata disebutkan bahwa hak sewa itu berlangsung untuk jangka waktu tertentu dan sewa untuk jangka waktu tertentu. Sewa untuk satu bulan atau lebih disepakati

¹⁵ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010. hal.58.

dalam perjanjian sewa. Selama periode ini, penyediaan layanan akan dibatasi untuk penyewa. Menentukan periode ini akan membantu membatasi kenikmatan penyewa.¹⁶

3. Kewajiban dan Hak para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa meliputi benda-benda yang akan disewakan dan benda-benda itu, yaitu adanya penyewa dan tuan tanah. Di sisi lain, subjek kontrak sewa adalah produk, dan harga produk target tidak melanggar hukum, ketertiban umum, dan moral. Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa adalah:

a. Pihak yang menyewakan

Pihak yang menyewakan atau memiliki suatu barang adalah orang perseorangan atau kelompok yang menyewakan barang atau fasilitas tersebut kepada pihak lain untuk memperoleh hak penerima fasilitas dari lessee. Orang yang menyewakan barang tersebut tidak dapat menjadi pemilik barang tersebut, tetapi adalah orang yang mengalihkan pemakaian barang tersebut kepada orang lain berdasarkan hak pelepasan. Karena pada saat suatu sewa dialihkan kepada penyewa, maka bukan kepemilikan atas barang tersebut, melainkan penggunaan atau keuntungan dari barang yang disewa tersebut.

Kewajiban tuan tanah itu tertuang dalam Pasal 1550 KUHPerdata. Kewajiban tersebut, yaitu:

- Penyerahan properti sewaan kepada penyewa

¹⁶www.npslawoffice.com/pengertian-perjanjian-sewa-menyewa-secara-umum-dan-pengaturannya-dalamkuhperdata/Diakses Pada Tanggal 24 oktober 2021.

- Memelihara barang sewaan agar produk dapat digunakan sebagaimana mestinya
- Pemilik properti ingin membuat properti sewaan mereka lebih aman bagi penyewa selama masa sewa. Kewajiban lessor bukanlah untuk memiliki properti, tetapi meninggalkan properti sewaan dan menikmati penggunaan properti. Mengenai pemeliharaan properti sewaan, penyewa berkewajiban untuk melakukan perbaikan yang diperlukan terhadap properti sewaan. Aturan ini sesuai dengan Pasal 1551 (2) BGB dan ditulis sebagai berikut:”

Pasal 1552 KUHPerdata mengatur tentang cacat pada harta sewa. Penyewa berkewajiban untuk menanggung semua kerusakan sewa yang dapat mempengaruhi penggunaan sewa, bahkan jika para pihak tidak mengetahui kerusakan pada saat penandatanganan kontrak. Jika cacat menyebabkan kerusakan pada peminjam, pemberi pinjaman berkewajiban untuk mengganti kerugian sesuai dengan kontrak.

Pemilik properti atau tuan tanah harus memastikan bahwa penyewa tidak mengganggu penggunaan properti sewaan sebagai akibat dari perselisihan terkait kepemilikan properti. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1556 dan 1557 KUHPerdata. Dalam hal ini, penyewa berhak untuk saling meminta pengurangan sewa selama pemilik melaporkan kebingungan atau kecacatan. Namun, dalam hal alasan yang tidak terkait dengan kepemilikan properti sewaan, pemilik tidak

berkewajiban untuk menanggapi lessor, bertentangan dengan persyaratan penggunaan properti sewaan oleh pihak ketiga.

Setiap orang yang menyewakan tidak hanya berkewajiban, tetapi juga berhak. Hak yang diperoleh penyewa dapat diturunkan dari ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata:

- Menerima sewa untuk jangka waktu yang ditentukan dalam kontrak
- Tegur penyewa jika penyewa tidak memenuhi kewajibannya dengan baik.¹⁷

b. Pihak Penyewa

Penyewa adalah orang perseorangan atau badan hukum yang menyewakan barang atau barang dari penyewa. Menurut Hofmann dan DeBurger, Anda dapat menyewa barang fisik, tetapi ada cara lain untuk melihatnya. Asser, Van Breckel dan Vollmar mengklaim bahwa mereka dapat meminjam hak serta barang fisik. Ditingkatkan dengan keputusan Hogerada pada 8 Desember 1922, dengan mempertimbangkan kemungkinan menyewakan hak berburu hewan.

Pasal 1560, 1564, dan 1583 KUHPerdata menentukan bahwa pihak penyewa memiliki kewajiban-kewajiban, yaitu:

- Para pihak memutuskan untuk menggunakan properti sewaan sebagai ibu rumah tangga yang baik jika tidak ada kesepakatan

¹⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2002, hal. 70.

tentang tujuan sewa properti berdasarkan perjanjian sewa atau dugaan tujuan dari syarat pembayaran sewa dalam masa tenggang.

- Ganti rugi atas cacat yang terjadi selama masa sewa kecuali lessor dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan disebabkan oleh tindakan lessor.
- Kami akan melakukan perbaikan harian kecil sesuai dengan isi perjanjian sewa dan kebiasaan setempat.

Penyewa juga memiliki hak sebagai berikut:

- Barang sewa yang diterima dari pemilik barang
- Dapatkan hak damai atas barang yang dia sewa selama masa sewa
- Jika pemilik bertanggung jawab untuk memperbaiki, silakan meminta perbaikan properti sewaan.

Dari penjelasan di atas, kita dapat menyimpulkan bahwa subjek dari perjanjian sewa menyewa adalah lessee dan lessor. Hak sewa adalah untuk semua jenis tanah dan harta benda, baik yang tidak bergerak maupun yang tidak bergerak.¹⁸

4. Resiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Risiko kontrak sewa diatur dalam Pasal 1553 KUH Perdata, dan jika properti sewa hancur total sebagai akibat dari suatu peristiwa di luar kendali salah satu pihak, kontrak sewa menjadi batal demi hukum. .. Oleh karena itu, berlakunya hukum dapat membatalkan kontrak, seperti dalam kasus banjir, kebakaran dan gempa bumi di luar tindakan para pihak.

¹⁸ Wirjono Projodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, CV.Mandar Maju, 2011. hal.50.

Pasal 1553, ayat 81 KUH Perdata juga mengizinkan penyewa untuk mengakhiri sewa atau meminta pengurangan harga sewa asli dengan opsi dalam hal hanya sebagian kegagalan atau kehancuran objek yang disewa. Menyatakan bahwa kompensasi tidak dimungkinkan. . Diklaim. Baik pemilik maupun penyewa tidak dapat menuntut ganti rugi, karena tidak disengaja, seolah-olah tanah yang disewa telah gagal karena banjir di tengah hujan, tetapi penyewa berhak untuk membatalkan atau menuntut. Pengurangan sebagian dari harga sewa. Pasal 1552 (1) KUHPerdata Jerman menyatakan bahwa jika barang sewaan rusak dan pemberi sewa tidak dapat menggunakan barang sewaan tersebut, maka pemilik harus membayar, walaupun pada saat itu pemilik barang sewaan mengetahui barang tersebut. itu tidak akan. Kontrak sewa tidak rugi. Pasal 1552 ayat 2 KUHPerdata menyatakan bahwa apabila penyewa menderita kerugian akibat suatu cacat, maka pihak yang menyewakan harus mengganti kerugian itu.¹⁹

5. Lahir dan Berakhirnya suatu Perjanjian Sewa Menyewa

1) Terjadinya Perjanjian

Menurut prinsip-prinsip konsensus, kesepakatan dicapai pada saat para pihak mencapai kesepakatan atau kesepakatan tentang masalah-masalah yang menjadi inti pokok kesepakatan. Kesepakatan adalah kesepakatan antara dua pihak. Apa yang diinginkan dan

¹⁹ <http://www.npslawoffice.com/hak-sewa-atas-lahan/> (diakses pada tanggal 27 oktober 2021, pukul 16.30 WIB)

diinginkan oleh yang lain, tetapi tidak dalam satu arah, tetapi satu sama lain. Dua keinginan terpenuhi.

Oleh karena itu, untuk mengetahui kapan tercapainya kesepakatan, perlu ditentukan apakah telah tercapai kesepakatan antara para pihak yang membuat janji. Perlu dicatat adanya kesepakatan wasiat antara pihak-pihak yang berjanji. Jika kedua keinginan itu tidak cocok atau tidak cocok, maka keduanya tidak cocok. Beberapa sekolah mengklaim bahwa konsensus kedua terbentuk setelah menerima tawaran, karena konsensus kedua tercapai. Artinya jika penawaran diterima, maka dapat dianggap bahwa kedua belah pihak mengetahui adanya penawaran tersebut. Kemudian penerima penawaran menerima penawaran tersebut dan terbentuklah kesepakatan.

- 2) Berdasarkan pasal 1381 KUHPerdara, perikatan-perikatan hapus (berakhir):
- a) karena pembayaran;
 - b) karena 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 terutang;
 - h) karena kebatalan atau pembatalan;

- i) karena berlakunya suatu syarat batal;
- j) Karena lewatnya waktu.²⁰
 - a. Berakhirnya sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis (Pasal 1576 KUHPerdara)

Jika jangka waktu perjanjian sewa dipengaruhi secara tertulis oleh perjanjian sewa, maka sewa secara otomatis akan berakhir sesuai dengan batas waktu yang ditentukan oleh para pihak. Apabila persewaan dipengaruhi oleh suatu perjanjian tertulis, maka perjanjian sewa akan berakhir pada waktunya, dalam hal ini pemutusan hubungan sewa tidak perlu diakhiri dengan surat tambahan. Misalnya, jika jangka waktu sewa adalah 5 tahun.

Masa sewa akan berakhir setelah 5 tahun. Selain itu, Pasal 1571 KUHPerdara menetapkan bahwa jangka waktu kontrak ditentukan tanpa tertulis. Penyewa tidak akan diputus setelah salah satu pihak memberitahukan niat penyewa untuk mengakhiri, tidak segera setelah berakhirnya masa kontrak. Pengakhiran penyewa harus diizinkan dalam jangka waktu yang wajar seperti kebiasaan di daerah tersebut.

- b. Sewa adalah sewa yang berakhir dalam waktu tertentu yang disepakati secara lisan.

²⁰<https://www.99.co/blog/indonesia/inilah-hak-dan-kewajiban-anda-saat-menyewarumah>, (diakses tanggal 27 Oktober 2021)

Hal itu dilakukan secara lisan, kurang lebih sudah dibicarakan, ketika membahas Pasal 1571 KUHPerdara, perjanjian sewa guna usaha untuk jangka waktu tertentu. Kontrak tersebut tidak berakhir pada waktu yang disepakati, melainkan setelah diberitahu oleh salah satu pihak bahwa hubungan sewa dimaksudkan untuk diakhiri, dengan mempertimbangkan periode lokal yang normal. Dalam hal penghentian lisan penyewa, periode pemberitahuan di tempat yang normal harus dipatuhi.

Periode dari notifikasi sampai akhir ini disebut periode notifikasi. Jangka waktu pemberitahuan tidak boleh terlalu singkat, tetapi harap berikan jangka waktu yang wajar bagi penyewa untuk bersiap menghadapi konsekuensi pembatalan. Ukuran yang tepat dari periode dianggap masuk akal. Tentu saja, ini agak sulit untuk diputuskan, tetapi apa pun yang mendekati kepastian nyata harus didasarkan pada rasionalitas dan kebiasaan setempat.

- c. Pengakhiran penyewa secara tertulis atau lisan tanpa tanggal kedaluwarsa yang ditentukan.

Dalam bentuk ini, sewa biasanya dapat diakhiri, diakhiri, dan diakhiri sampai kedua belah pihak menganggapnya tepat. Posisi ini muncul karena undang-undang itu sendiri tidak mengatur penghentian sewa yang tidak

terbatas. Pengakhiran sewa terus-menerus harus tunduk pada pemberitahuan yang wajar bersama, karena undang-undang hanya mensyaratkan penghentian sewa jangka tetap secara tertulis dan lisan.

Pemberitahuan yang wajar ini, menurut praktik setempat, dapat berupa pemutusan kontrak sewa satu minggu, seperti halnya akomodasi sewa di area resor. Tergantung pada penggunaan produk terkait, mungkin dalam waktu satu bulan atau satu tahun.

d. Ketentuan khusus perjanjian sewa-menyewa

Pasal 1579 KUH Perdata mengatur bahwa pemberi sewa tidak dapat membatalkan kontrak sewa karena ia ingin menggunakan sendiri barang sewa itu. Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1579, berarti pemilik atau tuan tanah berhak memberhentikan penyewa untuk kepentingan pribadi. Selama hak ini telah ditentukan sebelumnya dalam kontrak asli, lessor tidak dapat menyebutkan alasan yang relevan jika itu terjadi selama periode kontrak.²¹

2.3 Tanah Dan Bangunan

1. Pengertian Tanah Dan Bangunan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi yang sangat tinggi atau lapisan bumi.

²¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa 2005, hal.10.

Pengertian negara adalah Pasal 4 UUPA mengatur sebagai berikut:
Lainnya dan badan hukum.

Oleh karena itu, istilah tanah dalam pasal di atas berarti permukaan bumi. Pentingnya permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dimiliki oleh orang perseorangan atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul dari hak-hak di permukaan bumi, termasuk bangunan dan benda-benda, adalah masalah hukum. Masalah hukum yang dimaksud adalah terkait dengan penerapan prinsip-prinsip tentang hubungan antara tanah dan tanaman dan bangunan di atasnya.²²

Pengertian tanah yang dikemukakan oleh beberapa ahli adalah sebagai berikut: Menurut Budi Harsono, pengertian tanah dibatasi berdasarkan pengertian Pasal 4 UUPA:

“Dalam hukum pertanahan, kata tanah digunakan dalam pengertian hukum sebagaimana pengertian yang diberikan oleh UUPA, seperti dalam peraturan pembatasan Pasal 4.”

Sedangkan menurut John Salindejo pengertian tanah adalah sebagai berikut:

“Menurut negara Indonesia, tanah merupakan benda yang bernilai ekonomi, seringkali menimbulkan gelombang perdamaian, kegoyahan masyarakat, dan kemandekan dalam pelaksanaan pembangunan.”²³

²² Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika, 2007, hal. 3.

²³ Raypratama.blogspot.co.id/2012/02/pengertian-tanah.html (diakses tanggal 25 Oktober 2021)

Bangunan merupakan hasil kerja manusia yang diciptakan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, baik sebagai pekerjaan, usaha, pendidikan, olah raga, sarana rekreasi, maupun sarana lain yang memenuhi kebutuhan masyarakat. Pada dasarnya setiap orang, lembaga, atau lembaga dapat membangun suatu bangunan sesuai dengan kebutuhan, ketersediaan dana, bentuk, konstruksi, dan bahan yang digunakan. Pembangunan gedung tentunya harus diatur dan dikuasai oleh negara, mengingat pembangunan gedung dapat menjadi penghambat bagi orang lain dan membahayakan kepentingan umum. Untuk itu, diperlukan peraturan perundang-undangan yang dapat mengatur konstruksi dengan baik.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 dan Keputusan Nomor 36 Tahun 2005 memiliki beberapa definisi yang banyak digunakan pada bangunan gedung.

Definisinya adalah:

- Bangunan gedung adalah suatu bentuk fisik yang lahir dari kegiatan konstruksi, yang menyatu dengan pembangunan perumahan, yang sebagian atau seluruhnya terletak di atas tanah dan/atau air dan/atau air, baik berpenduduk maupun tidak, yang kegiatannya berfungsi sebagai tempat manusia untuk beraktivitas. Atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya dan kegiatan khusus

- Bangunan umum adalah bangunan yang fungsinya untuk kepentingan umum atau kemaslahatan umum, baik berupa fungsi keagamaan, komersial, sosial, maupun budaya.
- Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan mungkin memerlukan perawatan khusus selama konstruksi dan/atau penggunaannya, atau kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting bagi masyarakat atau lingkungan.
- Klasifikasi bangunan gedung adalah penggolongan fungsi bangunan gedung berdasarkan tingkat pemenuhan persyaratan regulasi dan rekayasa.²⁴

2. Hak Sewa Atas Bangunan

Ketentuan mengenai hak menyewa bangunan secara khusus terdapat dalam Pasal 44 dan 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang kemudian disebut UUPA. Pasal 44 (1) Pengertian hak menyewa bangunan menurut UUPG, orang perseorangan atau badan hukum berhak menyewakan barang milik orang lain apabila ia berhak menggunakan barang milik orang lain untuk keperluan bangunan. Dengan membayar sewa kepada pemilik menyewa. Hak sewa adalah hak penggunaan khusus dan dijelaskan secara terpisah. Hak pindah hanya diberikan kepada bangunan sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Ayat 1 UUPA.

²⁴ *Ibid.*

Hak menyewa bangunan, yaitu penyewa yang menyewakan suatu bangunan dengan hak atas tanah orang lain dengan membayar sewa tertentu dalam jangka waktu tertentu yang disepakati antara pemilik bangunan dan penyewa bangunan. Subyek persidangan adalah bangunan, bukan tanah. Sifat dan karakteristik hak sewa gedung adalah sebagai berikut:

- Jangka waktu terbatas
- Kontrak pribadi yang tidak mengizinkan properti untuk disewakan kepada pihak ketiga yang memiliki hubungan penyewa dengan penyewa tanpa persetujuan dari pemilik properti.
- Perjanjian sewa dapat disimpulkan dengan syarat bahwa perjanjian sewa berakhir karena kematian penyewa.
- Hak Penyewa tidak dipotong dengan cara mengalihkan hak milik kepada pihak lain
- Hak Penyewa tidak dapat dijadikan jaminan utang piutang
- Hak Penyewa dapat dilepaskan oleh penyewa
- Hak Penyewa, Tidak termasuk hak yang tercantum dalam PP No. 24 1997.

Pemegang hak sewa atas bangunan menurut Pasal 45 UUPA adalah:

- Warga Indonesia
- Orang asing yang tinggal di Indonesia

- Korporasi yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan bertempat tinggal di Indonesia Korporasi asing yang berkantor perwakilan di Indonesia.²⁵

Namun, mereka harus berdomisili di Indonesia, seperti halnya orang asing, hak orang asing, dan perusahaan asing berhak menggunakan properti sewaan. Orang asing tidak berhak menyewa gedung jika bersifat sementara. Jika para pihak ingin menempati bangunan tersebut, sewa memungkinkan mereka untuk menyewakan bangunan tersebut sebagai pengganti tanah.²⁶

UUPA tidak menyatakan bahwa Anda perlu mendaftar untuk pertanggung jawaban sewa dan hipotek. Tidak ada batasan berapa lama Anda dapat menyimpulkan sewa. Omong-omong, karena hak sewa ini karena hak milik, maka dapat dikatakan bahwa jangka waktu hak sewa adalah karena kesepakatan para pihak. Pembayaran sewa tidak lagi sama dengan hak guna bangunan atas tanah negara atau milik pribadi, tetapi penerima hak harus terlebih dahulu membayar pendapatannya kepada pemilik yang dapat menyewakan negara atau bangunan tersebut. Pemberian hak, pertama, pembayaran sewa harus dilakukan sekali atau setiap saat, dan kedua, sebelum atau sesudah harta benda itu digunakan. Ketiga, perjanjian sewa tidak boleh mengandung unsur selangit.

Hal ini menyebabkan fakta bahwa hak untuk menyewa tanah tidak dibenarkan. Hal ini karena jika sewa dibayar dimuka dan tidak ada hasil di

²⁵ *ibid*

²⁶ Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal.1.

akhir masa sewa, hal ini akan mengakibatkan kerugian bagi penyewa. Tidak wajar bagi pemilik untuk membayar di muka tanah yang disewa ketika tanah itu tidak diproduksi sementara pemiliknya menikmati menggunakan tanah yang disewa.²⁷

2.4 Wanprestasi

1. Pengertian wanprestasi

Dalam kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, pelupaan, ingkar janji, atau wanprestasi kewajiban kontraktual. Oleh karena itu, default adalah keadaan di mana seseorang tidak dapat atau tidak dapat melakukan sesuai dengan kontrak. Kegagalan dapat terjadi karena hal-hal berikut:

- a) Kesengajaan atau kelalaian.
- b) Adanya keadaan memaksa (*overmacht*).

2. Macam-macam wanprestasi

Ada empat debitur yang bisa dikatakan wanprestasi:

- a) Peminjam tidak melakukannya sama sekali
- b) Debitur gagal memenuhi, tetapi tidak seharusnya
- c) Debitur melakukan apa yang dilarang oleh perjanjian
- d) Peminjam tidak membayar tepat waktu.

²⁷ www.npslawoffice.com/hak-sewa-untuk-bangunan/ Diakses Pada Tanggal 30 Oktober 2021

3. Mulai terjadinya wanprestasi

Default yang diperbarui biasanya terjadi ketika debitur menyatakan bahwa layanan telah gagal atau tidak diberikan. Dengan kata lain, wanprestasi terjadi ketika debitur tidak dapat membuktikan bahwa wanprestasi itu terjadi karena kelalaiannya sendiri atau keadaan yang tidak dapat dihindarkan. Jika tidak ada tenggang waktu yang ditentukan untuk kinerja kinerja, kreditur akan dianggap perlu untuk mengeluarkan peringatan atau memberitahu debitur untuk memenuhi kewajiban segera. Referensi ini juga dikenal sebagai panggilan pengadilan.

Dalam jangka waktu yang ditentukan dalam pelaksanaan jasa, menurut Pasal 1238 KUH Pro, debitur dianggap lalai setelah berakhirnya jangka waktu yang ditentukan. Anda harus mengajukan panggilan pengadilan yang menyatakan apa, alasan, dan kapan layanan akan diberikan. Hal ini berguna jika kreditur ingin menggugat debitur di pengadilan. Dalam proses ini, somasi merupakan bukti bahwa debitur benar-benar wanprestasi.²⁸

4. Akibat-Akibat Wanprestasi

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 KUH Per).

²⁸ Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018. hal. 292.

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

Secara terpisah, kontrak bilateral memberikan hak kepada pihak lain untuk mengakhiri kontrak karena kegagalan atau kelalaian salah satu pihak. Dalam hal ini, wasit harus meminta pembatalan. Persyaratan ini juga harus dipenuhi jika kontrak memuat klausul pengecualian. Jika persyaratan tidak ditentukan dalam kontrak, hakim bebas untuk memberi terdakwa tenggang waktu tidak lebih dari satu bulan, tergantung pada keadaan, atas permintaan terdakwa. (Pasal 1266 KUHPperdata).

Menurut ketentuan Pasal 1267 KUHPperdata, jika debitur wanprestasi, kreditur dapat memilih untuk menuntut haknya dalam bentuk sebagai berikut:

- a) Pemenuhan kontrak
- b) Pelaksanaan kontrak terkait dengan kerusakan
- c) Kompensasi saja
- d) Pemutusan kontrak
- e) Pemutusan kontrak dengan kompensasi.

Jika kreditur memenuhi keempat syarat tersebut, kewajiban ganti rugi debitur baru dapat dipenuhi:

- 1) Debitur sebenarnya wanprestasi karena kelalaiannya.

- 2) Debitur tidak dalam keadaan wajib.
- 3) Tidak ada keberatan dari debitur yang melumpuhkan tuntutan ganti rugi.
- 4) Kreditur mengeluarkan somasi/peringatan.²⁹

2.5 Ganti Kerugian Dalam Wanprestasi

1. Pengertian ganti kerugian

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 KUHPerdara). Dengan demikian, ganti rugi pada hakikatnya adalah ganti rugi atas wanprestasi atau kerugian debitur akibat wanprestasi tersebut.

2. Unsur-unsur Ganti Kerugian

Menurut Pasal 1246 KUHP, remunerasi terdiri dari tiga komponen:

- a) Biaya, yaitu biaya atau biaya yang dikeluarkan secara eksplisit berdasarkan Perjanjian ini.
- b) Kerusakan, yaitu kerusakan yang disebabkan oleh rusaknya harta benda milik debitur yang disebabkan oleh kelalaian debitur.
- c) Bunga adalah keuntungan yang akan atau seharusnya diharapkan diperoleh oleh debitur jika debitur tidak melakukan kelalaian dalam pengaturannya.

²⁹ *Ibid.* hal. 293-294

3. Batasan-batasan Mengenai Ganti Kerugian

Sebagai aturan umum, tidak semua kerusakan dapat dikompensasikan. Undang-undang mengatur bahwa debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur atas kerugian yang disebabkan oleh wanprestasi:

- a. Kerugian yang dapat diperkirakan pada saat penutupan kontrak. Menurut Pasal 1247 KUH Per, debitur menderita kerugian nyata yang telah atau dapat diperkirakan pada waktu ditandatanganinya akad, kecuali jika akad itu tidak dipenuhi karena suatu penipuan yang dilakukan olehnya, kami hanya bertanggung jawab untuk itu.
- b. Kerugian sebagai akibat langsung dari default. Menurut Pasal 1248 KUHP, jika wanprestasi karena penipuan debitur, pembayaran ganti rugi hanya terdiri atas kerugian yang diderita kreditur dan hilangnya keuntungan sebagai akibat langsung. Default kontrak.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode seperti metode normatif dan empiris. Jenis kajian hukum normatif adalah kajian yang menggunakan sumber bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, putusan/putusan pengadilan, kontrak/perjanjian/kontrak, dan hukum. Teori dan Pendapat Cendekiawan Studi ini mencakup materi peraturan atau hukum tertulis. Survei ini disebut survei dokumen atau perpustakaan karena terutama dilakukan pada data perpustakaan sekunder.³⁰ Hakikat penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menganalisis dan menyelidiki fungsi hukum dalam masyarakat, yang dikonseptualisasikan sebagai perilaku nyata sebagai gejala sosial tak tertulis yang dialami oleh setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat.³¹

3.2 Pendekatan Penelitian

1. Pendekatan Sosiologi (Sociological Approach)

Pendekatan sosiologi adalah memfokuskan kajian sedemikian rupa sehingga dapat diperoleh pengetahuan hukum yang jelas dan benar dengan terjun langsung ke pokok permasalahan yang diteliti.

³⁰ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Cetakan Pertama, (Juni 2020), hal. 45-46.

³¹ *Ibid*, hal. 80.

2. Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach)

Pendekatan ini diambil dengan meninjau semua persyaratan hukum dalam hal apa yang diperiksa dan apa yang diharapkan jika terjadi default premi sewa.³²

3.3 Lokasi Penelitian

Peneliti telah menempati lokasi penelitian di Desa Pungkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa Besar.

3.4 Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Sumber data primer adalah jenis data yang bersumber dan diekstraksi dari sumber asli dan sumber utama, tergantung pada sumber data, dan jenis data ini sering disebut sebagai data mentah atau mentah. Peneliti hanya dapat meneliti dan memperoleh data jenis ini dari responden. Selanjutnya, responden ini memberikan beberapa informasi verbal ketika menanggapi wawancara yang diajukan oleh peneliti. Di sana, peneliti membuat daftar materi dan pertanyaan panduan. Selain itu, peneliti juga melakukan observasi. Dengan kata lain, saya langsung menuju ke situs tersebut. Kedua, responden yang dipilih dalam survei ini adalah walikota Desa Pungkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa serta perangkat desa, penggarap dan kepala masyarakat.

³² Hajar M, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*(Pekanbaru: UIN Suska Riau, 2015) hal. 41.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah metode pengumpulan data yang secara tidak langsung melakukan penelitian di perpustakaan, tidak perlu langsung menasar ke lapangan, informasi juga dapat diperoleh di. Ketentuan dan data resmi tekstual yang terdiri dari jurnal, buku, hasil penelitian sebelumnya, dan dokumen yang berkaitan dengan bahan yang dikumpulkan untuk penelitian.³³

3.5 Sumber Bahan Hukum

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum utama adalah bahan hukum otoritatif. H. Mereka memiliki wewenang untuk menjadi hasil dari tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh badan yang berwenang:

- a) Undang-undang dasar Negara republic Indonesia tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kuhp)
- c) Undang-undang nomer 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.³⁴

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer. Sumber hukum sekunder adalah:

- a) Hukum Sewa Tanah dan Buku Akademik
- b) Jurnal-jurnal hukum tentang perjanjian sewa menyewa tanah

³³ Sugiono, *Metode Penelitian Kombinasi C Iv*; (Bandung; Alfabeta 2013)

³⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, Kencana Pranada Media Group, Cetakan Keenam, Jakarta, Maret 2010, hal. 145*

c) Hasil penelitian terdahulu.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan perundang-undangan tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan perundang-undangan primer dan sekunder berikut. Kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, internet.

3.6 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum dan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

a) Teknik pengumpulan data

Metode pengumpulan data penelitian ini menggunakan metode wawancara yaitu metode pengumpulan data dengan pertanyaan langsung. Dalam wawancara ini, terjadi interaksi komunikasi antara peneliti yang menjadi penanya dengan responden yang merupakan pihak yang diharapkan untuk menjawab. Teknik ini digunakan untuk memperoleh informasi dari kepala desa dan perangkat desa lainnya, petani, dan tokoh masyarakat di desa Punkit. Wawancara ini diharapkan dapat memberikan tambahan data atau informasi untuk mendukung kelancaran penelitian.³⁵

b) Teknik pengumpulan bahan hukum

Teknologi pengumpulan bahan hukum dalam penelitian hukum normatif adalah pendokumentasian kepustakaan catatan peristiwa masa

³⁵ Mukti Fajar & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum* Yogyakarta: Pustaka Pelajar 2010. hal.161.

lalu dalam bentuk dokumen, buku, bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan tersier, dokumen, dll. Dan dijalankan melalui koleksi.³⁶

3.7 Teknik Analisis Bahan Hukum Dan Data

Setelah data diterima, data dianalisis secara deskriptif kualitatif. Artinya, analisis hukum berdasarkan bahan pustaka dan hasil wawancara dengan responden atau informan. Data yang kemudian dianalisis dan cocok dengan data yang dibutuhkan direpresentasikan dalam kata-kata. Atau ungkapan Data yang digunakan dalam penyidikan ini sesuai dengan penyidikan. Setelah menganalisis bahan hukum dan data, ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode inferensi, yaitu penarikan kesimpulan dari masalah umum ke masalah khusus. Metode ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana akibat dari tunggakan dalam pelaksanaan sewa tanah akan mempengaruhi konstruksi bangunan untuk menghindari tunggakan ketika membuat perjanjian sewa.³⁷

³⁶ *Ibid*, hal.160.

³⁷ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press: Jakarta, 20017, hal.12.

3.8 Jadwal Penelitian

Tabel di bawah ini menunjukkan jadwal penelitian dari tahap persiapan hingga tahap penyusunan laporan yang disusun oleh peneliti:

NO	JADWAL KEGIATAN	BULAN				
		2021	2021	2021	2022	2022
		OKT	NOV	DES	JAN	JAN
	Tahap Persiapan Penelitian					
	Penyusunan Dan Pengajuan Judul					
	Pengajuan Proposal					
	Perizinan Penelitian					
	Tahap Pelaksanaan					
	Pengumpulan Data					
	Analisis Data					
	Tahap Penyusunan Laporan					

