

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS SECARA
TIDAK TERTULIS MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

(Studi Kasus Putusan Nomor 238/ Pdt.G/ 2020/ PN.JKT. TIM)

MIRA PUTRI ANDINI

193300516007



PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

2023

**BREACH IN UNWRITTEN STALL RENTAL AGREEMENT
ACCORDING TO LEGAL REGULATIONS**

(Case Study of Decision Number 238/ Pdt.G/ 2020/ PN.JKT. TIM)

Mira Putri Andini

193300516007

**This thesis was submitted as one of the requirements to obtain a Bachelor of
Law Degree**



BACHELOR DEGREE

LAW STUDY PROGRAM

FAKULTAS HUKUM

2023

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi : WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA
KIOS SECARA TIDAK TERTULIS MENURUT
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN (Studi Kasus
Putusan Nomor 238/ Pdt.G/ 2020/ PN.JKT. TIM)

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada tanggal 27 Februari
2023 Dinyatakan LULUS dengan Nilai A dan predikat Cumlaude.

Jakarta, 27 Februari 2023

Mengetahui,

Dekan

Pembimbing


Prof Dr. Basuki Rekso Wibowo S.H., M.Si


Mahruf S.H., M.H


Tim Penguji,

Ketua

Anggota

Anggota


Dr. Afnaini S.H., M.Si


Dr. Ummu Salamah, S.Ag., S.H., MA


Mahruf S.H., M.H

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Mira Putri Andini
Tempat & Tanggal Lahir : Jakarta, 22 Mai 2001
Nomor Pokok Mahasiswa : 193300516007
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : Jl. H.Baping No.14 RT.09/RW.09, Ciracas, Jakarta Timur.
Nomor Telepon : 082123049023

Dengan ini menyatakan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul: **“WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS SECARA TIDAK TERTULIS MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN (Studi Kasus Putusan Nomor 238/ Pdt.G/ 2020/ PN.JKT. TIM)”** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya pergunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan adalah orisinal. Bila dikemudian hari saya terbukti skripsi ini adalah hasil plagiat, maka saya bersedia mempertanggungjawabkannya secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini dibuat sebenar-benarnya tanpa adanya paksaan oleh pihak manapun.

Jakarta, 30 Januari 2023

Yang Membuat Pernyataan,



Mira Putri Andini

ABSTRAK

Program Sarjana Universitas Nasional

Program Studi Ilmu Hukum

Skripsi, 30 Januari 2023

- A. Nama : Mira Putri Andini
- B. NPM : 193300516007
- C. Judul Skripsi : WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA KIOS SECARA TIDAK TERTULIS MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN (Studi Kasus Putusan Nomor 238/Pdt.G/2020/PN.JKT.TIM)
- D. Jumlah Halaman : 13 Halaman Pengantar, 93 Halaman Isi, Tahun Pembuatan 2023
- E. Isi Abstrak :
wanprestasi dalam suatu perjanjian merupakan tidak terlaksananya kewajiban dari seorang debitur dalam perjanjian yang dibuatnya dengan kreditur. Adapun permasalahan penelitian ini, adalah Bagaimana wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kios secara tidak tertulis menurut Peraturan Perundang-Undangan dan Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 238/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim terhadap perjanjian sewa menyewa tidak tertulis. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Para pihak dalam perjanjian lisan memiliki kewajiban yang sama seperti halnya perjanjian yang dibuat secara tertulis untuk melaksanakan prestasi dari apa yang telah disepakati. Prestasi merupakan isi dari pada sebuah perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, maka ia telah wanprestasi (kelalaian). Kesimpulan penelitian hukum ini yaitu Pertimbangan hakim dalam memutus gugatan wanprestasi sewa menyewa kios dalam putusan 238/Pdt.G/2020/PN. Jkt.Tim sudah tepat berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang didasarkan pada Pasal 1239 dan 1243 KUHPerdara karena telah terbukti tidak memenuhi kesepakatan dalam perjanjian.
- F. Daftar Pustaka : 21 Buku (1975–2019), 3 Perundang-Undangan, 1 Tesis, 7 Jurnal, dan 3 Website
- G. Dosen Pembimbing : Mahruf S.H., M.H.

ABSTRACT

National University Undergraduate Program

Legal Studies Program

Thesis, 30 January 2023

- A. Name : Mira Putri Andini
- B. SIN : 193300516007
- C. Thesis Title : BREACH IN UNWRITTEN STOLEN RENTAL AGREEMENT ACCORDING TO LEGAL REGULATIONS (Case Study of Decision Number 238/ Pdt.G/ 2020/ PN.JKT. TIM)
- D. Number of Pages : 13 Introduction Pages, 93 Content Pages, Year of Manufacture 2023
- E. Contents Abstrac :
default in an agreement is the non-fulfillment of the obligations of a debtor in an agreement he made with the creditor. The problem of this research is how the default in the stall rental agreement is not written according to the Laws and Regulations and how the judge considers in Decision Number 238/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim regarding the unwritten rental agreement. This research was conducted using the Normative Juridical research method, namely legal research conducted by examining library materials or secondary data. The parties to the verbal agreement have the same obligations as the agreement made in writing to carry out the achievements of what has been agreed upon. Achievement is the content of an engagement. If the debtor does not fulfill the performance as specified in the agreement, then he has defaulted (negligence). The conclusion of this legal research is the judge's considerations in deciding the lawsuit for default on renting a kiosk in the decision 238/Pdt.G/2020/PN. Jkt.Tim is right based on the Laws and Regulations based on Articles 1239 and 1243 of the Civil Code because it has been proven not to fulfill the agreement in the agreement.
- F. Bibliography : 21 Books (1975–2019), 3 Legislation, 1 Thesis, 7 Journals and 3 Website.
- G. Supervisor : Mahruf S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmatNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul “WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS SECARA TIDAK TERTULIS MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN (Studi Kasus Putusan Nomor 238/ Pdt.G/ 2020/ PN.JKT. TIM)”. Yang diajukan guna melengkapi syarat-syarat dalam menyelesaikan program studi tingkat sarjana pada Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

Dalam penulisan skripsi ini, Penulis menyadari sepenuhnya bahwa Penulis masih jauh dari kata sempurna, mengingat keterbatasan dan kemampuan pada diri Penulis. Keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud dan terselesaikan dengan baik tanpa ada bantuan, bimbingan, dan dorongan yang tak terhingga nilainya dari berbagai pihak baik secara material maupun spiritual. Dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan dan ketulusan hati, Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini. Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya juga ingin Penulis sampaikan kepada :

1. Kepada Kedua Orang Tua penulis, Bapak Slamet dan Ibu Rusmiatun yang telah memberikan cinta kasihnya kepada penulis, semangat dan support baik moril maupun materil serta do'a yang diberikan kepada penulis untuk kelancaran, kesehatan, dan keteguhan hati penulis dalam mendapatkan gelar Sarjana Hukum.

2. Kepada Saudara Penulis, Galih Rusady dan Panji Nuswantoro yang telah memberikan semangat, dan dukungan baik berupa moril maupun materiil;
3. Kepada Keluarga Besar yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang tiada hentinya memberikan semangat, dukungan, serta do'a terbaik bagi penulis;
4. Bapak Dr. El Amry Bermawly Putera, MA., selaku Rektor Universitas Nasional;
5. Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hukum;
6. Bapak Dr. Mustakim S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;
7. Bapak Masidin, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Nasional;
8. Ibu Dr. Afnaini S.H., M.Si selaku Ketua Program Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Nasional;
9. Bapak Mahruf S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang penuh keikhlasan dalam memberikan segala saran, petunjuk dan, bimbingan hingga terselesaikannya skripsi ini.
10. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Nasional, yang telah memberikan Ilmu Pengetahuan Hukum serta mendidik kepribadian penulis;
11. Para Staf Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Nasional, yang selalu sabar dalam memberikan informasi, juga membantu penulis dalam hal administrasi selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Nasional;

12. Rekan Mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Nasional Ega Maulidiah, Dita Putri Sagita, Aprilia Silvi Suciana, Shifa Azzahra, Almh. Siti Rahiimah Indarwati, Muhammad Mulki Nabil, M. Kayza Pramudya, dan Rafli Pradipta yang sejak awal masa perkuliahan hingga akhir senantiasa berjuang bersama, memberikan semangat, dan canda tawa dalam menjalankan kehidupan di Universitas Nasional;

13. Para rekan-rekan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Nasional angkatan 2019;

14. Dan pihak-pihak yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas do'a baik dan segala bentuk dukungan kepada Penulis.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca serta membantu pengembangan pengetahuan ilmu hukum. Penulis dengan segala kerendahan hati mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan skripsi ini yang masih jauh dari sempurna. Terima Kasih.

Jakarta, 30 Januari 2023

Penulis

Mira Putri Andini

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI.....	iv
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	9
D. Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual	11
E. Metode Penelitian.....	17
F. Sistematika Penulisan	19
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN SEWA MENYEWA, DAN WANPRESTASI	22
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	22
1. Pengertian Perjanjian	22
2. Syarat Sah Perjanjian	23

3. Unsur Unsur Perjanjian	25
4. Perjanjian Tertulis Dan Tidak Tertulis.....	26
5. Subjek Dan Objek Perjanjian	29
6. Asas-Asas Perjanjian.....	32
7. Macam-Macam Perjanjian	36
8. Berakhirnya Perjanjian.....	37
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa.....	40
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	40
2. Pengertian Sewa Menyewa Kios.....	43
3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kios	46
C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	47
1. Pengertian Wanprestasi.....	47
2. Bentuk Wanprestasi	49
3. Akibat Hukum Wanprestasi	50
4. Tuntutan Atas Dasar Wanprestasi.....	51
5. Ganti Rugi Akibat Wanprestasi	53

BAB III FAKTA YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TIDAK TERTULIS DALAM PUTUSAN NOMOR 238/Pdt.G/2020/PN.JKT.TIM..55

A. Kasus Posisi	55
B. Posita Dan Petitum Gugatan	57
C. Pertimbangan Hakim.....	66
D. Putusan Hakim	72

**BAB IV ANALISIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA
MENYEWA KIOS SECARA TIDAK TERTULIS MENURUT PERATURAN
PERUNDANG-UNDANGAN..... 74**

A. Analisis Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kios Secara Tidak
Tertulis 74

B. Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor
238/Pdt.G/2020/PN.JKT.TIM. Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tidak
Tertulis 83

BAB V PENUTUP..... 92

A. Kesimpulan 92

B. Saran..... 93

DAFTAR PUSTAKA 94

LAMPIRAN..... 97

