

**PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM  
PERJANJIAN SEWA-MENYEWA LAPAK DAGANG  
(Studi Pedagang Kaki Lima di Ujungnegoro, Batang)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat  
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh :

**UMUL KHIRIYAH**  
**NIM. 1220118**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN  
2024**

**PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM  
PERJANJIAN SEWA-MENYEWA LAPAK DAGANG  
(Studi Pedagang Kaki Lima di Ujungnegoro, Batang)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat  
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh :

**UMUL KHIRIYAH**  
**NIM. 1220118**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN  
2024**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : UMUL KHIRIYAH

Nim : 1220118

Program Studi : HUKUM EKONOMI SYARIAH

Judul : PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA LAPAK DAGANG (Studi Pedagang Kaki Lima di Ujungnegero, Batang)

Menyatakan bahwa skripsi ini hasil karya saya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila skripsi ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademis dan dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Batang, 05 Februari 2024  
Yang menyatakan



**UMUL KHIRIYAH**  
**NIM. 1220118**

## NOTA PEMBIMBING

**Bunga Desyana Pratami, M.Kn**

Perum Griya Family Residence blok B7 RT12 RW03 – Kajen

Lamp : 3 (tiga) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi a.n Umul Khiriyah

Yth. Dekan Fakultas Syariah

UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan

c.q Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah

di –

### Pekalongan

*Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh*

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah Skripsi saudara :

Nama : Umul Khiriyah

NIM : 1220118

Judul Skripsi : PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM  
PERJANJIAN SEWA-MENYEWA LAPAK  
DAGANG (Studi Pedagang Kaki Lima Di  
Ujungnegoro, Batang)

Dengan permohonan agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya, saya sampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Pekalongan, 28 Februari 2024

Pembimbing



**Bunga Desyana Pratami, M.Kn**

**NIP. 199412262020122015**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KH. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN  
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Jl. Pahlawan KM. 5 Rowolaku Kec. Kajen Pekalongan 51161 Telp. 082329346517  
Website : fasya.uingusdur.ac.id | Email : fasya@uingusdur.ac.id

**PENGESAHAN**

Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan mengesahkan Skripsi Saudari :

Nama : **UMUL KHIRIYAH**  
NIM : **1220118**  
Program Studi : **HUKUM EKONOMI SYARIAH**  
Judul Skripsi : **PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA LAPAK DAGANG (Studi Pedagang Kaki Lima di Ujungnegoro, Batang)**

Telah diujikan pada hari Selasa tanggal 04 Juni 2024 dan dinyatakan **LULUS**, serta diterima sebagai sebagian syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Pembimbing,

**Bunga Desyana Pratami, M.Kn**

**NIP. 199412262020122015**

Dewan Penguji

Penguji I

**Iwan Zaenul Fuad, M.H.**  
**NIP. 197706072006041003**

Penguji II

**Teti Hadiati, M.H.I.**  
**NIP. 19801127201608D1097**

Pekalongan, 13 Juni 2024

Disahkan oleh

Dekan



**Dr. H. Akhmad Jalaludin, M.A.**

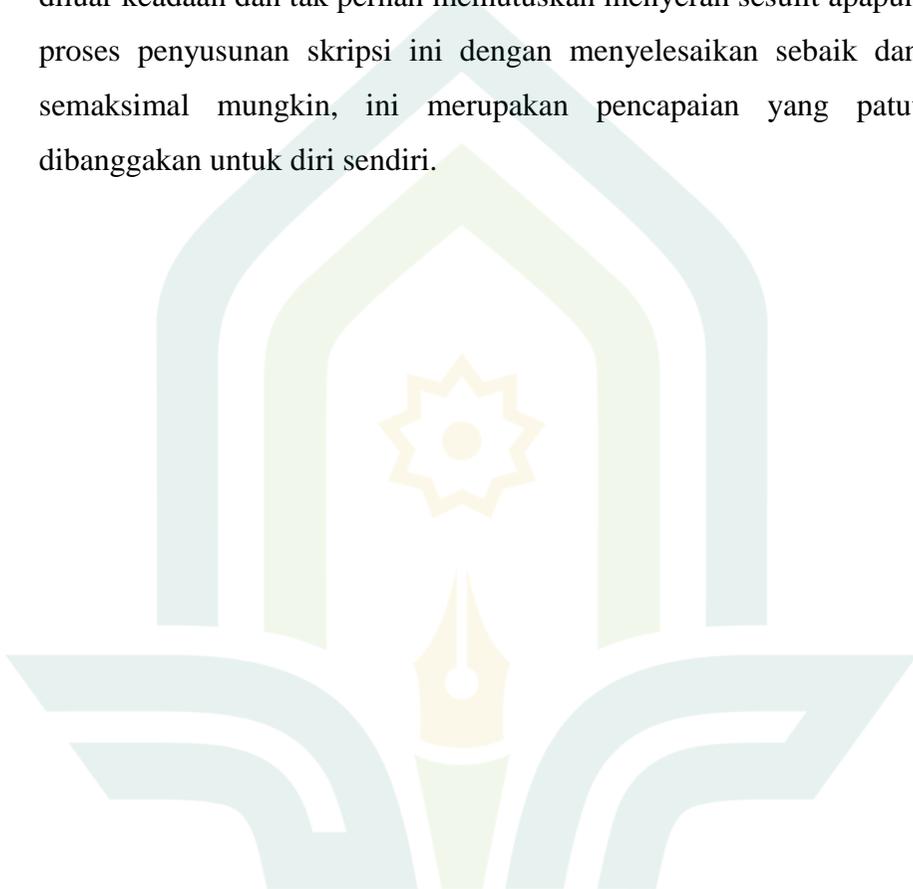
**NIP. 197306222000031001**

## PERSEMBAHAN

Dengan mengharap ridho Allah SWT, dan Shalawat kepada Rasulullah SAW, serta dengan ungkapan penuh terima kasih sebesar-besarnya, sehingga skripsi ini telah selesai dan saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua hebat dalam hidup saya, Ayahanda dan Ibunda. Keduanya yang membuat segalanya menjadi mungkin sehingga saya bisa sampai pada tahap dimana skripsi ini akhirnya selesai. Terima kasih atas segala pengorbanan, nasihat, semangat dan doa baik yang kalian berikan. Saya selamanya bersyukur dengan keberadaan kalian sebagai orangtua saya.
2. Keluarga besar saya, yang senantiasa memberikan dukungan, semangat, dan doanya untuk keberhasilan ini, terima kasih dan sayang untuk kalian, semoga hal baik dari kalian bisa saya tiru dan dapat terwujud di kemudian hari.
3. Dosen pembimbing, yang telah senantiasa sabar dalam memberikan bimbingan dan arahan untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan benar.
4. Teman-teman Prodi Hukum Ekonomi Syariah, dan sahabat tercinta khususnya Khairina Irani, Riza Ayuningtyas, Maratus Sholihah, Ilma Fitasari dan Grup Tolak Nganggur, yang senantiasa memberikan semangat, motivasi, hiburan, dan mendengarkan keluh kesah saya.
5. Sahabat terbaik saya Dirgha yang juga memberikan semangat, dukungan, motivasi dan doa dalam penulisan skripsi sehingga membuat saya semakin rajin dalam mengerjakan skripsi.

6. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu pemikiran demi kelancaran dan keberhasilan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Terakhir, terima kasih untuk diri sendiri, karena telah mampu berusaha dan berjuang. Mengendalikan diri dari berbagai tekanan diluar keadaan dan tak pernah memutuskan menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dengan menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri.



## MOTTO

**“Tidak ada kesuksesan tanpa kerja keras. Tidak ada keberhasilan tanpa kebersamaan. Tidak ada kemudahan tanpa doa.”**

**(Ridwan Kamil)**

**“Kesuksesan dan kebahagiaan terletak pada diri sendiri. Tetaplah berbahagia karena kebahagiaanmu dan kamu yang akan membentuk karakter kuat untuk melawan kesulitan.”**

**(Helen Keller)**



## ABSTRAK

**Umul Khiriyah.2024.** *Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Lapak Dagang (Studi Pedagang Kaki Lima di Ujungnegoro, Batang)*. Skripsi Fakultas Syariah Prodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.

**Pembimbing Bunga Desyana Pratami, M.Kn.**

Perjanjian lisan antara pedagang kaki lima dan pemilik warung seringkali dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Penelitian ini merumuskan dua permasalahan: pertama, bagaimana penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian sewa-menyewa lapak dagang di Ujungnegoro, Batang? dan, bagaimana akibat hukum penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian sewa-menyewa lapak?. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah perjanjian sewa-menyewa lapak dagang di Ujungnegoro, Batang terdapat penyalahgunaan keadaan dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Teori hukum kontrak dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjadi landasan penelitian ini.

Metode penelitian ini adalah yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan analisis. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa praktik perjanjian dalam sewa-menyewa yang dilakukan di Ujungnegoro adalah perjanjian lisan, sehingga perjanjian tidak dijalankan dengan baik. Dari perjanjian lisan ini terdapat penyalahgunaan keadaan dimana pemilik lapak menaikkan harga tanpa adanya kesepakatan dan kejelasan untuk apa penambahan itu dilakukan.

Dalam Pasal 1321 KUHPerduta yang menyatakan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau tipuan. Perbuatan penyalahgunaan keadaan dapat menimbulkan akibat hukum yang dalam hal ini dapat berupa dibatalkannya perjanjian karena dalam pelaksanaannya terdapat penyalahgunaan keadaan yaitu tidak adanya keterbukaan di awal perjanjian lisan mengenai adanya tarif sewa yang dapat berubah sewaktu-waktu, akibat hukum dapat berupa gugatan ganti rugi dan denda karena dilakukannya pengusiran apabila pedagang tidak mau membayar penambahan uang yang diminta oleh pemilik lapak sehingga merugikan penyewa, dan yang terakhir dapat berupa penghentian sewa secara sepihak karena adanya pelanggaran perjanjian sehingga penyewa tidak harus membayar apapun ketika akan meninggalkan lapak dagang.

**Kata Kunci :** *Perjanjian, Sewa-menyewa, Penyalahgunaan Keadaan*

## **ABSTRACT**

**Umul Khiriyah.2024.** *Abuse of Conditions in Commercial Stall Rental Agreements (Study of Street Vendors in Ujungnegoro, Batang). Sharia Faculty Thesis, Sharia Economic Law Study Program, State Islamic University (UIN) K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.*

**Supervisor Bunga Desyana Pratami, M.Kn.**

Verbal agreements between street vendors and stall owners are often carried out in ways that do not comply with legal provisions. This research formulates two problems: first, how are conditions misused in rental agreements for trading stalls in Ujungnegoro, Batang? and, what are the legal consequences of misuse of conditions in the stall rental agreement? The purpose of this research is to find out whether the rental agreement for a trading stall in Ujungnegoro, Batang contains abuse of circumstances and the resulting legal consequences. The theory of contract law in the Civil Code is the basis for this research.

This research method is empirical juridical using statutory, conceptual and analytical approaches. The results of this research conclude that the practice of rental agreements carried out in Ujungnegoro is an oral agreement, so the agreement is not carried out properly. From this verbal agreement, there is an abuse situation where the stall owner increases the price without any agreement or clarity as to why the increase is being made.

Article 1321 of the Civil Code states that no agreement is valid if the agreement was given due to mistake, or was obtained by force or deception. Acts of abuse of circumstances can give rise to legal consequences, which in this case can be the cancellation of the agreement because in its implementation there is an abuse of circumstances, namely the absence of transparency at the beginning of the verbal agreement regarding the existence of rental rates which can change at any time, legal consequences can be in the form of lawsuits for compensation and fines due to eviction is carried out if the trader does not want to pay the additional money requested by the stall owner, thereby causing harm to the tenant, and finally, it can take the form of unilaterally terminating the lease due to a breach of agreement so that the tenant does not have to pay anything when leaving the trading stall.

***Keywords: Agreement, Lease, Misuse of Circumstances***

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillahirobbilalamin*, puji syukur kami panjatkan kepada Allah SWT. yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang senantiasa kita nantikan syafaatnya di dunia dan akhirat nanti.

Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan. Peneliti menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak mulai dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, maka akan sulit bagi peneliti untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, peneliti mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Zaenal Mustakim, M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
2. Bapak Dr. H. Akhmal Jalaludin, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
3. Ibu Dr. Karimatul Khasanah, M.S.I. selaku Dosen Pembimbing Akademik Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
4. Bapak Tarmidzi, M.S.I. selaku ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.

5. Ibu Bunga Desyana Pratami, M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang selalu memberikan nasihat dan motivasi dalam penulisan Skripsi.
6. Para narasumber yaitu para pedagang kaki lima, dan masyarakat yang telah banyak membantu dalam penelitian.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah yang telah memberikan wawasan dan ilmu pengetahuannya.
8. Bapak dan Ibu staf akademik Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan yang telah memberikan pelayanan akademik selama ini.
9. Orang tua dan keluarga yang telah menemani dan memberikan kontribusi dalam penulisan ini.
10. Sahabat dan teman-teman semua yang telah menemani dan memberikan kontribusi dalam penulisan ini.
11. Semua pihak yang telah membantu dan berkontribusi dalam penyelesaian penulisan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata, peneliti berharap semoga Allah SWT . membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat membawa manfaat bagi pembaca.

Pekalongan, 05 Februari 2024

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	<b>ii</b>
<b>NOTA PEMBIMBING</b> .....	<b>iii</b>
<b>PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>MOTO</b> .....	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	2
C. Tujuan penelitian .....	3
D. Kegunaan Penelitian .....	3
E. Kerangka Teori .....	3
F. Penelitian Yang Relevan .....	9
G. Metode Penelitian .....	11
H. Sistematika Penulisan .....	15
<b>BAB II LANDASAN TEORITIK DAN KONSEPTUAL</b>	
A. Teori Perjanjian .....	16
1. Pengertian Perjanjian .....	16
2. Syarat Sah Perjanjian .....	17
3. Unsur-Unsur Perjanjian .....	19
4. Asas-Asas Perjanjian .....	20
B. Akibat Hukum .....	26
1. Pengertian Akibat Hukum .....	26
2. Wujud Akibat Hukum .....	26
C. Teori Sewa Menyewa .....	27
1. Pengertian Sewa Menyewa.....	27
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa .....	29
3. Kewajiban Dalam Sewa Menyewa .....	30
4. Resiko Sewa Menyewa.....	32

5.	Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa.....	32
D.	Teori Penyalahgunaan Keadaan.....	34
1.	Pengertian Penyalahgunaan Keadaan .....	34
2.	Latar Belakang Terjadinya Penyalahgunaan Keadaan .....	36
3.	Unsur Penyalahgunaan Keadaan .....	37
4.	Macam-Macam dan Syarat Penyalahgunaan Keadaan.....	38
5.	Hubungan Penyalahgunaan Keadaan Dengan Perjanjian...	40
<b>BAB III HASIL PENELITIAN</b>		
A.	Gambaran Umum Perjanjian Sewa-Menyewa Lapak Dagang di Ujung Negroro .....	42
B.	Profil Pihak Yang Terlibat Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Lapak Dagang Di Ujungnegoro, Batang. ....	46
<b>BAB IV PEMBAHASAN</b>		
A.	Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Sewa- Menyewa Lapak Dagang di Ujungnegoro, Batang. ....	49
B.	Akibat Hukum Terhadap Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Lapak Dagang di Ujungnegoro, Batang.....	50
<b>BAB V PENUTUP</b>		
A.	Simpulan.....	53
B.	Saran.....	53
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Penyalahgunaan Keadaan atau *misbruik van omstandigheden* (*undue influence*) adalah suatu perbuatan sedemikian rupa yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain yang terikat dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu belah pihak dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis semata.<sup>1</sup> Penyalahgunaan keadaan bukan hal baru dalam hukum perjanjian. Penyalahgunaan tidak dapat dibenarkan, perjanjian yang lahir dalam kondisi psikologis maupun ekonomis yang tidak berimbang dapat menyebabkan salah satu pihak terpaksa menutup perjanjian dengan prestasi yang tidak berimbang.<sup>2</sup>

Di Ujungnegoro, Batang banyak masyarakat melakukan perjanjian sewa menyewa, karena bermula dari adanya pembangunan proyek PLTU sehingga banyak orang pendatang yang kemudian kerja di proyek tersebut sehingga menarik pada pelaku usaha untuk menyewa lapak dagang karena berpotensi ramai dan dapat meraih keuntungan yang tinggi. Pada saat ini jumlah pedagang kaki lima di Ujungnegoro, Batang berjumlah 16 pedagang dari jumlah tersebut ada beberapa peedagang yang dalam perjanjian sewa- menyewanya terdapat penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan yang terjadi dalam perjanjian ini adalah

---

<sup>1</sup> Try Sandhy Al Fatah Wijaya. "*Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Analiis Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr)*". Skripsi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan, 2022. Diakses dari <http://repository.umsu.ac.id/bitstream/handle/123456789/19767/SKRIPSI%20%20%20%20TRY%20SANDHY%20ALFATAH%20WIJAYA%20%20%20%20NPM.%201706200193.pdf?sequence=1>

<sup>2</sup> Masruri Ade Saputra. "*Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*". Skripsi, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2020. Diakses dari <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/26850/15410493%20Masruri%20Ade%20Saputra.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

karena adanya penambahan uang sewa yang pada awalnya disepakati Rp. 400.000/bulan namun selang 2 (dua) pekan uang sewa tersebut dibayarkan, pemilik lapak meminta tambahan uang Rp.200.000 kepada penyewa dan kemudian menetapkan besaran uang sewa lapak menjadi Rp.600.000/bulan tanpa adanya kesepakatan sebelumnya serta kejelasan untuk apa penambahan uang tersebut. Namun apabila tidak memberi penambahan tersebut maka penyewa diharuskan meninggalkan lapak tanpa adanya pengembalian uang yang sebelumnya sudah dibayarkan.

Pada penelitian sebelumnya yang diteliti oleh Nabila Natasyia Maharani dengan judul *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Suatu Alasan Batalnya Perjanjian*, pada penelitian tersebut penyalahgunaan keadaan terjadi pada perjanjian pengikatan jual beli karena pada saat proses penandatanganan perjanjian dihadapan notaris yang mana penggugat sedang berada dalam posisi tertekan secara psikologis dikarenakan perjanjian tersebut dibuat pada saat adanya proses gugatan perceraian. Sehingga kondisi salah satu pihak lemah secara sosial dan ekonomi ataupun lemahnya kejiwaan pada saat pra pelaksanaan perjanjian, ketika pihak yang lemah dimanfaatkan oleh pihak lain yang lebih tinggi dan memperoleh keuntungan melalui suatu kesepakatan, sehingga syarat dan ketentuan perjanjian tersebut yang dirasa tidak adil atau berat sebelah.<sup>3</sup> Dengan adanya penelitian terdahulu yang membahas terkait penyalahgunaan keadaan maka penulis tertarik untuk meneliti sewa-menyewa lapak dagang di Ujungnegoro, Batang yang ternyata ditemukan penyalahgunaan keadaan dalam hal penambahan uang sewa diluar perjanjian dengan adanya hal tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

---

<sup>3</sup> Nabhila Natasyia Maharani. “*Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Suatu Alasan Batalnya Perjanjian*”. Skripsi, Universitas Borneo Tarakan, 2022. Diakses dari <https://repository.ubt.ac.id/repository/UBT13-03-2023-121701.pdf>.

Lapak Dagang di Ujungnegoro, Batang (Studi Pedagang Kaki Lima di Ujungnegoro, Batang)’’.

## **B. Rumusan Masalah**

Dengan latar belakang data tersebut maka penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut.:

1. Bagaimana penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian sewa-menyewa lapak dagang kaki lima di Ujungnegoro, Batang?
2. Bagaimana akibat hukum penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian sewa-menyewa lapak dagang kaki lima?

## **C. Tujuan penelitian**

Dalam penelitian ini tujuan yang akan dicapai adalah sebagai berikut :

1. Untuk menjelaskan penyalahgunaan keadaan dari perjanjian sewa-menyewa lapak dagang.
2. Untuk menganalisa akibat hukum penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian sewa-menyewa lapak dagang.

## **D. Kegunaan Penelitian**

1. Secara Akademik

Dari hasil penelitian diharapkan dapat menambah wawasan dalam ilmu pengetahuan terutama dalam bidang kajian yang berhubungan dengan Hukum Perdata, lebih spesifiknya mengenai praktik perjanjian pada sewa-menyewa.

2. Secara Praktis

Sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak yang melakukan sewa-menyewa guna mengikuti peraturan-peraturan yang telah ditetapkan sebagai patokan pada saat membuat dan melaksanakan perjanjian.

## **E. Kerangka Teori**

1. Perjanjian

Dalam perjanjian sewa, salah satu pihak berjanji untuk membayar sejumlah uang tertentu kepada pihak lain sebagai imbalan atas penggunaan barang tersebut untuk jangka waktu yang telah ditentukan sebelumnya, sesuai dengan Pasal 1548 B.W. Dalam konteks ini, sewa guna usaha diibaratkan dengan jual beli serta kesepakatan yang dicapai berdasarkan

musyawarah mufakat secara umum artinya, hal ini dapat dipraktikkan segera setelah fitur-fitur penting produk dan biaya terkait telah ditentukan.<sup>4</sup>

Perjanjian sewa ini berbeda dengan perjanjian jual beli karena tidak mengalihkan hak milik; sebaliknya, hal ini hanya mengalihkan kekuasaan penyewa atas suatu barang untuk penggunaan pribadi mereka. Perjanjian perikatan adalah kontrak yang timbul dari perjanjian sewa-menyewa dan diatur dalam Buku III KUHPerduta. Ketentuan mengenai segala bentuk persewaan yang berkaitan dengan berbagai jenis barang bergerak dan barang tidak bergerak dengan jangka waktu tertentu diatur dalam Bab VII Buku III KUHPerduta, atau barang dengan jangka waktu yang tidak dapat ditentukan, yang dimaksud dengan “waktu tertentu” adalah bukan merupakan syarat wajib dalam perjanjian sewa.<sup>5</sup>

Suatu perjanjian bisa diuji dengan menggunakan alat hukum untuk mengetahui sah atau tidaknya. Buku III KUHPerduta mengatur mengenai syarat-syarat untuk mengadakan suatu perjanjian. bisa diterapkan. Pasal 1320 KUHPerduta merupakan dokumen hukum pokok yang digunakan untuk menilai sah atau tidaknya suatu perjanjian antara para pihak.

Agar suatu perjanjian dapat berlaku, empat persyaratan berikut harus dipenuhi :

- a. menyetujui pihak-pihak yang mengikatkan diri;
- b. mempunyai kapasitas untuk menjalin hubungan;
- c. c.barang tertentu; dan
- d. d.karena halal

---

<sup>4</sup> Dicky Kurniawan, *”Tinjaun Hukum Islam Tentang Kebijakan Dalam Sistem Sewa Tempat Dagang Di Kawasan Kolam Renang ( Studi di Kolam Renang Alung Pool, Kecamatan Tanjung Senang,Bandar Lampung ) ”*.Skripsi. ( UIN Raden Intan Lampung, 2022 ).

<sup>5</sup> Mahalia Nola Pohan dkk, *”Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Menurut Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.Jurnal Perspektif Hukum”* ( Medan,2020 ).

Pasal 1320 KUHPerdara menguraikan syarat-syarat agar suatu perjanjian dapat dilaksanakan, namun tidak disebutkan secara spesifik formatnya, sehingga masyarakat bebas menentukan format suatu perjanjian pada saat dibuat. Keabsahan suatu perjanjian lisan tergantung pada terpenuhinya syarat-syarat yang tercantum dalam KUHPerdara Pasal 1320. Sepanjang tidak ada syarat sah yang mengharuskan diadakannya perjanjian tertulis, maka perjanjian lisan juga dapat dilaksanakan. Oleh karena itu, perjanjian lisan juga mengikat para pihak secara hukum, artinya apabila terjadi wanprestasi maka salah satu pihak dapat mempertanggungjawabkan perbuatan pihak lainnya secara hukum.

Berikut ini adalah faktor-faktor lain yang dapat menyebabkan berakhirnya perjanjian :

1) Durasinya berakhir

Setiap perjanjian antara para pihak mempunyai jangka waktu dan masa berlakunya yang telah ditetapkan, tidak peduli apakah perjanjian itu dibuat secara langsung oleh wakil-wakil resmi atau melalui akta-akta di bawah tangan;

2) Dilaksanakannya Objek Perjanjian

Perjanjian tersebut bertujuan untuk mencapai tujuan yang sama dengan pencapaian mengambil tindakan, menghentikan tindakan, dan kemudian mengambil tindakan lagi. Ketentuan-ketentuan perjanjian timbal balik, seperti sewa dan pertukaran, diuraikan;

3) Kesepakatan Kedua Belah Pihak

Kesepakatan bersama merupakan salah satu cara untuk mengakhiri suatu kontrak dalam hal ini, kontrak tertutup para pihak berakhir;

4) Mengakhiri Kontrak secara Sepihak

Bahkan jika salah satu pihak memenangkan proses negosiasi, para pihak dalam kontrak secara teoritis diharuskan untuk melaksanakannya dengan itikad baik namun kenyataannya hal ini jarang terjadi;

### 5) Adanya Putusan Pengadilan

Ada dua cara penyelesaian sengketa di bidang perikatan di pengadilan dan di luar pengadilan;

### 6) Dituangkan dalam Undang-Undang.<sup>6</sup>

Adapun asas-asas dalam hukum perjanjian yaitu :

#### a) Asas Kebebasan Berkontrak

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Segala perjanjian yang dibuat dengan sah adalah sah menjadi undang-undang bagi yang membuatnya” dapat digunakan untuk menganalisis asas-asas kebebasan berkontrak. Menurut Munir Fuady, asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasan untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut.

#### b) Asas Konsensualisme

Konsensus adalah landasan hukum kontrak. Diakui bahwa mereka yang mengikatkan diri mempunyai kapasitas untuk bersepakat. Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian yang dibuat oleh dua orang atau lebih dianggap mengikat dan membebaskan kewajiban kepada salah satu pihak atau lebih.

#### c) Asas Kekuatan Mengikat

Asas pengikatan suatu perjanjian, yang menegaskan bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian wajib menaatinya, merupakan nama lain dari konsep ini.

#### d) Asas Kepribadian

Konsep ini berkaitan dengan perjanjian mengikat yang dimiliki individu. Asas ini menyatakan bahwa syarat-syarat perjanjian hanya mengikat para pihak satu sama lain dan tidak berlaku bagi pihak ketiga.

---

<sup>6</sup> Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian*, 2019, hlm. 97.

e) Asas Itikad Baik

Subekti menegaskan, unsur utama dalam hukum kontrak adalah standar itikad baik. Penghormatan terhadap norma-norma sosial seperti moralitas dan kesopanan diperlukan agar perjanjian dengan itikad baik dapat ditegakkan.

f) Asas Kesederajatan

Menurut klausul ini, suatu kontrak tidak dapat diakhiri tanpa persetujuan pihak lain.

g) Asas Kepastian Hukum

Suatu perjanjian tidak dapat menjadi suatu dokumen hukum yang sah jika tidak ada kepastian hukumnya. Sifat mengikat perjanjian dan status para pihak sebagai badan hukum menunjukkan adanya kepastian hukum.<sup>7</sup>

2. Akibat Hukum.

Akibat hukum meliputi segala akibat dari setiap dan seluruh perbuatan hukum yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum, di samping segala akibat lain dari peristiwa tertentu yang menurut undang-undang mempunyai arti hukum atau akibat kesengajaan. Keinginan pelaku untuk mematuhi hukum dan mendapatkan hasil yang diinginkan. Dalam perjanjian jenis ini, hak dan tanggung jawab dalam perjanjian sewa tanah disepakati secara lisan oleh kedua belah pihak. Ada hubungan antara hak dan kewajiban. Yang dimaksud dengan “satu sama lain” adalah jika salah satu pihak berhak atas suatu hak berdasarkan suatu kontrak, maka pihak lain juga berhak atas hak yang sama.<sup>8</sup>

3. Konsep Sewa-Menyewa

“Sewa adalah suatu perjanjian yang dengannya suatu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain

---

<sup>7</sup> <https://opac.fhukum.unpatti.ac.id/index.php?p=fstream-pdf&fid=2477&bid=7531>, (diakses pada 2 Desember 2023, pukul 19.10).

<sup>8</sup> Dewa Ayu Utari Praba dkk, *Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (INDEKOS) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja*, Volume 2 Issue, Ganesha Law Review, 2020, hlm. 138.

kenikmatan atas suatu barang, untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang bersedia dibayar oleh pihak yang disebut terakhir itu,” menurut pengertian pasal 1548 KUHPerduta. Ketentuan sewa hanya memberi penyewa kendali atas barang-barang tersebut dan membatasi penggunaan atau kenikmatannya selama jangka waktu tertentu.

Perjanjian sewa merupakan kontrak formal yang dikenal dengan istilah “*Benomde*” dalam bahasa Belanda. Perjanjian sewa dianggap suka sama suka berdasarkan rumusan sewa yang ditentukan dalam Pasal 1548 KUHPerduta. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sejak tanggal dibuat, khususnya mengenai barang yang disewa dan besarnya sewa-menyewa.

Perjanjian-perjanjian ini, seperti semua perjanjian lainnya, terdiri dari unsur-unsur berikut.:

- a. Ada pihak yang menyewakan dan ada pihak yang menyewakan (subyek);
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- c. Adanya benda-benda yang disewakan, misalnya barang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;
- d. Pihak yang menyewa bertugas memastikan pihak lain menikmati benda tersebut;
- e. Penyewa wajib memberikan uang pembayaran kepada pihak yang menyewa..

Bahasa yang digunakan di atas memperjelas bahwa ada hak, subjek, dan objek dalam perjanjian sewa yang harus dijunjung oleh semua pihak. Selain kenikmatan yang ditawarkan, perjanjian sewa juga terdiri dari dua (dua) pihak yang saling bertanggung jawab dan beberapa komponen utama (barang, harga, dan jangka waktu sewa).<sup>9</sup>

#### 4. Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan mengacu pada proses penandatanganan suatu kontrak atau perjanjian, terutama jika

---

<sup>9</sup> [https://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/5/128400014\\_file5.pdf](https://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/5/128400014_file5.pdf), ( diakses pada 27 September 2023, pukul 19.59 ).

setelah perjanjian dilaksanakan, salah satu pihak lemah secara sosial atau ekonomi dan pihak tersebut dimanfaatkan oleh pihak lain untuk mendapatkan keuntungan dari perjanjian tersebut. Penyewa tidak dapat dengan bebas menegosiasikan sewa karena mereka tidak memiliki kekuatan sosial dan ekonomi untuk melakukan hal tersebut. Hal ini berkaitan dengan konsep hukum kontrak, khususnya asas kebebasan berkontrak, yang menghendaki adanya kehendak bebas para pihak untuk melaksanakan perjanjian.<sup>10</sup>

Menurut Van Dunne, doktrin penyalahgunaan keadaan dalam kontrak harus memenuhi dua syarat, satu pihak harus menderita kerugian, dan pihak lainnya harus memanfaatkan peluang. Kedua faktor ini menimbulkan dua ciri perbuatan tersebut, penyalahgunaan superioritas spiritual dan penyalahgunaan ekonomi.<sup>11</sup>

#### **F. Penelitian Yang Relevan**

Karena penulis dalam hal ini melakukan penelusuran (*review*) terhadap temuan-temuan penelitian ilmiah mahasiswa yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat, maka sejumlah penelitian terdahulu pun turut mengkaji permasalahan tersebut. Masalah-masalah berikut timbul ketika ketentuan-ketentuan dalam perjanjian sewa disalahgunakan :

*Pertama*, penelitian yang dilakukan oleh Diansyah, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, Tahun 2022, yang berjudul “ *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Lahan Penanaman Bawang Merah Desa Teka Sire Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu* “ persamaan dari penelitian sebelumnya yaitu menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa lahan yang dimanfaatkan untuk menanam bawang, sedangkan dalam

---

<sup>10</sup><https://pn-tilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian/>, ( diakses pada 4 Desember 2023, pukul 05.22.

<sup>11</sup> Ahyuni Yunus, *Penyalahgunaan Keadaan Dalam Bentuk Perjanjian Baku*, Vol.21, Jurnal Ilmu Hukum, 2019. hlm. 178.

penelitian ini sewa-menyewanya dimanfaatkan untuk lapak berjualan.<sup>12</sup>

*Kedua*, penelitian yang dilakukan oleh Sari Husmainjir, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Tahun 201, yang berjudul “*Analisis hukum mengenai praktek penyewaan lahan pertanian dengan imbalan hasil panen padi (studi kasus yang dilakukan di Wilayah Kabupaten Aceh Selatan)*” “persamaan dalam penelitian sebelumnya yaitu menganalisis akibat hukum apabila terjadi pelanggaran perjanjian seperti penyalahgunaan keadaan maupun wanprestasi dalam perjanjian yang telah dibuat, fokus penelitian sebelumnya terletak pada bentuk sewa-menyewa sedangkan dalam penelitian ini fokus penelitiannya pada analisa hukum perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak.<sup>13</sup>

*Ketiga*, penelitian yang dilakukan oleh Lutfi Annovan, Fakultas Hukum UIN Raden Intan Lampung, Tahun 2019, yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Penambahan Uang Sewa Kamar Kos Bagi Pemilik Kendaraan (Studi Pada Kos Yunia Putri Sukarame Bandar Lampung)*” Menelaah penambahan sewa di luar perjanjian merupakan hal yang sebanding dengan penelitian sebelumnya mengenai topik ini. Jika penulis penelitian ini mengulas penambahan sewa dari Hukum Perdata, maka penelitian sebelumnya mengkaji penambahan sewa dari Hukum Islam.<sup>14</sup>

*Keempat*, penelitian yang dilakukan oleh Hengki Ahmad Dwi Oktriarto, Fakultas Hukum Universitas Jember, Tahun 2019,

---

<sup>12</sup> Diansyah, “*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Lahan Penanaman Bawang Merah Desa Teka Sire Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu*”. Skripsi Universitas Muhammadiyah Mataram, 2022. Diakses dari <https://repository.ummat.ac.id/6452/1/01%20COVER%20-%20BAB%20III.pdf>.

<sup>13</sup> Sari Husmaijar, “*Tinjauan Hukum Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Hasil Panen Padi Sebagai Pembayaran (Studi Kasus di Daerah Kabupaten Aceh Selatan)*”. Skripsi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2019. Diakses dari <http://repository.umsu.ac.id/handle/123456789/2196>.

<sup>14</sup> Lutfi Annovan, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Penambahan Uang Sewa Kamar Kos Bagi Pemilik Kendaraan (Studi Pada Kos Yunia Putri Sukarame Bandar Lampung)*”. Skripsi UIN Raden Intan Lampung, 2019. Diakses dari <http://repository.radenintan.ac.id/9228/1/PUSAT%201-2.pdf>.

yang berjudul, “ *Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis Dalam Perspektif Hukum Islam* “ persamaan dalam penelitian sebelumnya yaitu menganalisis tentang perjanjian tidak tertulis, Pada penelitian-penelitian sebelumnya, penulis mengkaji dampak hukum dari penyalahgunaan ketentuan dalam perjanjian sewa, sedangkan peneliti menawarkan strategi penyelesaian perselisihan dalam perjanjian sewa yang dibuat secara lisan atau tanpa dokumentasi formal.<sup>15</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis penelitian**

Metode penelitian yang akan penulis gunakan adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian hukum empiris, disebut juga penelitian lapangan, merupakan bagian dari penelitian hukum sosiologis yang mengkaji ketentuan-ketentuan hukum dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan. Kajian ini dilakukan terhadap kondisi aktual atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat guna mengumpulkan fakta dan data yang diperlukan.

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian empiris karena berupaya memahami implikasi hukum dan analisis penyalahgunaan keadaan perjanjian sewa.

### **2. Pendekatan Penelitian**

Metode Kualitatif, penelitian kualitatif adalah cara untuk menyelidiki dan memahami bagaimana orang atau kelompok berhubungan dengan isu-isu sosial. Hal ini dapat diterapkan untuk menganalisis, menyelidiki, atau memahami aspek tertentu dari keyakinan, sikap, atau perilaku manusia pada tingkat yang lebih dalam.<sup>16</sup>

Dalam melakukan penelitian, pendekatan perundang-undangan mengutamakan bahan hukum berupa peraturan

---

<sup>15</sup> Hengki Ahmad Dwi Oktriarto, ” *Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis Dalam Perspektif Hukum Islam*”. Skripsi Universitas Jember, 2019. Diakses dari <https://repository.unej.ac.id/handle/123456789/92376>.

<sup>16</sup><https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/10803/BAB%203%20.pdf?sequence=4&isAllowed=y> . ( Diakses pada 4 Desember 2023, pukul 07.29 ).

perundang-undangan sebagai sumber acuan yang mendasar. Pendekatan perundang-undangan biasanya digunakan untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang standarnya masih terdapat kekurangan atau bahkan mendorong terjadinya praktik-praktik yang tidak normal dalam penerapannya di lapangan maupun dalam rumusan teknisnya. Undang-undang yang tercakup dalam Pasal 1548 dan 1320 KUHPerdara menjadi pokok bahasan penelitian ini.<sup>17</sup>

Adapun pendekatan konseptual, adalah suatu pendekatan yang menyimpang dari teori-teori dan sudut pandang yang muncul dalam bidang ilmu hukum. Peneliti akan menemukan konsep-konsep yang mengarah pada pemahaman hukum, konsep hukum, dan prinsip-prinsip hukum yang relevan dengan permasalahan terkini dengan mengkaji perspektif doktrin ilmu hukum.<sup>18</sup>

### 3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada lapak dagang kaki lima di Ujungnegero, Batang, karena banyaknya pelaku usaha yang berbondong-bondong untuk berjualan di Ujungnegero karena adanya pembangunan proyek PLTU Batang sehingga menarik para pedagang untuk mencari lapak dagang dan menyewanya, namun dengan banyaknya peminat sewa menimbulkan pemilik lapak menaikkan harga karena dengan keyakinan berapapun harganya pasti akan berani menyewa sehingga dalam perjanjian sewanya terjadi penyalahgunaan keadaan.

### 4. Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

#### a. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan langsung dari peserta penelitian. Sumber primer adalah sumber yang

---

<sup>17</sup> Saiful Anam, “ Legal Opinion Pendekatan Perundang-Undangan ( *Statute Approach* ) Dalam Penelitian Hukum”. <https://www.saplaw.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/>.

<sup>18</sup> <http://repository.ub.ac.id/id/eprint/9992/4/BAB%20III.pdf>, ( Diakses pada 4 Desember 2023, pukul 08.19 ).

langsung memberikan data kepada pengumpul data, menurut Sugiyono. Dalam hal ini, data primer dikumpulkan melalui wawancara dengan penyewa dan pemilik lapak.<sup>19</sup>

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber yang tidak memberikan akses langsung kepada pengumpul data. Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain jurnal penelitian, buku referensi, internet, dan Pasal 1320 KUHPerdata dan 1458 KUHPerdata yang masing-masing mengatur tentang perjanjian dan landasan hukum sewa-menyewa.<sup>20</sup>

5. Teknik Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data

Metode pengumpulan data berikut digunakan dalam penelitian ini, tergantung pada jenis data yang digunakan:

a. Wawancara

Salah satu cara untuk mengumpulkan data selama wawancara adalah dengan mengajukan serangkaian pertanyaan kepada subjek dengan lantang. Penulis berbicara langsung dengan petani untuk menerapkan teknik ini, khususnya dengan pedagang kaki lima dan pemilik warung.

b. Observasi

Pengamat penelitian menggambarkan observasi sebagai cara sistematis untuk mencatat perilaku orang atau kelompok yang mereka pelajari secara langsung. Observasi langsung dilakukan di lokasi penelitian untuk mengetahui apakah ada ketentuan-ketentuan dalam perjanjian sewa kios dagang di Ujungnegoro, Batang, yang disalahgunakan.

---

<sup>19</sup> Nurjanah, “ Analisis Kepuasan Konsumen Dalam Meningkatkan Pelayanan Pada Usaha Laundry Bunda “. *Jurnal Mahasiswa*.no.1 (2021).

<sup>20</sup> Jose Beno, “ Dampak Pandemi Covid-19 Pada Kegiatan Ekspor Impor ( Studi Pada PT.Pelabuhan Indonesia II ( Persero ) Cabang Teluk Bayur.” *Jurnal Saintek Maritim*, no. 2 (2022): 1412-6826.

### c. Dokumentasi

Teknik dokumentasi (informasi terdokumentasi) dapat digunakan untuk mengumpulkan data penelitian melalui berbagai format dokumen.

Berdasarkan jenis penelitian, peneliti menganalisis data penelitian dengan menggunakan model interaktif yang dikembangkan oleh Miles dan Huberman. Berikut ini adalah langkah-langkah yang terlibat dalam analisis data :

#### 1. Reduksi data

Proses menganalisis data dengan memusatkan perhatian pada detail penting, menemukan pola dan tema, serta mengidentifikasi elemen penting disebut reduksi data. Memadatkan, memilih, dan memusatkan pada item-item yang menjawab pertanyaan penelitian dan menjawab rumusan masalah penelitian ini yaitu penyalahgunaan ketentuan dalam perjanjian sewa lapak dagang di Ujungnegero akan membantu mengurangi kuantitas data yang dikumpulkan. . oleh peneliti lapangan dengan menggunakan teknik wawancara dan observasi.<sup>21</sup>

#### 2. Penyajian data

Proses pengumpulan informasi melalui observasi, wawancara, dan evaluasi kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis disebut penyajian data.

#### 3. Kesimpulan

Langkah terakhir dalam analisis kualitatif model interaktif adalah menarik kesimpulan. Diperiksa dengan cermat, dan kemudian disajikan menggunakan informasi yang dikumpulkan.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, ( Bandung:Alfabeta, 2007 ), hlm. 15.

<sup>22</sup>Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*, ( Jakarta: P T Bumi Aksara, 2013 ).hlm.212

## **H. Sistematika Penulisan**

Untuk memastikan bahwa diskusi berlangsung secara metodis, penting untuk membangun sistem penulisan proposal ini. Pembahasannya ditulis dalam urutan sistematis seperti di bawah ini:

### **Bab I Pendahuluan**

Informasi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka teori, penelitian yang bersangkutan, metode penelitian, sistematika penulisan, dan daftar pustaka semuanya disertakan dalam pendahuluan.

### **Bab II Landasan Teoritis**

mencakup teori kontrak, sewa guna usaha, penyalahgunaan keadaan, dan akibat hukum yang diakibatkannya.

### **Bab III Hasil Penelitian**

Demikian hasil penelitian yang merinci persewaan lapak dagang di Ujungnegoro, Batang.

### **Bab IV Pembahasan Penelitian**

Peneliti memberikan penjelasan mengenai pokok-pokok bahasan dalam bab ini yang mencakup persewaan di Ujungnegoro, Batang, termasuk penyalahgunaan syarat-syarat perjanjian sewa dan akibat hukum yang diakibatkannya.

### **Bab V Penutup**

Mencakup kesimpulan penelitian dan rekomendasi. Diperlukan ringkasan tertulis mengenai temuan analisis, yang terdapat pada bab keempat, dan umpan balik kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan studi penelitian ini.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai tindakan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Obstandigheden*) dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Lapak Dagang (Studi Pedagang Kaki Lima di Ujungnegoro, Batang), maka dapat ditarik kesimpulan antara lain :

1. Di Ujungnegoro terdapat 16 pedagang dimana umumnya perjanjian hanya dilakukan secara lisan perjanjian yang hanya dilakukan secara lisan sehingga seringkali menimbulkan masalah antara pemilik lapak dengan penyewa lapak, masalah yang ditimbulkan yaitu berupa penyalahgunaan keadaan dimana pemilik lapak menaikkan harga secara tiba-tiba dan tanpa adanya kesepakatan terlebih dulu dengan pedagang dan tidak adanya kejelasan terkait kenaikan harga tersebut.
2. Perbuatan penyalahgunaan keadaan dapat menimbulkan akibat hukum yang dalam hal ini dapat berupa dibatalkannya perjanjian, gugatan ganti rugi, denda, dan penghentian sewa secara sepihak karena adanya pelanggaran perjanjian.

#### **B. Saran**

Adapun saran yang dapat peneliti sampaikan, antara lain :

1. Bagi pemilik lapak, disarankan untuk menjelaskan perjanjiannya secara detail terkait harga sewa yang mungkin akan berubah sewaktu-waktu dan kisaran berapa perubahan harga sewanya sehingga apabila penyewa merasa tidak cocok dengan harga yang di tawarkan agar mencari lapak lain, sehingga meminimalisir terjadinya penyalahgunaan keadaan dan kerugian bagi pihak penyewa.
2. Bagi penyewa, disarankan untuk mencari tahu terkait lapak yang akan disewanya termasuk mencari tahu apakah pemilik lapak pernah ada masalah kepada penyewa sebelumnya hal itu dapat diperoleh dari penyewa sebelumnya karena hal seperti itu juga biasa menjadi perbincangan umum sesama penyewa

sehingga bisa lebih selektif dalam menyewa lapak selain itu perjanjian sewa-menyewa sebaiknya dibuat secara tertulis sehingga untuk meminimalisir kecurangan yang dilakukan oleh pemilik lapak.



## DAFTAR PUSTAKA

- Anam, Saiful. “ Legal Opinion Pendekatan Perundang-Undangan ( *Statute Approach* ) Dalam Penelitian Hukum”. <https://www.saplaw.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/>.
- Annovan, Lutfi.” Tinjauan Hukum Islam Tentang Penambahan Uang Sewa Kamar Kos Bagi Pemilik Kendaraan(Studi Pada Kos Yunia Putri Sukarame Bandar Lampung)”. *Skripsi*. UIN Raden Intan Lampung, 2019.
- Diansyah, ” Pelaksanaan Perjanjian Sewa Lahan Penanaman Bawang Merah Desa Teka Sire Kecamatan Manggelewa Kabupaten Dompu”. *Skripsi* Universitas Muhammadiyah Mataram, 2022.
- Dikdi, Harjadi dkk,2015,*Pengantar Bisnis Teori dan Konsep*.
- Gayo MF, Sugiyono H, “Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha” *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 8 No. 3, 2021
- <http://repository.ub.ac.id/id/eprint/9992/4/BAB%20III.pdf>, ( Diakses pada 4 Desember 2023, pukul 08.19 ).
- <http://repository.unpas.ac.id/31486/1/BAB%20II.pdf> ( diakses pada 27 September 2023,pukul 12.07).
- [http://repository.unpas.ac.id/35375/1/G.%20 BAB%20II.pdf](http://repository.unpas.ac.id/35375/1/G.%20BAB%20II.pdf)( diakses pada 27 September 2023,Pukul 20.30).
- <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/10803/BAB%203%20.pdf?sequence=4&isAllowed=y> . ( Diakses pada 4 Desember 2023, pukul 07.29 ).
- <https://opac.fhukum.unpatti.ac.id/index.php?p=fstream-pdf&fid=2477&bid=7531>, (diakses pada 2 Desember 2023, pukul 19.10).

<https://pn-tilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian/>, ( diakses pada 4 Desember 2023, pukul 05.22.

[https://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/5/128400014\\_file5.pdf](https://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/5/128400014_file5.pdf),( diakses pada 27 September 2023, pukul 19.59 ).

[https://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/5/128400014\\_file5.pdf](https://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/5/128400014_file5.pdf), diakses pada 27 September 202, pukul 19.59).

Husmajjar, Sari. “Tinjauan Hukum Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Hasil Panen Padi Sebagai Pembayaran(Studi Kasus di Daerah Kabupaten Aceh Selatan)”. *Skripsi* Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2019.

Imam Gunawan,*Metode Penelitian Kualitatif:Teori dan Praktik*,(Jakarta:PT Bumi Aksara,2013).

Jose Beno, “ Dampak Pandemi Covid-19 Pada Kegiatan Ekspor Impor ( Studi Pada PT.Pelabuhan Indonesia II ( Persero ) Cabang Teluk Bayur.” *Jurnal Sainstek Maritim*, no. 2 (2022): 1412-6826.

Kurniawan, Dicky.”Tinjaun Hukum Islam Tentang Kebijakan Dalam Sistem Sewa Tempat Dagang Di Kawasan Kolam Renang ( Studi di Kolam Renang Alung Pool, Kecamatan Tanjung Senang,Bandar Lampung ) “.*Skripsi*. ( UIN Raden Intan Lampung, 2022 ).

Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian*, 2019.

Maharani, Nabhila Natasyia. “Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Suatu Alasan Batalnya Perjanjian”. *Skripsi*, Universitas Borneo Tarakan, 2022.

Mulia, Fitri Yasni. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri

Mayang Jaya Di Jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.*Skripsi*.(Pekanbaru:Universitas Islam Riau,2021).

Munir ,Fuady. 2012,*Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*

Nurjanah, “ Analisis Kepuasan Konsumen Dalam Meningkatkan Pelayanan Pada Usaha Laundry Bunda “. *Jurnal Mahasiswa.no.1* (2021).

Oktriarto, Hengki Ahmad Dwi.” *Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis Dalam Perspektif Hukum Islam*”. *Skripsi*. Universitas Jember, 2019.

Peraturan Desa nomor 5 tahun 2015 tentang penyewaan kios desa.  
Diakses dari  
<https://jdih.sukoharjokab.go.id/upload/dokumen/penyewaan-kios-desa-2015-4n9c7.pdf>

Pohan, Mahalia Nola dkk, ”Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. *Jurnal Perspektif Hukum* ( Medan,2020 ).

Praba, Dewa Ayu Utari dkk, *Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (INDEKOS )Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja*, Volume 2 Issue, Ganesha Law Review, 2020.

Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian* ( Jl.A.Yani,Km.4,Banjarmasin,Kalimantan Selatan,Antasari Press,2011).

Sahir, Syafrida Hafni. *Metodologi Penelitian*,(Universitas Medan:Repository UMA,2022).

Saputra, Masruri Ade. “Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia”. *Skripsi*, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2020. Diakses dari <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/26850/154>

10493%20Masruri%20Ade%20Saputra.pdf?sequence=1&isAl  
lowed=y

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung:Alfabeta, 2007 ).

Wijaya, Try Sandhy Al Fatah. “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Analiis Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr).”*Skripsi*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan, 2022. Diakses dari <http://repository.umsu.ac.id/bitstream/handle/123456789/19767/SKRIPSI%20%20%20%20TRY%20SANDHY%20ALFATAH%20WIJAYA%20%20%20%20NPM.%201706200193.pdf?sequence=>

Yunanto, “Hakikat Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Sengketa Yang Dilandasi Perjanjian”, *Law, Development and Justice Review*, Vol. 2 No. 1, 2019, <https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i1.5000>. Diakses dari file:///C:/Users/acer/Downloads/18851-68422-1-PB.pdf

Yunus, Ahyuni. Penyalahgunaan Keadaan Dalam Bentuk Perjanjian Baku, Vol.21, *Jurnal Ilmu Hukum*, 2019.

Marwan Mas, “Pengantar Ilmu Hukum”(Bogor:Ghalia Indonesia, 2003).

Nurmantias, “ Pembatalan Kontrak Secara Sepihak Akibat Penyalahgunaan Keadaan Dalam Kontrak”. *Jurnal Gagasan Hukum*, Vol.02, N 0. 02, (2020), 163. Diakses dari <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh/>.

## RIWAYAT HIDUP PENULIS

### A. IDENTITAS

1. Nama : Umul Khiriyah
2. Tempat tanggal lahir : Batang, 8 April 2002
3. Alamat : Ujungnegoro, Kandeman, Batang
4. Nomor handphone : 085601001829
5. Email : umulkhiriyah08@gmail.com
6. Nama ayah : Sarkuat
7. Pekerjaan ayah : Pedagang
8. Nama ibu : Kunafah
9. Pekerjaan ibu : Pedagang

### B. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. SD : SDN Ujungnegoro 01
2. SMP : MTs Maulana Maghribi Kandeman
3. SMA : SMK Negeri 1 Batang

Batang, 05 Februari 2024



**UMUL KHIRIYAH**  
**NIM. 1220118**