

**TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM TERHADAP WANPRESTASI
PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN ATAS SEWA RUMAH DI DESA
BUGIH PAMEKASAN**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DI AJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI YOGYAKARTA UNTUK
MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA
STARTA SATU DALAM ILMU HUKUM ISLAM/ILMU HUKUM**

Oleh:

ANAS HOIRUL AFFANDI

20103080103

PEMBIMBING:

Prof. Dr. FATHORRAHMAN, S.Ag., M.Si.

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2026

ABSTRAK

Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang banyak dilakukan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, baik secara tertulis maupun tidak tertulis. Dalam praktiknya, masyarakat Desa Bugih, Kabupaten Pamekasan, lebih banyak menggunakan perjanjian di bawah tangan dalam sewa rumah dengan alasan kemudahan, biaya yang rendah, serta adanya kepercayaan dan ikatan kekeluargaan. Namun, kondisi tersebut sering menimbulkan permasalahan hukum, khususnya terjadinya wanprestasi yang merugikan salah satu pihak akibat lemahnya kekuatan pembuktian dan perlindungan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui latar belakang terjadinya perjanjian di bawah tangan atas sewa rumah di Desa Bugih, faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi, serta menganalisisnya dari perspektif sosiologi hukum.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi terhadap masyarakat yang terlibat langsung dalam perjanjian sewa rumah. Analisis data dilakukan dengan reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan dan verifikasi data. Pendekatan sosiologi hukum dan teori tindakan sosial Max Weber digunakan untuk memahami perilaku hukum masyarakat dalam praktik perjanjian sewa-menyewa.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian di bawah tangan atas sewa rumah di Desa Bugih dilatarbelakangi oleh faktor budaya hukum masyarakat yang masih mengedepankan kepercayaan, kebiasaan turun-temurun, serta minimnya pemahaman hukum. Adapun penyebab wanprestasi antara lain faktor ekonomi, kurangnya iktikad baik, lemahnya kesadaran hukum, serta tidak adanya perjanjian tertulis yang jelas. Dari perspektif sosiologi hukum, praktik tersebut mencerminkan rendahnya efektivitas hukum dan perlindungan hukum, di mana hukum belum sepenuhnya berfungsi sebagai alat pengendali sosial dalam masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan edukasi hukum kepada masyarakat agar tercipta perjanjian yang lebih memberikan kepastian dan keadilan hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: *Wanprestasi, Perjanjian Di Bawah Tangan, Sewa Rumah, Sosiologi Hukum.*

ABSTRACT

Lease agreements constitute a common form of legal relationship in social and economic interactions, whether executed in written or unwritten form. In practice, the residents of Bugih Village, Pamekasan Regency, predominantly employ private (underhand) agreements in residential lease transactions due to considerations of simplicity, cost efficiency, and reliance on kinship-based trust. Nevertheless, such practices frequently give rise to legal disputes, particularly defaults (breach of contract), which result in losses to one of the contracting parties due to the weak evidentiary value and limited legal protection of underhand agreements. This study aims to examine the underlying factors leading to the use of underhand lease agreements, to identify the causes of default in house lease contracts, and to analyze these issues through the perspective of the sociology of law.

This research adopts a field research methodology with a descriptive qualitative approach. Data were obtained through observation, semi-structured interviews, and documentation involving parties directly engaged in underhand residential lease agreements. Data analysis was conducted through data reduction, data display, and conclusion drawing and verification. The analytical framework employed the sociology of law approach and Max Weber's theory of social action to examine legal behavior and social norms influencing contractual practices within the community.

The findings reveal that the prevalence of underhand house lease agreements in Bugih Village is strongly influenced by the community's legal culture, which emphasizes customary practices, interpersonal trust, and limited legal awareness. The occurrence of default is primarily caused by economic constraints, lack of good faith, insufficient understanding of formal contract law, and the absence of clear written contractual terms. From the perspective of the sociology of law, these practices indicate low legal effectiveness and inadequate legal protection, demonstrating that law has not yet functioned optimally as a mechanism of social control. Accordingly, the study recommends strengthening legal awareness and community-based legal education to enhance legal certainty, contractual compliance, and justice for the parties involved.

Keywords: *Breach of Contract, Underhand Agreement, Residential Lease, Sociology of Law.*

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME


Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anas Hoirul Affandi
NIM : 20103080103
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Wanprestasi Perjanjian Di Bawah Tangan Atas Sewa Rumah di Desa Bugih Pamekasan** secara keseluruhan dirujuk sumbernya, dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiarisme maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Yogyakarta, 20 Januari 2026

Yang menyatakan:


ANAS H
20103080103

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
Di-Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi:

Nama : Anas Hoirul Affandi

NIM : 20103080103

Judul : Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Wanprestasi Perjanjian Di Bawah Tangan Atas Sewa Rumah Di Desa Bugih Pamekasan

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam program studi Hukum Ekonomi Syari'ah (muamalah), Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Demngan ini kami mengharapkan agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatian kami mengucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 9 Juli 2024

Pembimbing/Promotor I

Prof. Dr. Fathorrahman, S.Ag., M.Si.

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-392/Un.02/DS/PP.00.9/03/2026

Tugas Akhir dengan judul : TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM TERHADAP WANPRESTASI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN ATAS SEWA RUMAH DI DESA BUGIH PAMEKASAN

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : ANAS HOIRUL AFFANDI
Nomor Induk Mahasiswa : 20103080103
Telah diujikan pada : Jumat, 27 Februari 2026
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Prof. Dr. Fathorrahman, S.Ag., M.Si.

SIGNED

Valid ID: 69b0d96bc457e



Penguji I

Dr. Kholid Zulfa, M.Si.

SIGNED

Valid ID: 69b1075cc3a67



Penguji II

Ratnasari Fajariya Abidin, S.H., M.H.

SIGNED

Valid ID: 69af84dcaae77



Yogyakarta, 27 Februari 2026

UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.

SIGNED

Valid ID: 69b2620140385

MOTTO

“Sebaik-baiknya manusia adalah yang berguna bagi manusia yang lain”

“Meminta maaf bukan berarti dirimu salah, dan memaafkan bukan berarti tindakan itu dibenarkan, semua merupakan seni penyadaran diri bahwa kita adalah manusia yang tidak lepas dari khilaf dan dosa”



HALAMAN PERSEMBAHAN



Puji syukur yang sedalam-dalamnya kepada Allah Swt atas nikmat sehat dan kesempatan yang masih diberikan kepada penyusun. Tiada lembar yang paling indah dalam laporan skripsi ini kecuali lembar persembahan. Karya ini penyusun persembahkan kepada:

1. Bapak Nawari, ayah yang telah mengajarkan bahwa hidup penuh dengan pertarungan dan pertarungan, yang telah mengorbankan banyak hal untuk kepentingan dan kebahagiaan penyusun.
2. Ibu Mardiyah, ibu yang berhati malaikat, yang sudah mendidik penyusun, dan bersusah payah bekerja untuk anaknya dan selalu memberikan motivasi, dukungan, dan doanya selalu mengalir untuk penyusun dalam setiap waktunya.
3. Kakek dan nenek, yang senantiasa memberi nasihat dan mendukung langkah penyusun dalam menempuh pendidikan dan meraih cita-cita.
4. Segenap keluarga besar Pondok Pesantren Al-Islamy As salafy Taman Sari, Almarhum Kh H. Abd Wasik Hamzah, Almarhum Hamzah Rosyad, dan segenap keluarga yang telah kembali ke pangkuan-Nya, yang telah membimbing penyusun sejak kecil hingga dewasa hingga penyusun bisa sampai pada keadaan saat ini.
5. Segenap saudara tercinta yang semoga dilancarkan perjalanannya dalam menggapai cita-cita.
6. Segenap Guru, Dosen, Ustaz, dan Ustazah, yang telah memberikan ilmu, bimbingan, arahan, dan masukan kepada penyusun.
7. Dan Almamater penyusun Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliter merupakan pengalihan tulisan dari suatu bahasa ke dalam tulisan dalam bahasa yang lain. Dalam penelitian skripsi ini, transliter yang dimaksud merupakan pengalihan Bahasa Arab ke Bahasa Latin yang penyusunannya berpedoman pada Surat Keputusan Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543/b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama |
|------------|------|--------------------|----------------------------|
| ا | Alif | Tidak dilambangkan | Tidak dilambangkan |
| ب | Ba | B | Be |
| ت | Ta | T | Te |
| ث | Ṡa | Ṡ | Es (dengan titik di atas) |
| ج | Ja | J | Je |
| ح | Ḥa | Ḥ | Ha (dengan titik dibawah) |
| خ | Kha | Kh | Ka dan Ha |
| د | Dal | D | De |
| ذ | Ḍal | Ḍ | Zet (dengan titik di atas) |
| ر | Ra | R | Er |
| ز | Za | Z | Zet |
| س | Sa | S | Es |
| ش | Sya | SY | Es dan Ye |
| ص | Ṣa | Ṣ | Es (dengan titik dibawah) |

| | | | |
|----|--------|---|----------------------------|
| ض | Ḍat | Ḍ | De (dengan titik dibawah) |
| ط | Ṭa | Ṭ | Te (dengan titik dibawah) |
| ظ | Ẓa | Ẓ | Zet (dengan titik dibawah) |
| ع | ‘Ain | ‘ | Apostrof Terbalik |
| غ | Ga | G | Ge |
| ف | Fa | F | Ef |
| ق | Qa | Q | Qi |
| ك | Ka | K | Ka |
| ل | La | L | El |
| م | Ma | M | Em |
| ن | Na | N | En |
| و | Wa | W | We |
| هـ | Ha | H | Ha |
| ء | Hamzah | ’ | Apostrof |
| ي | Ya | Y | Ye |

B. Konsonan Rangkap karena Syaddah

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda tasydid (ّ) dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda syaddah.

Contoh:

| | | |
|---------------|---------|---------------------|
| مُتَعَدِّدَةٌ | Ditulis | <i>muta’addidah</i> |
| مُتَعَدِّدَةٌ | Ditulis | <i>‘iddah</i> |

C. Ta' Marbuṭah di akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h.

| | | |
|------|---------|---------------|
| حكمة | Ditulis | <i>ḥikmah</i> |
| علة | Ditulis | <i>'illah</i> |

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila diikuti dengan kata sandang al serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

| | | |
|----------------|---------|---------------------------|
| كرامة الأولياء | Ditulis | <i>Karāmah al-Auliya'</i> |
|----------------|---------|---------------------------|

3. Bila ta' marbuṭah hidup atau dengan harakat fathah kasrah dan ḍammah ditulis t atau h.

| | | |
|------------|---------|-----------------------|
| زكاة الفطر | Ditulis | <i>Zakāh al-Fiṭri</i> |
|------------|---------|-----------------------|

D. Vokal Pendek

| | | | | |
|---|-------|--------|---------|---|
| 1 | ----- | Fathah | Ditulis | Ā |
| 2 | ----- | Kasrah | Ditulis | I |
| 3 | ----- | Ḍammah | Ditulis | U |

E. Vokal Panjang

| | | | |
|---|-------------------------------|---------|----------------------|
| 1 | Fathah + alif إِسْتِحْسَان | Ditulis | Ā <i>Istiḥsān</i> |
|---|-------------------------------|---------|----------------------|

| | | | |
|---|---------------------------------|---------|-----------------------|
| 2 | Faṭḥah + ya' mati أُنْتَى | Ditulis | Ā <i>Unṣā</i> |
| 3 | Kasrah + yā' mati العَوَانِي | Ditulis | Ī <i>al-Ālwānī</i> |
| 4 | Ḍammah + wāwu mati عِلُوم | Ditulis | Ū <i>'Ulūm</i> |

F. Vokal Rangkap

| | | | |
|---|---------------------------------|---------|-----------------------|
| 1 | Faṭḥah + ya' mati غَيْرِهِمْ | Ditulis | Ai <i>Gairihim</i> |
| 2 | Faṭḥah + wawu mati قَوْل | Ditulis | Au <i>Qaul</i> |

G. Vokal Pendek yang ber Berurutan dalam Satu Kata dipisahkan dengan Apostrof

| | | |
|-----------------------|---------|------------------------|
| أَنْتُمْ | Ditulis | <i>a'antum</i> |
| أَعْدَات | Ditulis | <i>u'iddat</i> |
| الَّذِينَ يُكْرِمُونَ | Ditulis | <i>la'in syakartum</i> |

H. Kata Sandang Alim+Lam

4. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

| | | |
|-----------|---------|------------------|
| الْقُرْآن | Ditulis | <i>al-Qur'ān</i> |
| الْقِيَاس | Ditulis | <i>al-Qiyās</i> |

5. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf l (el) nya.

| | | |
|---------|---------|-------------------|
| الرسالة | Ditulis | <i>ar-Risālah</i> |
| النساء | Ditulis | <i>an-Nisā'</i> |

I. Penyusunan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

| | | |
|-----------|---------|----------------------|
| أهل الرأي | Ditulis | <i>Ahl ar-Ra'yi</i> |
| أهل السنة | Ditulis | <i>Ahl as-Sunnah</i> |

J. Pengecualian

Sistem transliterasi ini tidak berlaku pada:

1. Kosa Arab yang lazim dalam Bahasa Indonesia dan terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, misalnya hadis, lafaz, shalat, zakat dan sebagainya.
2. Judul buku yang menggunakan kata Arab, namun sudah diLatin-kan oleh penerbit, seperti judul buku, Al-Hijab, Fiqh Mawaris, Fiqh Jinayah dan sebagainya.
3. Nama pengarang yang menggunakan nama Arab, tetapi berasal dari negara yang menggunakan huruf Latin, misalnya M. Quraish Shihab, Ahmad Syukri Soleh dan sebagainya.
4. Nama penerbit di Indonesia yang menggunakan kata Arab, misalnya Mizan, Hidayah, Taufiq, Al-Ma'arif dan sebagainya.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على اشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا ومولانا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين، اما بعد

Assalamualaikum wr. wb.

Dengan menyebut nama Allah Swt yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, puji syukur hanya bagi Allah atas segala hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul **“Tinjauan sosiologi hukum terhadap wanprestasi perjanjian di bawah tangan atas sewa rumah di desa Bugih Pamekasan”**. Shalawat serta salam semoga tetap tercurah- limpahkan kehadiran junjungan kita Nabi besar Muhammad saw., keluarga dan sahabatnya.

Penyusun menyadari dalam penyusunan skripsi ini melibatkan banyak pihak dalam memberikan saran, bimbingan, bantuan dan dukungan baik langsung maupun tidak langsung, sehingga penyusunan skripsi ini terselesaikan dengan baik. Alhamdulillah atas ridho Allah Swt dan bantuan dari semua pihak, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini sudah sepatutnya penyusun mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Fathorrahman, S.Ag., M.Si. Selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang selalu sabar dalam membimbing dan memberikan arahan selama penyusunan skripsi ini dibuat.
2. Ibu Dr. Wardatul Fitri, M.H, selaku Dosen Pembimbing Akademik saya, yang telah memberikan arahan selama perkuliahan.

3. Bapak Dr. Syaifuddin S.Hi. M.S.I., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum.
4. Seluruh Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum khususnya Dosen Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan ilmunya kepada penyusun
5. Seluruh jajaran akademisi dan staff TU di UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang sudah ikut serta membantu dalam perjalanan tugas akhir ini.
6. Kedua Orang tua, Bapak Nawari dan Ibu Mardiyah yang selalu siap sedia kapanpun dan dimanapun. Dan terimakasih masih sehat sampai detik ini, menjadi penyemangat hidup yang tak tergantikan.
7. Keluarga besar Pondok Pesantren Taman Sari, Almarhum Tuan Guru H. Hamzah Rosyad, Almarhum KH H Wazik Hamzah, Almarhum Jabbar Syakroni, dan segenap ustaz dan ustazah yang telah membimbing dan mendidik saya.
8. Keluarga besar Pondok Pesantren Nurus Salam Kebun Anom, Pengasuh Kyai mukhtar syakroni, Ibu Pengasuh
9. Kedua orang tua, adik dan kakek nenek yang telah memberikan doa, dukungan mental dan materi sehingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian ini.
10. Teman-teman Areta yang sudah memberi ruang proses untuk saya.

11. Teman teman butterfly produktif. Agil, Wafi, Ferry, Faris, Anas, Radja, terimakasih sudah menjadi teman selama di prodi HES semoga kalian sukses semua.

Akhir kata, penyusun berharap karya skripsi ini bisa mejadi sumbangan ilmu pengetahuan kepada seluruh masyarakat. Penyusun menyadari bahwa skripsi ini tentunya masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu penyusun sangat mengharapkan kritik dan saran. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca.

Wassalaamu 'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 20 Januari 2026



ANAS HOIRUL AFFANDI
20103080103

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| ABSTRAK..... | ii |
| ABSTRACT..... | iii |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME | iv |
| SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI | v |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | vi |
| MOTTO | vii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | viii |
| PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN..... | ix |
| KATA PENGANTAR | xiv |
| DAFTAR ISI..... | xvii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 5 |
| C. Tujuan dan Manfaat Penelitian..... | 5 |
| D. Kajian Pustaka | 6 |
| E. Kerangka Teoritik..... | 11 |
| F. Metode Penelitian..... | 20 |
| G. Sistematika Penulisan..... | 24 |
| BAB II TINJAUAN UMUM SOSIOLOGI HUKUM, TEORI TINDAKAN SOSIAL, PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA, DAN WANPRESTASI | 26 |
| A. Sosiologi Hukum | 26 |
| B. Teori Tindakan Sosial Max Weber..... | 30 |
| C. Perjanjian Sewa-Menyewa | 36 |
| D. Wanprestasi | 47 |
| BAB III GAMBARAN UMUM WANPRESTASI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN ATAS SEWA RUMAH DI DESA BUGIH, PAMEKASAN..... | 52 |
| A. Lokasi Penelitian | 52 |
| B. Perjanjian Dibawah Tangan atas Sewa Rumah di Desa Bugih, Pamekasan | 54 |
| C. Wanprestasi Perjanjian Dibawah Tangan atas Sewa Rumah di Desa Bugih, Pamekasan | 57 |
| BAB IV TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM TERHADAP WANPRESTASI PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN ATAS SEWA RUMAH DI DESA BUGIH, PAMEKASAN..... | 63 |

| | |
|--|----|
| A. Praktik Perjanjian Dibawah Tangan atas Sewa Rumah di Desa Bugih, Pamekasan | 63 |
| B. Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Wanprestasi Perjanjian di Bawah Tangan atas Sewa Rumah di Desa Bugih, Pamekasan | 69 |
| BAB V PENUTUP | 80 |
| A. Kesimpulan..... | 80 |
| B. Saran..... | 81 |
| DAFTAR PUSTAKA | 83 |
| LAMPIRAN..... | I |



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat. Dalam aktivitas sosial dan ekonomi, individu maupun kelompok sering melakukan kesepakatan untuk mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak. Menurut Subekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu yang menimbulkan hubungan hukum di antara mereka. Dengan demikian, perjanjian memiliki fungsi penting sebagai dasar terjadinya hubungan hukum yang mengikat para pihak yang membuatnya.¹

Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan mengenai perjanjian terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan landasan yuridis bagi pelaksanaan berbagai bentuk perjanjian di masyarakat. Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa perjanjian memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu

¹ Hadi, G., Nasution, B., Purba, H. P., & Barus, U. M. "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Outlet di Hermes Building Medan)." *USU Law Journal* 5, No. 2 (2017), hlm. 10.

adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek tertentu, serta sebab yang halal.²

Dalam praktik kehidupan sehari-hari, terdapat berbagai bentuk perjanjian yang dilakukan oleh masyarakat, seperti perjanjian jual beli, pinjam meminjam, kerja sama usaha, hingga perjanjian sewa-menyewa. Namun, dalam pelaksanaannya tidak semua perjanjian dapat berjalan sebagaimana yang telah disepakati. Dalam suatu hubungan perjanjian terdapat kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang dikenal dengan istilah prestasi. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka keadaan tersebut disebut sebagai wanprestasi atau ingkar janji.³

Wanprestasi dapat terjadi dalam berbagai bentuk, seperti tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat melaksanakan kewajiban, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Fenomena wanprestasi sering kali menimbulkan sengketa di antara para pihak dalam suatu perjanjian. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi dalam hubungan perjanjian umumnya terjadi karena kurangnya pemahaman hukum masyarakat, lemahnya bukti

² Agung Alit Satya Prananda, Tinjauan Yuridis Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa, *Jurnal Kertha Desa*, Vol. 10 No. 9, hlm. 894-895.

³ Chandra, Andrew. "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang mengandung Unsur Penipuan (Pendekatan Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1594, K/Pdt/2010)." *Diss. Universitas Pelita Harapan*, (2015): 2, Diakses pada tanggal 22 September 2024 pukul 15:14 WIB.

perjanjian, serta adanya ketidakseimbangan posisi antara para pihak yang melakukan perjanjian.⁴

Dalam perspektif hukum perdata, perjanjian dapat dibuat dalam bentuk akta otentik maupun perjanjian di bawah tangan. Akta otentik adalah perjanjian yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang seperti notaris sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan. Sementara itu, perjanjian di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Meskipun secara hukum tetap sah sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian, namun kekuatan pembuktiannya lebih lemah dibandingkan akta otentik.⁵

Dalam praktik kehidupan masyarakat, perjanjian di bawah tangan masih sering digunakan karena dianggap lebih sederhana, praktis, dan tidak memerlukan biaya yang besar. Selain itu, hubungan sosial masyarakat yang masih dilandasi oleh rasa saling percaya juga menjadi faktor yang mendorong penggunaan perjanjian informal tersebut. Hal ini banyak ditemukan dalam praktik perjanjian sewa-menyewa rumah yang dilakukan secara sederhana tanpa melibatkan pihak ketiga atau pejabat yang berwenang.⁶

⁴ Intan Permata Sari, Bella, Sukranatha Anak Agung Ketut. "Penyelesaian Wanprestasi Berkaitan Dengan Jaminan Fidusia Pada PT Adira Dinamika Multifinance Cabang Denpasar." *Kertha Semaya: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2 No. 3 Juni 2014, hlm. 4.

⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2015), hlm. 56.

⁶ A. M. Ramadhan, "Perjanjian Sewa Menyewa Rumah dan Permasalahan Hukumnya dalam Perspektif Hukum Perdata," *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 7 No. 1, 2020.

Fenomena tersebut juga dapat ditemukan dalam praktik perjanjian sewa rumah di Desa Bugih, Kabupaten Pamekasan. Dalam praktiknya, masyarakat sering melakukan perjanjian sewa rumah secara di bawah tangan bahkan hanya berdasarkan kesepakatan lisan. Kondisi ini sering menimbulkan permasalahan hukum, terutama ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati.

Dari beberapa masyarakat yang peneliti jumpai masih banyak sekali orang yang diawal menyewa kontrakan atau rumah menggunakan akad ijarah atau sewa, akan tetapi mereka hanya berjanji atau berakad diawal dengan menggunakan lisan tanpa adanya saksi dan tanda bukti yang dapat mengakibatkan tidak adanya penguat janji itu sendiri, dan dikala terjadi wanprestasi pihak penyewa tidak akan mendapatkan keadilan di depan hukum karena tidak ada bukti atau pun saksi yang membenarkan adanya perjanjian atau akad sebelumnya.

Dengan munculnya fenomena di atas, menjadi hal penting bagi penyusun untuk mendalami dan menyelidiki permasalahan tersebut. Hal ini dikarenakan banyaknya peristiwa wanprestasi yang terjadi pada perjanjian dibawah tangan atas sewa rumah yang dilakukan oleh masyarakat Bugih, Pamekasan. Kondisi tersebut tentu memberikan kerugian pada salah satu pihak yang melakukan perikatan. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji fenomena tersebut melalui pendekatan sosiologi hukum guna memahami bagaimana praktik hukum berlangsung di masyarakat serta bagaimana penyelesaian terhadap wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian tersebut melalui skripsi dengan judul **“TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM TERHADAP WANPRESTASI PERJANJIAN**

DIBAWAH TANGAN ATAS SEWA RUMAH DI DESA BUGIH PAMEKASAN”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apa penyebab terjadinya wanprestasi perjanjian dibawah tangan atas sewa rumah di Desa Bugih, Pamekasan?
2. Bagaimana tinjauan Sosiologi Hukum terhadap wanprestasi perjanjian dibawah tangan atas sewa rumah di Desa Bugih, Pamekasan?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berikut adalah tujuan dan manfaat dalam ini:

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk menjelaskan faktor terjadinya wanprestasi perjanjian dibawah tangan atas sewa rumah di Desa Bugih, Pamekasan.
 - b. Untuk menjelaskan perspektif sosiologi hukum terkait perjanjian dibawah tangan atas sewa rumah di Bugih, Pamekasan.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat praktis

1) Bagi dunia akademik

Sebagai sumbangan pemikiran bagi universitas sebagai lembaga pendidikan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dibidang hukum ekonomi Islam.

2) Bagi peneliti

Sebagai tambahan pengetahuan bagi peneliti agar dapat membandingkan ilmu atau teori yang ada dalam perkuliahan dengan realita yang ada di lapangan, serta pengalaman dalam mengimplementasikan pengetahuan dibidang hukum ekonomi Islam.

3) Bagi masyarakat

Penyusun mengharapkan penelitian ini dapat menjadi solusi jika terjadi permasalahan utamanya dalam bidang hukum ekonomi islam.

b. Manfaat teoritis

1) Penelitian ini dapat memberikan tambahan informasi dan bahan kajian tentang tinjauan sosiologi hukum terhadap perjanjian dibawah tangan atas sewa rumah.

2) Penyusun mengharapkan penelitian ini dapat menjadi referensi dalam penelitian selanjutnya serta pengembangan hazanah hukum ekonomi Islam.

D. Kajian Pustaka

Dalam pembahasan kajian pustaka ini penulis akan menguraikan serangkaian telaah pustaka yang mendukung dan berhubungan dengan permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan penelitian yang akan penyusun lakukan, diantaranya:

Pertama, penelitian Moh. Wildan Hikmawan, Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang tahun 2021 yang berjudul "*Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Sewa Menyewa Tanah Kas Desa (Studi Kasus Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara)*".⁷ Hasil dari penelitian ini adalah pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo setiap tahun dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan tujuan peningkatan pendapatan desa secara mandiri, dimana hasil dari sewa menyewa tersebut dimasukkan ke dalam anggaran desa serta sebagai pendapatan tambahan bagi pejabat masyarakat umum. Problematika yang mmuncul dalam pelaksanaannya meliputi wanprestasi dan permasalahan kecil lainnya, yang tidak terlalu merugikan antar para pihak, serta dapat diatasi oleh pemerintah Desa Bandungrejo dengan cara musyawarah.

Kedua, penelitian Nuril Intan Waaristman, prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri tahun 2023 yang berjudul "*Tinjauan Sosiologi Hukum Islam Terhadap Peningkaran Perjanjian Karena Pihak Ketiga Dalam Sewa Rumah Di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri*".⁸ Hasil dari penelitian ini adalah pelaksanaan praktik peningkaran perjanjian sewa-menyewa karena pihak ketiga di Kecamatan Pare diawali karena adanya keinginan dari pihak ketiga untuk menempati rumah sewa secara tiba-tiba

⁷ Moh. Wildan Hikmawan, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Sewa Menyewa Tanah Kas Desa (Studi Kasus Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara)", *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultang Agung Semarang 2021, hlm. 76.

⁸ Nuril Intan Waaristman, *Tinjauan Sosiologi Hukum Islam Terhadap Peningkaran Perjanjian Karena Pihak Ketiga Dalam Sewa Rumah Di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri*, *Skripsi*, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri 2023, hlm. 83.

walaupun rumah masih menjadi hak penyewa ataupun ingin merenovasi rumah namun penyewa harus mengosongkan rumah. Permasalahan yang terjadi ini mengakibatkan salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya. Hal tersebut disebabkan oleh beberapa faktor. *Pertama*, faktor keluarga dimana pengingkaran terjadi karena anak dari pemilik rumah yang ingin menempati atau ingin merenovasi rumah sewa dengan tiba-tiba. *Kedua*, faktor ekonomi, yang mana pihak ketiga tidak mampu untuk menampung keluarganya tinggal bersama. *Ketiga*, miskomunikasi yang mana anak pemilik rumah tidak mengetahui apabila bibinya menyuruh penyewa untuk mengosongkan rumah. *Keempat*, faktor kurangnya edukasi mengenai hukum yang mana pada orang zaman dahulu ada yang masih kurang edukasi khususnya di bidang hukum.

Ketiga, penelitian Aiga Putri, prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Sultan Syarif Kasim Pekanbaru Riau tahun 2020 yang berjudul "Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Mitra Usaha Dengan Nasabah Di Muaro Paiti".⁹ Hasil penelitian menunjukkan bahwa status perjanjian akta di bawah tangan sama hal dengan akta autentik apabila para pihak tidak meyangkal keaslian tandatangan yang ada pada perjanjian tersebut. Apabila antara pihak meyangkal akan keaslian tandatangan tersebut maka di dalam pembuktian pada persidangan dapat dikatakan lemah karena antara kreditur dengan nasabah dapat mengingkari keaslian tandatangan tersebut. Sesuai dengan ketentuan perjanjian

⁹ Aiga Putri, Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Mitra Usaha Dengan Nasabah Di Muaro Paiti, *Skripsi*, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Sultan Syarif Kasim Pekanbaru Riau 2020, hlm. 68.

akta di bawah tangan pada BPR yang telah dilaksanakan, pihak debitur membayar angsuran dengan kredit atau secara angsuran sampai lunas. Sebelum angsuran lunas pihak BPR memegang barang jaminan yang diberikan oleh nasabah. Apabila nasabah atau debitur lalai dalam melakukan pembayaran maka barang jaminan tersebut langsung di eksekusi oleh pihak BPR. Namun dalam pelaksanaannya, tidak semuanya lancar, yakni yang disebabkan oleh debitur. Yang mana debitur tidak membayar angsuran kreditnya. Hal ini disebabkan oleh tidak ada iktikad baik dari nasabah atau sengaja tidak membayar angsuran kredit nasabah menjadi bermasalah atau macet.

Keempat, penelitian Dian Restu Salsabila, prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pekalongan yang berjudul “Analisi Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Perumahan Kasaba Jalan Kanferi 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang”.¹⁰ Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa praktik perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang telah sesuai dengan syarat dan rukun perjanjian sewa menyewa dalam hukum islam dan juga sesuai dengan syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Terkait akibat hukum dari pembatalan sepihak dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh penyewa menurut hukum islam, yaitu berakhirnya akad karena terminasi yang di *fasakh* berdasarkan kesepakatan bersama (*al-iqalah*) menjadikan para pihak yang melakukan akad

¹⁰ Dian Restu Salsabila, *Analisi Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Perumahan Kasaba Jalan Kanferi 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang*, Skripsi, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pekalongan 2022, hlm. 74.

sewa menyewa kembali ke status semula seperti sebelum terjadinya kontrak. Sedangkan menurut hukum positif tidak dilaksanakannya suatu perjanjian sehingga mengakibatkan pengembalian pada posisi semula seperti sebelum terjadinya perjanjian dikarenakan penyewa melakukan wanprestasi.

Kelima, Penelitian yang dilakukan oleh Moh. Wildan Hikmawan (2021) membahas tentang pelaksanaan perjanjian di bawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo, Kabupaten Jepara. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa perjanjian di bawah tangan masih banyak digunakan oleh masyarakat karena dianggap lebih sederhana, murah, dan berdasarkan kepercayaan antar pihak. Namun dalam praktiknya sering terjadi permasalahan seperti wanprestasi yang disebabkan oleh kurangnya pemahaman hukum masyarakat serta lemahnya kekuatan pembuktian dari perjanjian tersebut. Penelitian ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa lebih sering dilakukan melalui musyawarah daripada jalur hukum formal.¹¹

Berdasarkan beberapa referensi di atas, dapat disimpulkan bahwa terdapat kesamaan dengan penelitian yang akan penyusun lakukan yaitu membahas tentang pengingkaran perjanjian. Akan tetapi terdapat perbedaan yang mana terletak pada objek dan lokasi penelitian.

¹¹ Moh. Wildan Hikmawan, Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian di Bawah Tangan dalam Sewa Menyewa Tanah Kas Desa, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 5 No. 2, 2021.

E. Kerangka Teoritik

1. Sosiologi Hukum

Secara etimologi, sosiologi berasal dari dua kata yakni *socius* (Latin) dan *logos* (Yunani). *Socius* memiliki arti kawan, berkawan, ataupun bermasyarakat, sedangkan *logos* memiliki arti ilmu atau bisa juga berarti berbicara tentang sesuatu. Sedangkan menurut terminologi, sosiologi diartikan sebuah ilmu yang membahas masyarakat sebagai objek kajian. Sosiologi dapat diartikan sebagai ilmu yang mempelajari manusia yang hidup bersama atau ilmu tentang tata cara manusia berinteraksi dengan sesamanya sehingga tercipta hubungan timbal balik dan pembagian tugas serta fungsinya masing-masing.¹²

Menurut Soerjono Soekanto sosiologi adalah ilmu yang membahas tentang masyarakat. Masyarakat sebagai objek sosiologi bersifat empiris, realistik, dan tidak terpatok pada kebenaran spekulatif. Dalam kajian sosiologi setiap sesuatu yang diperoleh pada masyarakat secara observatif akan menghasilkan teori yang dapat dijadikan dalil acuan bagi penelitian berikutnya.¹³

Adapun dalam sosiologi hukum ada beberapa teori yang menyertakan, sebagai berikut:

a. Perlindungan hukum

Perlindungan hukum adalah segala upaya yang diberikan oleh hukum untuk menjamin dan melindungi hak-hak individu atau kelompok dari tindakan yang merugikan, baik melalui peraturan perundang-undangan maupun

¹² Beni Ahmad Saebani, *Sosiologi Hukum*, (Bandung: Pustaka Setia, 2007), hlm. 9.

¹³ *Ibid.*

melalui lembaga penegak hukum. Perlindungan hukum bertujuan memberikan rasa aman, kepastian hukum, serta keadilan bagi masyarakat.¹⁴

b. Penegakan hukum

Penegakan hukum adalah proses dilaksanakannya norma-norma hukum dalam kehidupan masyarakat oleh aparat penegak hukum seperti polisi, jaksa, hakim, dan lembaga terkait lainnya, sehingga hukum dapat berjalan secara efektif dan mampu menciptakan ketertiban serta keadilan.¹⁵

c. Efektivitas hukum

Efektivitas hukum adalah tingkat keberhasilan suatu aturan hukum dalam mencapai tujuan yang diharapkan, yaitu terciptanya keteraturan, kepatuhan masyarakat terhadap hukum, serta berfungsinya hukum sebagaimana mestinya dalam kehidupan sosial.

d. Budaya hukum

Budaya hukum adalah sikap, nilai, persepsi, dan kebiasaan masyarakat terhadap hukum yang mempengaruhi bagaimana hukum dipahami, diterapkan, dan ditaati dalam kehidupan sehari-hari. Budaya hukum mencerminkan hubungan antara masyarakat dengan sistem hukum yang berlaku.

Teori sosiologi hukum digunakan untuk memahami bagaimana hukum bekerja dalam kehidupan masyarakat secara nyata (*law in action*), bukan hanya

¹⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 37.

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 2008), hlm. 82.

sebagai aturan tertulis (*law in books*). Tujuannya adalah untuk menganalisis praktik perjanjian di masyarakat, khususnya perjanjian sewa rumah yang dilakukan secara di bawah tangan oleh masyarakat Bugih Pamekasan.

2. Teori Tindakan Sosial Max Weber

Max Weber adalah salah satu ahli sosiologi dan sejarah bangsa Jerman, lahir di Erfurt, 21 April 1864 dan meninggal dunia di Munchen, 14 Juni 1920. Weber adalah guru besar di Freiburg (1894-1897), Heidelberg (sejak 1897), dan Munchen (1919-1920).¹⁶ Weber melihat sosiologi sebagai sebuah studi tentang tindakan sosial antar hubungan sosial dan itulah yang dimaksudkan dengan pengertian paradigma definisi sosial dan itulah yang di maksudkan dengan pengertian paradigma definisi atau ilmu sosial itu. Tindakan manusia dianggap sebagai sebuah bentuk Tindakan sosial manakala tindakan itu ditujukan pada orang lain.

Pokok persoalan Weber sebagai pengemuka exemplar dari paradigma ini mengartikan sosiologi sebagai studi tentang tindakan sosial antar hubungan sosial. Dua hal itulah yang menurutnya menjadi pokok persoalan sosiologi. Inti tesis adalah “tindakan yang penuh arti” dari individu. Yang dimaksudnya dengan tindakan sosial itu adalah tindakan individu sepanjang tindakannya itu mempunyai makna atau arti subjektif bagi dirinya dan diarahkan kepada tindakan orang lain. Sebaliknya tindakan individu yang diarahkan kepada benda mati atau

¹⁶ Hotman M. Sihan, *Sejarah dan Teori Sosiologi*, (Jakarta: Erlangga, 1989), hlm. 90.

objek fisik semata tanpa dihubungkannya dengan tindakan orang lain bukan merupakan tindakan sosial.

Weber secara khusus mengklasifikasikan tindakan sosial yang memiliki arti-arti subjektif tersebut kedalam empat tipe. Atas dasar rasionalitas tindakan sosial, Weber membedakan tindakan sosial manusia ke dalam empat tipe, semakin rasional tindakan sosial itu semakin mudah dipahami.¹⁷

a. Tindakan rasional instrumental

Tindakan rasional instrumental adalah tindakan yang dilakukan secara sadar dengan mempertimbangkan tujuan tertentu serta memilih cara paling efisien untuk mencapainya. Dalam tindakan ini, individu menghitung secara rasional hubungan antara tujuan, sarana, dan konsekuensi.

b. Tindakan rasional nilai

Tindakan rasional nilai adalah tindakan yang dilakukan karena keyakinan terhadap nilai tertentu yang dianggap benar, penting, atau bermakna, tanpa terlalu mempertimbangkan hasil akhirnya. Individu bertindak karena komitmen pada nilai moral, etika, agama, atau ideologi.

c. Tindakan afektif

Tindakan afektif adalah tindakan yang dipengaruhi oleh emosi atau perasaan spontan, seperti marah, cinta, sedih, atau simpati. Tindakan ini tidak sepenuhnya rasional karena lebih didorong oleh kondisi emosional individu.

d. Tindakan tradisional

¹⁷ George Ritzer, *Sosiologi Ilmu Berparadigma Ganda*, (Jakarta: PT Rajawali Press, 2001), hlm. 126.

Tindakan tradisional adalah tindakan yang dilakukan karena kebiasaan yang sudah mengakar dalam budaya atau tradisi masyarakat. Individu melakukan tindakan tersebut karena sudah menjadi rutinitas yang diwariskan dari generasi sebelumnya.

Teori tindakan sosial oleh Max Weber tersebut digunakan untuk memahami alasan dan motivasi individu dalam melakukan tindakan hukum. Dalam konteks penelitian ini, teori tersebut membantu menjelaskan mengapa masyarakat memilih melakukan perjanjian di bawah tangan dan bagaimana mereka bertindak ketika terjadi wanprestasi.

3. Perjanjian Sewa-Menyewa

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Selanjutnya ada pula beberapa syarat untuk perjanjian yang berlaku umum tetapi diatur di luar Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

- a. Perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik.
- b. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku.
- c. Perjanjian harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan.
- d. Perjanjian tidak boleh melanggar kepentingan umum.

Dalam Pasal 1233 KUH Perdata menyatakan, bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”, ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan/perjanjian yang secara sengaja dibuat oleh mereka,

ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian berarti perikatan atau perjanjian adalah hubungan hukum antara dua atau lebih orang (pihak) dalam bidang/lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.¹⁸

Dalam ilmu hukum, dikenal beberapa asas hukum terhadap suatu perjanjian, yaitu diantaranya asas perjanjian/kontrak sebagai hukum mengatur, asas kebebasan berkontrak, asas *Fakta Sunt Servanda*, asas konsensual, dan asas obligatoir.

Sebagaimana diketahui bahwa kontrak lahir pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam kontrak tersebut, namun masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Adapun bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (kesepakatan para pihak).

¹⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hlm.17.

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu perjanjian di bawah tangan, perjanjian dengan saksi notaris, dan perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris. Dari ketiga bentuk atau jenis perjanjian tersebut, maka perjanjian yang dibuat notaris artau di muka notaris merupakan perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum atau yuridis.

Sedangkan perjanjian di bawah tangan hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan. Maka dapat dikatakan bahwa perjanjian di bawah tangan merupakan perjanjian yang paling lemah dalam hal pertanggung jawaban secara hukum.

Selanjutnya mengenai sewa-menyewa secara normatif pengertiannya dapat kita temui dalam buku ke III dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi: “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain atas kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.

Dalam perjanjian sewa-menyewa pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa menyewa yang diserahkan kepada pihak

penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.

Selanjutnya objek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi objek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini juga diperkuat dengan adanya *Hoge Raad* tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*Jachtrecht*).¹⁹

Jadi objek dari perjanjian sewa menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, benda berwujud maupun benda tidak berwujud.

4. Wanprestasi

Wanprestasi atau pengingkaran perjanjian biasa disebut dengan ingkar janji atau cidera janji yang berasal dari bahasa Belanda yaitu dari kata *wan'* yang memiliki arti tidak ada dan kata *prestasi* yang memiliki arti kewajiban. Jadi, wanprestasi ialah prestasi yang buruk atau tidak terpenuhinya suatu kewajiban sebagaimana telah dilakukan perjanjian sebelumnya.

Dalam hukum islam, tidak terpenuhinya kewajiban dalam perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian atau pihak ketiga merupakan perbuatan yang dilarang, yang mana pada sebelumnya telah diketahui

¹⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, hlm. 50.

adanya suatu perjanjian yang telah terjadi diantara kedua belah pihak, maka untuk selanjutnya apabila terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh pihak yang bersangkutan atau pihak diluar perjanjian tersebut dengan tidak memenuhi prestasinya, maka akan dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran untuk ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan. Selain dikenakan sanksi, pelaku yang melakukan pelanggaran akan mengalami pembatalan kontrak, peralihan risiko, maupun membayar biaya perkara.²⁰

Dalam hukum positif pengingkaran perjanjian atau wanprestasi memiliki arti tidak terpenuhinya sesuatu yang diwajibkan dalam perjanjian, seperti yang sudah ditetapkan dalam perikatan. Oleh karena itu, suatu perjanjian prestasi wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Dalam prakteknya saat seseorang tidak memenuhi perjanjiannya maka tidak begitu saja dapat dikatakan sebagai wanprestasi, namun sebuah perjanjian dapat dikatakan wanprestasi apabila sejak tanggal yang telah ditentukan kedua belah pihak telah melewati. Ada dua cara untuk mengetahui kapan seseorang dapat dikatakan melakukan wanprestasi yaitu:

- a. Dalam hal tenggang waktu yang digunakan untuk pemenuhan perjanjian, maka dalam pasal 1238 KUHPdata seorang debitur dapat dikatakan lalai dalam perjanjiannya jika melewati batas waktu yang telah ditentukan.
- b. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan tidak ditentukan, maka pelaksanaan pemenuhan prestasi perjanjian haruslah ditagih terlebih dahulu.

²⁰ Yuni Harlina dan Hellen Lastfitriani, Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah, *Jurnal Hukum Islam*, Vol. XVII No. 1 Juni 2017, hlm. 32-34.

Seorang kreditur harus memberi peringatan kepada debitur untuk memenuhi hal-hal yang telah dijanjikan dengan memberikan tenggang waktu yang pantas dan dilakukan sendiri atau melalui jurusita pengadilan.²¹

Bentuk dari wanprestasi atau pengingkaran perjanjian sendiri dikemukakan oleh R. Subekti, menurutnya bentuk dari wanprestasi ialah:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan namun terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung, intensif, terperinci dan mendalam terhadap objek untuk mendapatkan data yang akurat sebagai bahan analisa yang bersifat deskriptif. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada masyarakat Desa Bugih Kec. Pamekasan.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan membuat pecadaraan (deskripsi) secara

²¹ Suryati, *Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Suluh Media, 2017), hlm. 155.

sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau daerah tertentu.²²

Berdasarkan uraian di atas penelitian ini merupakan penelitian deskripsi kualitatif. Dengan pendekatan kualitatif peneliti ingin mengetahui tinjauan sosiologi hukum terhadap wanprestasi perjanjian dibawah tangan atas sewa rumah di Desa Bugih Kec. Pamekasan.

3. Teknik Pengumpulan data

Teknik pengumpulan data adalah cara yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data terkait guna mendukung terlaksananya suatu penelitian. Pada penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi menurut Sugiyono adalah proses kompleks yang tersusun dari proses biologis dan psikologis. Sedangkan menurut KBBI observasi adalah peninjauan secara cermat. Berdasarkan dua pernyataan tersebut dapat dikatakan bahwa observasi adalah kegiatan pengamatan dengan proses yang kompleks untuk mendapatkan data pendukung terkait dengan suatu penelitian. Pada penelitian ini kegiatan observasi dilakukan secara langsung oleh peneliti untuk memahami sendiri bagaimana kondisi lapangan sebelum dilakukannya penelitian lebih lanjut.

b. Wawancara

²² Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rhineka Cipta, 2010), hlm. 215.

Wawancara adalah kegiatan dimana peneliti mengajukan beberapa pertanyaan kepada responden selaku informan yang dianggap paling memahami kondisi objek penelitian yang akan diteliti sesuai dengan pedoman wawancara. Wawancara yang akan dilakukan pada penelitian ini adalah wawancara semi terstruktur, Dimana nantinya peneliti akan memberikan pertanyaan kepada informan berdasarkan pada rangkaian pertanyaan yang sudah disiapkan sebelum melakukan wawancara agar mendapat informasi secara runtut dan mendalam.

c. Dokumentasi

Studi dokumen dalam penelitian kualitatif merupakan pelengkap dari penggunaan metode wawancara dan observasi. Metode dokumentasi yaitu mengumpulkan dokumen dan data-data yang diperlukan dalam permasalahan penelitian lalu ditelaah secara intens sehingga dapat mendukung dan menambah kepercayaan dan pembuktian suatu kejadian. Adapun dokumentasi dalam penelitian ini adalah berupa data para informan berupa, kartu keluarga (KK) dan profil desa dimana dokumen-dokumen tersebut menunjukkan alat bukti. Dan saya melakukan dokumentasi dari korban yang mengalami kerugian akibat minimnya tentang hukum perjanjian.

4. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah sebuah kegiatan untuk mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberi kode/tanda, dan mengkategorikannya sehingga diperoleh suatu temuan berdasarkan focus permasalahan yang ingin dijawab Miles

dan Huberman sebagaimana dikutip oleh Imam Gunawan menyebutkan bahwa 3 tahapan yang harus dikerjakan dalam menganalisis data penelitian kualitatif, yaitu²³:

a. Reduksi Data

Data yang diperoleh dilapangan jumlahnya cukup banyak, untuk itu perlu dicatat secara teliti dan lebih rinci melalui reduksi data. Meprediksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya, dan membuang yang tidak diperlukan. Dengan demikian, data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya dan mencarinya bila diperlukan.

b. Penyajian Data

Penyajian data dalam penelitian kualitatif bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, padat, dan sejenisnya, yang paling digunakan dalam penyajian data adalah uraian, yaitu dengan teks yang bersifat naratif sehingga dengan penyajian data maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut. Penyajian data merupakan sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan tindakan. Yaitu data-data yang telah didapat dan diperoleh dilapangan atau hasil wawancara dari narasumber sehingga saya selaku peneliti melakukan menyajikan hasil wawancara di lapangan baik wawancara terstruktur atau wawancara tidak terstruktur.

c. Kesimpulan dan Verifikasi Data

²³ Imam Gunawan, *Metode penelitian kualitatif Teori dan Praktik*, hlm. 2009,

Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel, yaitu data-data yang sudah di sajikan di dalam skripsi atau data yang di hasilkan dari hasil wawancara langsung atau wawancara tidak langsung sehingga saya selaku peneliti dapat menarik kesimpulan dari hasil wawancara yang sudah di sajikan dalam skripsi.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran dan penjelasan yang teratur, maka penelitian ini terbagi menjadi enam bab pembahasan. Adapun sistematika penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I, yaitu memuat pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II, yaitu memuat tentang pengembangan landasan teori yang merupakan pejabaran lebih lanjut dari kerangka teoritik pada bab satu.

BAB III, yaitu memuat tentang deskripsi dan gambaran umum objek penelitian.

BAB IV, yaitu memuat hasil analisis penulis dengan menjabarkan tinjauan tentang hasil penelitian mengenai data yang akan digunakan untuk menjawab rumusan masalah.

BAB V, yaitu memuat kesimpulan hasil analisis dari bab keempat dan pembahasan dari awal hingga akhir serta saran-saran yang berkaitan dengan penelitian

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan:

1. Praktik perjanjian sewa rumah di Desa Bugih, Pamekasan pada umumnya dilakukan secara lisan atau di bawah tangan dengan dasar kepercayaan dan hubungan kekeluargaan. Perjanjian tersebut tidak dituangkan dalam bentuk tertulis yang memiliki kekuatan hukum formal, sehingga tidak memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak. Faktor utama yang melatarbelakanginya meliputi kebiasaan masyarakat yang telah berlangsung secara turun-temurun, pertimbangan kepraktisan, kondisi ekonomi, serta rendahnya pemahaman masyarakat mengenai hukum perjanjian.
2. Wanprestasi dalam perjanjian sewa rumah di bawah tangan di Desa Bugih umumnya berupa tidak terpenuhinya kewajiban pembayaran sewa oleh pihak penyewa. Penyebab terjadinya wanprestasi antara lain faktor ekonomi, tidak adanya klausul sanksi yang tegas, serta lemahnya kesadaran hukum para pihak.
3. Ditinjau dari perspektif sosiologi hukum, wanprestasi tersebut dipengaruhi oleh budaya hukum masyarakat yang lebih mengutamakan nilai tradisi dan kekeluargaan dibandingkan kepatuhan terhadap hukum formal. Dalam teori tindakan sosial Max Weber, praktik tersebut mencerminkan tindakan tradisional dan tindakan rasional nilai.

4. Penyelesaian sengketa wanprestasi sewa rumah di Desa Bugih umumnya dilakukan melalui musyawarah kekeluargaan. Meskipun cara ini dapat menjaga hubungan sosial, namun belum mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang memadai bagi pihak yang dirugikan.

B. Saran

Berdasarkan Kesimpulan di atas, maka penulis memeberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Masyarakat

Masyarakat diharapkan mulai meningkatkan kesadaran hukum dengan membiasakan pembuatan perjanjian sewa rumah secara tertulis, meskipun sederhana, agar memiliki kekuatan hukum dan dapat meminimalisir terjadinya wanprestasi.

2. Bagi Aparat Desa

Aparat desa diharapkan dapat berperan aktif dalam memberikan edukasi hukum kepada masyarakat, khususnya mengenai pentingnya perjanjian tertulis dan akibat hukum dari wanprestasi.

3. Bagi Akademisi dan Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi penelitian selanjutnya yang mengkaji perjanjian di bawah tangan dari perspektif hukum dan sosial dengan objek dan lokasi yang lebih luas.

4. Bagi Pembuat Kebijakan

Diperlukan kebijakan yang mendorong peningkatan literasi hukum masyarakat agar hukum dapat berfungsi secara efektif sebagai sarana pengendalian sosial dan perlindungan hak-hak masyarakat.



DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.

Lain-lain

Achmad Alfariel, E., Arthanevia Abidin, F., Kartika Wardana, M., & Aqil Alfatoni, Pemahaman Dasar Hukum Adat, *TARUNALAW: Journal of Law and Syariah*, Vol. 03 No. 2, July 2025.

A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty, 1985.

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

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Bakti, Jakarta, 2019.

Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008.

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2010.

Afifah, F., Sri Warjiyati, TUJUAN, FUNGSI DAN KEDUDUKAN HUKUM, *JURNAL ILMU HUKUM WIJAYA PUTRA*, Vol. 2 No. 2, September 2024.

Aiga Putri, Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Mitra Usaha Dengan Nasabah Di Muaro Paiti, *Skripsi*, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Sultan Syarif Kasim Pekanbaru Riau 2020.

Agung Alit Satya Prananda, Tinjauan Yuridis Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa, *Jurnal Kertha Desa*, Vol. 10 No. 9.

Ali, Ahmad., *Teori Hukum dan Implementasinya*, Bandung: Rajawali Pers, 2007.

Asikin, Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Raja Grafindo Persada, 2019.

Badan Pusat Statistik Pemerintah Desa Bugih, Kecamatan Pamekasan.

- Boby Suryawan, Ketut., Memahami Fungsi dan Tujuan Hukum dalam Pengantar Ilmu Hukum, *Konsensus: Jurnal Ilmu Pertahanan, Hukum dan Ilmu Komunikasi*, Vol. 2 No. 3, Juni 2025.
- Chairul Pasaribuan dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Chandra, Andrew. “Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang mengandung Unsur Penipuan (Pendekatan Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1594, K/Pdt/2010).” *Diss. Universitas Pelita Harapan*, (2015).
- Darmika, I., Budaya Hukum (Legal Culture) dan pengaruhnya terhadap penegakan hukum di Indonesia. *to-ra*, 2(3), (2016).
- Dian Restu Salsabila, Analisa Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Perumahan Kasaba Jalan Kanferi 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang, *Skripsi*, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pekalongan 2022.
- Djoko Trianto, *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- George Ritzer, *Sosiologi Ilmu Berparadigma Ganda*, Jakarta: PT Rajawali Press, 2001.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003.
- Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja GrafindoPersada, 2014.
- Hadi, G., Nasution, B., Purba, H. P., & Barus, U. M. “Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Outlet di Hermes Building Medan).” *USU Law Journal* 5, No. 2 (2017).
- I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Kencana, 2016.
- Intan Permata Sari, Bella, Sukranatha Anak Agung Ketut. “Penyelesaian Wanprestasi Berkaitan Dengan Jaminan Fidusia Pada PT Adira Dinamika Multifinance Cabang Denpasar.” *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 2 No. 3 Juni 2014.

- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung: CitraAditya Bakti, 2001
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003.
- Kusumaatmadja, Mochtar., *Hukum, Masyarakat, dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bandung: Penerbit Binacipta, 1995.
- Mangku, D. G. S, *Pengantar ilmu hukum*, Penerbit Lakeish, 2020.
- Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Max Weber, *Sosiologi*, diterjemahkan oleh Noorkholis, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2012.
- M. Drie S. Brotosudarmo, *Pengantar Perjanjian*, Yogyakarta: Andi Offset, 2017.
- Moh. Wildan Hikmawan, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Sewa Menyewa Tanah Kas Desa (Studi Kasus Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara)", *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultang Agung Semarang 2021.
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Nuril Intan Waaristman, Tinjauan Sosiologi Hukum Islam Terhadap Pengingkaran Perjanjian Karena Pihak Ketiga Dalam Sewa Rumah Di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri, *Skripsi*, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri 2023.
- Nur Senda, V., Sopiani, S., Fajar Muzammil, M., & Anugrah, D., IMPLIKASI HUKUM KETIDAKTERPENUHAN SYARAT SUBJEKTIF DALAM PASAL 1320 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN, *LETTERLIJK: JURNAL HUKUM PERDATA*, Vol. 1. Issue 2, Desember 2024.
- Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013.
- Robekha, Jamiatur., Adji Pratama, Anggerdi., Pengaruh Budaya Lokal Terhadap Pelaksanaan Hukum Pidana di Indonesia, *Journal Humaniora: Jurnal Hukum dan Ilmu Sosial*, Vol. 02 No. 1, Januari 2024.

- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Cetak IV*, Bandung: Putra Bardin, 1999.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1985.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradya Paramita, 2009.
- Salim H.s, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, 2003.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010
- Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Soekanto, Soerjono. *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 1982.
- Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Bandung: CV, Ramadja Karya, 1988.
- Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 2010.
- Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2018.
- Sri Soedewi Masyohen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Yogyakarta: Liberty, 1981.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 2001.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Arga Printing, 2007.
- Subekti dan galang, *metode penelitian hukum*, depok: rajawali pers 2018.
- Sudarso, *Kamus Hukum*, Jakarta: rineka cipta, 2007.

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rhineka Cipta, 2010.

Suryati, *Hukum Perdata*, Yogyakarta: Suluh Media, 2017.

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010.

Wirdjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2000.

Wahbah al-Zuhailiy, *al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh*, Beirut: Dar al Fikr, 1989.

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014

Yuni Harlina dan Hellen Lastfitriani, Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah, *Jurnal Hukum Islam*, Vol. XVII No. 1 Juni 2017.

Website

<https://quran.nu.or.id/al-ma'idah/1> diakses pada tanggal 26 Oktober 2024 pukul 14:54 WIB.

<https://quran.nu.or.id/al-hujurat/13> diakses pada tanggal 26 Oktober 2024 pukul 15:04 WIB.

<https://quran.nu.or.id/al-ma'idah/8> diakses pada tanggal 26 Oktober 2024 pukul 15:15 WIB.

<https://quran.nu.or.id/an-nisa'/29> diakses pada tanggal 26 Oktober 2024 pukul 15:25 WIB.

<https://quran.nu.or.id/al-ahzab/70> diakses pada tanggal 26 Oktober 2024 pukul 21:30 WIB.

<https://quran.nu.or.id/al-baqarah/168> diakses pada tanggal 26 Oktober 2024 pukul 21:38

<https://quran.nu.or.id/at-thalaq/6> diakses pada tanggal 27 Oktober 2024 pukul 12:58 WIB.

<https://quran.nu.or.id/al-qashash/26-27> diakses pada tanggal 27 Oktober 2024 pukul 13:46 WIB.

Wawancara

Hasil wawancara dengan Bapak Sirun di Desa Bugih, Pamekasan, pada tanggal 9 September 2025.

Hasil wawancara dengan Bapak Zainal di Desa Bugih, Pamekasan, pada tanggal 9 September 2025.

