

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PELAKU USAHA MIKRO, KECIL DAN
MENENGAH DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA DENGAN TOKO
SWALAYAN YANG MELAKUKAN WANPRESTASI
(Studi Kasus Perjanjian Sewa Lahan UMKM Antara Toko Swalayan X Dan
Pelaku Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah Y Di Kecamatan Wonocolo
Surabaya)**



SKRIPSI

Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

Diajukan oleh:
Dhimas Andriano Pramudia
21071010340

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
SURABAYA
2026**

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Mikro, Kecil dan Menengah dalam Perjanjian Sewa-Menyewa dengan Toko Swalayan yang Melakukan Wanprestasi (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lahan UMKM Antara Toko Swalayan X Dan Pelaku Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah Y Di Kecamatan Wonocolo Surabaya)

Usulan penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada hari... Senin ..., tanggal... 25 Mei ... 2026

Penyusun,

Dhimas Andriano Pramudia
NPM 21071010340

Menyetujui
Dosen Pembimbing

Miko Aditiya Suharto, S.H., M.H.
NIP. 19910721 202406 1 001

Mengetahui

Koordinator Program Studi Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur

Maria Novita Aprivani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

HALAMAN REVISI SKRIPSI

Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Mikro, Kecil dan Menengah dalam Perjanjian Sewa-Menyewa dengan Toko Swalayan yang Melakukan Wanprestasi (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lahan UMKM Antara Toko Swalayan X Dan Pelaku Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah Y Di Kecamatan Wonocolo Surabaya)

Penyusun,

Dhimas Andriano Pramudia
NPM 21071010340

Usulan Penelitian untuk Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, Pada hari...*Senin*... tanggal...*22*...*Jan 2016*

PEMBIMBING

Miko Aditiya Suharto, S.H., M.H
NIP. 19910721 202406 1 001

DEWAN PENGUJI

1. **Miko Aditiya Suharto, S.H., M.H**
NIP. 19910721 202406 1 001
2. **Zuhda Mila Fitriana S.H., LL.M.**
NIP. 19920217 202406 2 001
3. **Arief Rachman Hakim S.H., M.H.**
NIP. 19930820 202406 1 001

Mengetahui

Koordinator Program Studi Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur

Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si
NIP. 19680116 1994032001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Mikro, Kecil dan Menengah dalam Perjanjian Sewa-Menyewa dengan Toko Swalayan yang Melakukan Wanprestasi (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lahan UMKM Antara Toko Swalayan X Dan Pelaku Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah Y Di Kecamatan Wonocolo Surabaya)

Penyusun,


Dhimas Andriano Pramudia
NPM 21071010340

Usulan Penelitian untuk Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, Pada hari...*Senin*..., tanggal...*23* *Mei* 2024.

PEMBIMBING

DEWAN PENGUJI


Miko Aditiya Suharto, S.H., M.H.
NIP. 19910721 202406 1 001

1. **Miko Aditiya Suharto, S.H., M.H.**
NIP. 19910721 202406 1 001

2. **Zuhda Mila Fitriana S.H., LL.M.**
NIP. 19920217 202406 2 001

3. **Arief Rachman Hakim S.H., M.H.**
NIP. 19930820 202406 1 001

Mengetahui

Koordinator Program Studi Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur


Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur


Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si
NIP. 19680116 1994032001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dhimas Andriano Pramudia
NPM : 21071010340
Program : Sarjana (S-1)
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

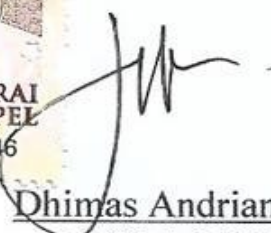
Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila di kemudian hari ditemukan indifikasi plagiat pada skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

Surabaya, 28 April 2026
Yang membuat pernyataan




Dhimas Andriano Pramudia
NPM. 21071010340

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan Syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan hidayah-Nya, akhirnya Penulis dapat menyelesaikan Usulan skripsi ini dengan judul “ **Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Mikro, Kecil dan Menengah dalam Perjanjian Sewa-Menyewa dengan Toko Swalayan yang Melakukan Wanprestasi (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lahan UMKM Antara Toko Swalayan X Dan Pelaku Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah Y Di Kecamatan Wonocolo Surabaya)**” Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh sebuah gelar sarjana hukum pada program studi strata satu (S-1) Jurusan Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Dengan disusunnya skripsi ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi penulis dan pembaca mengenai permasalahan yang berkaitan dengan bidang keilmuan.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dukungan, motivasi, dan doa dari berbagai pihak, skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu, mendukung, memotivasi dan mendoakan penulis dalam Usulan skripsi ini. Adapun pihak-pihak tersebut antara lain:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karuniaNya, kesehatan dan kelancaran selama penulis menyusun penelitian ini yang berbentuk Skripsi;

2. Keluarga yang tersayang dan tercinta atas segala arahan, nasihat, serta dukungan doa baik sebelum, sesaat dan sesudah menjalani penyusunan skripsi ini;
3. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
4. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
5. Ibu Aldira Mara Ditta C.P. S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran Jawa Timur;
6. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
7. Maria Novita Apriyani, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
8. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Dosen Wali penulis yang telah memberikan arahan dan saran terkait persiapan skripsi;
9. Yth bapak Miko Aditiya, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
10. Bapak dan ibu Dosen Fakultas Hukum UPN ”Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu selama menempuh Pendidikan ini
11. Serta tanpa mengurangi rasa hormat dan terimakasih saya kepada Seluruh teman teman saya yang tidak saya sebutkan satu persatu

Dengan demikian Skripsi ini dapat dipahami bagi siapapun yang membacanya, penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna maka dari itu penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan kata yang kurang berkenan dan mohon kritik serta saran yang membangun untuk kemajuan bidang Pendidikan dan penelitian.

Surabaya, 28 April 2026

Penulis

INTISARI

Nama : Dhimas Andriano Pramudia
NPM : 21071010340
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 13 Maret 2003
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Mikro, Kecil dan Menengah dalam Perjanjian Sewa-Menyewa dengan Toko Swalayan yang Melakukan Wanprestasi (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lahan UMKM Antara Toko Swalayan X Dan Pelaku Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah Y Di Kecamatan Wonocolo Surabaya

Abstrak :

Keterbatasan ruang usaha menjadi kendala bagi pelaku UMKM di Kota Surabaya. Pemanfaatan lahan parkir swalayan di Kecamatan Wonocolo sebagai lokasi usaha menimbulkan persoalan hukum terkait peruntukan dan perizinan sesuai Peraturan Walikota Surabaya Nomor 116 Tahun 2023. Perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan tanpa kepatuhan hukum menimbulkan ketidakpastian, terutama akibat pemutusan kontrak sepihak oleh pihak swalayan. Penelitian ini bertujuan menganalisis perlindungan hukum dan akibat hukum yang timbul. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif. Hasil menunjukkan keabsahan perjanjian bergantung pada Pasal 1320 KUHPerdata dan kesesuaiannya dengan regulasi, serta perlindungan hukum dapat ditempuh melalui wanprestasi.

Kata Kunci : Perlindungan hukum, wanprestasi, kepastian hukum, perjanjian sewa

Abstract :

Limited business space is a challenge for MSMEs in Surabaya. The use of supermarket parking areas in Wonocolo District as business locations raises legal issues regarding land use and licensing under Surabaya Mayor Regulation Number 116 of 2023. Lease agreements made without legal compliance create uncertainty, especially due to unilateral contract termination by supermarkets. This study aims to analyze legal protection and legal consequences. Using a normative juridical method, the results show that agreement validity depends on Article 1320 of the Civil Code and regulatory compliance, while protection can be pursued through breach of contract mechanisms.

Keywords : Legal protection, breach of contract, legal certainty, lease agreement

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	i
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian.....	4
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.5. Keaslian Penelitian.....	6
1.6. Metode Penelitian.....	16
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian	16
1.6.2 Pendekatan	17
1.6.3 Sumber Bahan Hukum	18
1.6.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	20

1.6.5	Metode Analisis Bahan Hukum	21
1.6.6	Sistematika Penulisan	22
1.6.7	Waktu Penelitian	24
1.6.8	Jadwal Penelitian.....	25
1.7.	Tinjauan Pustaka	26
1.7.1	Tinjaunan Umum Perlindungan Hukum	26
1.7.2	Tinjauan Umum tentang UMKM.....	30
1.7.3	Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa-Menyewa.....	32
1.7.4	Tinjauan Umum Wanprestasi.....	36
1.7.5	Tinjauan Umum Regulasi Penggunaan Lahan Parkir untuk UMKM (Perwali No. 116/2023).....	43

BAB II AKIBAT HUKUM YANG TIMBUL DARI PERJANJIAN SEWA-

MENYEWA LAHAN PARKIR SWALAYAN SEBAGAI LOKASI USAHA

UMKM YANG PIHAK PENYEWA MELAKUKAN.....44

2.1	Hubungan Hukum Antara Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa	44
2.2	Akibat Hukum yang Timbul dari Perjanjian Sewa-Menyewa Lahan Parkir Swalayan Sebagai Lokasi Usaha UMKM yang Pihak Penyewa Melakukan Wanprestasi	61

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PELAKU UMKM DALAM

PERJANJIAN SEWA-MENYEWA DENGAN TOKO SWALAYAN YANG

MELAKUKAN WANPRESTASI 78

3.1	Asas Kepastian Hukum terhadap Pelaku UMKM dalam Perjanjian Sewa- Menyewa Dengan Toko Swalayan yang Melakukan Wanprestasi.....	78
-----	--	----

3.2 Mekanisme Perlindungan Hukum Bagi Pelaku UMKM dalam Perjanjian Sewa-Menyewa dengan Toko Swalayan yang Melakukan Wanprestasi	89
BAB IV PENUTUP	109
4.1 Kesimpulan	109
4.2 Saran	110
DAFTAR PUSTAKA	111
LAMPIRAN	125

DAFTAR TABEL

Tabel 1: Keaslian Penelitian.....	13
Tabel 2 : Jadwal Penelitian.....	25

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Sertifikat English Proficiency Test (EPT)
- Lampiran 2: Transkrip Nilai
- Lampiran 3: Halaman Persetujuan Ujian Skripsi
- Lampiran 4: Surat Persetujuan Dosen Pembimbing
- Lampiran 5: : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 6: Formulir Pengajuan Judul
- Lampiran 7: Bukti Pembayaran UKT
- Lampiran 8: Kartu Rencana Studi
- Lampiran 9: Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM
- Lampiran 10: Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
- Lampiran 11: Surat Keterangan Hasil Plagiarisme Skripsi
- Lampiran 12 : Hasil Turnitin Artikel Jurnal
- Lampiran 13 : LOA Artikel Jurnal
- Lampiran 14 : Daftar Ujian Lisan
- Lampiran 15 : Sertifikat Library Class
- Lampiran 16 : Hasil Wawancara
- Lampiran 17 : Foto Wawancara
- Lampiran 18 : Lembar Revisi Penguji 1
- Lampiran 19 : Lembar Revisi Penguji 2
- Lampiran 20 : Lembar Revisi Penguji 3