

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN ALIH FUNGSI OBJEK SEWA  
DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO)  
DI KABUPATEN KLATEN**

**TESIS**



**Oleh:**

**Semiyanto**

**NIM : 21301900155**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2022**

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN ALIH FUNGSI OBJEK SEWA  
DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO)  
DI KABUPATEN KLATEN**

**TESIS**

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna

Mencapai Derajat S2 dalam Kenotariatan



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2022**

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN ALIH FUNGSI OBJEK SEWA  
DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO)  
DI KABUPATEN KLATEN**

**TESIS**

**Oleh:**

**Semiyanto**

**NIM : 21301900155**

**Program Studi : Kenotariatan**

**Disetujui oleh,**

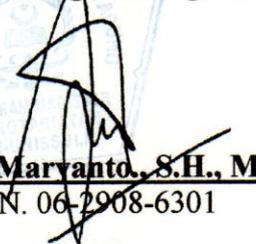
**Pembimbing  
Tanggal,**



**Dr. Bambang Tri Bawono.,SH., M.H**

**NIDN. 06-0707-7601**

**Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan**



**Dr. Maryanto., S.H., M.H,**  
**NIDN. 06-2908-6301**

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN ALIH FUNGSI OBJEK SEWA  
DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO)**

**DI KABUPATEN KLATEN**

**TESIS**

**Oleh:**

**Semiyanto**

**NIM : 21301900155**

**Program Studi : Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal **25 Februari 2022**

Dan dinyatakan **LULUS**

**Tim Penguji**

Ketua

**Dr. Bambang Tri Bawono.,SH., M.H**

NIDN. 06-0707-7601

Anggota

**Dr. Siti Ummu Adillah.,S.H., M.Hum**

NIDN. 0605046702

Anggota

**Dr. Dahniarti Hasana.,S.H.,M.Kn**

NIDK. 8954100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

**Dr. Marvanto., S.H., M.H.**

NIDN. 062908-6301

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Semiyanto  
NIM. : 21301900155  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Analisis Yuridis Pelaksanaan Alih Fungsi Objek Sewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Toko (Ruko) di Kabupaten Klaten” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 2022

Yang Menyatakan



**Semiyanto**  
21301900155

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Semiyanto  
NIM. : 21301900155  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\*~~ dengan judul :

“Analisis Yuridis Pelaksanaan Alih Fungsi Objek Sewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Toko (Ruko) di Kabupaten Klaten”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 2022

Yang Menyatakan



**Semiyanto**  
21301900155

\* Coret yang tidak perlu

## MOTTO

*Hiduplah seakan-akan kamu akan mati hari esok  
dan belajarlah seolah kamu akan hidup selamanya.*

## PERSEMBAHAN

1. Tesis ini ku persembahkan untuk keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan.
2. Sahabat dan teman tersayang, tanpa semangat, dukungan dan bantuan kalian semua tak kan mungkin aku sampai disini, terimakasih untuk canda tawa, tangis, dan perjuangan yang kita lewati bersama dan terimakasih untuk kenangan manis yang telah mengukir selama ini.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul : “Analisis Yuridis Pelaksanaan Alih Fungsi Objek Sewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Toko (Ruko) di Kabupaten Klaten”.

Penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang, juga selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Maryanto., S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Bambang Tri Bawono., S.H., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, juga selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

4. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
5. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus kepada kedua orang tua.
6. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, 2022

Penulis

## ABSTRAK

Sewa menyewa termasuk perjanjian dimana pihak yang mempunyai barang atau bangunan berjanji akan memberikan fasilitas kepada pihak lain/ penyewa, pihak lain/penyewa akan menikmati barang/bangunan tersebut dan akan menggunakan barang atau bangunan tersebut sesuai dengan apa yang diperjanjkan dalam perjanjian sewa menyewa, namun dalam prakteknya masih terjadi pengalihfungsian obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa dengan tujuan lain tanpa sepengetahuan dari pemilik sewa. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengetahui: 1). Pelaksanaan alih fungsi obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) di Kabupaten Klaten. 2). Akibat hukum yang timbul dari tindakan pengalihfungsian obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) di Kabupaten Klaten terhadap para pihak.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka, analisis data dilakukan secara deskriptif analitik.

Hasil hasil penelitian diperoleh kesimpulan: 1). Pelaksanaan pengalihfungsian atau tujuan obyek sewa rumah toko (ruko) dalam perjanjian sewa menyewa, penyewa yang akan mengalihfungsikan tujuan sewa dalam perjanjian sewa menyewa harus memberitahukan maksud dan tujuannya tersebut kepada pihak pemberi sewa selaku pemilik barang/bangunan dan persetujuan dari pemberi sewa selaku pemilik barang/bangunan, pemberian persetujuan tersebut dari pemberi sewa selaku pemilik barang/bangunan harus tertulis dan dianjurkan kepada para pihak dalam hal ini penyewa dan pemberi sewa untuk membuat addendum atau perubahan perjanjian yang dibuat sebelumnya oleh para pihak terkait akan berubahnya tujuan sewa dalam perjanjian sewa menyewa yang sedang berlangsung. 2). Akibat yang timbul dari tindakan pengalihfungsian obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa adalah jika dalam pengalihfungsian obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut pihak penyewa tidak memberitahukan maksud dan tujuannya tersebut kepada pemberi sewa selaku pemilik barang/bangunan, dan pihak pemberi sewa selaku pemilik barang/bangunan tersebut belum memberikan persetujuan maka perjanjian sewa menyewa yang sedang berlangsung dapat dibatalkan

**Kata Kunci:** *Alih Fungsi, Perjanjian, Sewa-menyewa*

## ABSTRACT

*Leases include an agreement where the party who owns the goods or buildings promises to provide facilities to other parties/tenants, other parties/tenants will enjoy the goods/buildings and will use the goods or buildings in accordance with what was agreed in the lease agreement, but in In practice, there is still the conversion of the object of the lease in the lease agreement for other purposes without the knowledge of the owner of the lease. The purpose of this research is to analyze and find out: 1). Implementation of the transfer of the function of the object of the lease in the rental agreement for a shop house (ruko) in Klaten Regency. 2). The legal consequences arising from the act of transferring the function of the leased object in the rental agreement for a shop house (ruko) in Klaten Regency against the parties.*

*The approach method in this research is an empirical juridical approach. The data used are primary and secondary data obtained through interviews and literature study, data analysis was carried out by analytical descriptive.*

*The results of the research concluded: 1). In the implementation of the transfer of function or purpose of the object of renting a shop house (ruko) in the lease agreement, the lessee who will transfer the purpose of the lease in the lease agreement must notify the purpose and objective of the renter as the owner of the goods/building and the approval of the lessor as the owner of the goods/ building, the granting of such approval from the lessor as the owner of the goods/building must be in writing and recommended to the parties in this case the lessee and the lessor to make an addendum or amendment to the agreement previously made by the related parties will change the purpose of the lease in the current lease agreement. take place. 2). The consequences arising from the act of converting the object of lease in the lease agreement are if in the conversion of the object of the lease in the lease agreement the lessee does not notify the purpose and objective of the lease to the lessor as the owner of the goods/building, and the lessor as the owner of the goods/building. has not given approval, the ongoing lease agreement can be canceled*

*Keywords: Transfer of Function, Agreement, Lease*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH .....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Kerangka Konseptual.....	8
F. Kerangka Teori .....	10
1. Teori Kepastian Hukum .....	10
2. Teori Perlindungan Hukum .....	13

G. Metode Penelitian .....	15
1. Metode Pendekatan .....	15
2. Spesifikasi Penelitian .....	16
3. Jenis dan Sumber Data .....	17
4. Metode Pengumpulan Data .....	20
5. Metode Analisis Data .....	21
H. Sistematika Penulisan .....	22
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>24</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	24
1. Pengertian Perjanjian .....	24
2. Syarat Sahnya Perjanjian .....	26
3. Unsur-unsur Perjanjian .....	30
4. Asas-asas Perjanjian .....	32
5. Subjek Perjanjian .....	34
6. Berakhirnya Perjanjian .....	36
B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi .....	39
1. Pengertian Wanprestasi .....	39
2. Macam-macam Wanprestasi .....	42
3. Akibat Terjadinya <i>Wanprestasi</i> .....	45
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa .....	48
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa .....	48
2. Syarat sahnya Perjanjian Sewa-menyewa .....	52
3. Tujuan Perjanjian Sewa-menyewa .....	53

4. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa.....	54
5. Hak dan Kewajiban Yang Menyewakan dan Penyewa.....	59
6. Resiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa .....	60
7. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa .....	62
D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Perspektif Islam. ....	63
1. Pengertian Sewa-menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	63
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ) .....	65
3. Macam-macam Sewa-menyewa.....	68
4. Sewa-menyewa yang Dilarang dan yang Diperbolehkan dalam Hukum Islam.....	69
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	71
A. Analisa Yuridis Pelaksanaan Alih Fungsi Objek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) di Kabupaten Klaten.....	71
B. Akibat Hukum yang Timbul dari Tindakan Pengalihan Fungsi Objek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) di Kabupaten Klaten Terhadap Para Pihak .....	99
C. Contoh Akta Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) yang Baik.....	113
<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	126
A. Simpulan .....	126
B. Saran .....	127
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	128

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia hidup tak bisa lepas dari persoalan ekonomi, bahkan manusia dipandang sebagai *homo economicus* karena selalu berorientasi pada ekonomi secara rasional.<sup>1</sup> Atas dasar itu pula manusia kemudian berusaha memenuhi kebutuhan hidupnya baik melalui bekerja maupun berbisnis atau wiraswasta. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Klaten jumlah penduduk masyarakat Klaten 1.174.986 jiwa dan keadaan iklim kabupaten Klaten termasuk iklim tropis dengan 2 musim yakni musim kemarau dan musim penghujan silih berganti sepanjang tahun, melihat keadaan keadaan alamnya yang sebagian besar adalah dataran rendah dan didukung dengan banyaknya sumber air maka daerah Kabupaten Klaten merupakan daerah pertanian dan penduduknya mayoritas bertani namun tidak sedikit juga masyarakatnya berbisnis/berusaha/berdagang,

Penulis telah melakukan survei lapangan untuk saat sekarang ini yang paling diminati masyarakat kabupaten Klaten adalah berdagang, karena kabupaten Klaten terletak diantara kota besar yaitu kota Yogyakarta dan kota Surakarta maka berpeluang besar untuk berusaha khususnya untuk berdagang baik itu berdagang makanan siap saji atau kuliner maupun berdagang sembako. Adapun dalam upaya pemenuhan kebutuhan tentunya manusia

---

<sup>1</sup> Septiana Dwiputri Maharani, Manusia Sebagai Homo Economicus, *Jurnal Filsafat*, Volume 26, Nomor 1 2016, hal. 41

terikat dengan manusia lain kaitannya dengan posisi manusia sebagai makhluk sosial. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut manusia ada yang melakukan usaha-usaha .

Berbagai macam cara manusia berusaha untuk meningkatkan perekonomian guna memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari maupun untuk menata perekonomian demi masa depannya, salah satu usaha manusia untuk memenuhi kebutuhannya yaitu dengan cara usaha dagang misalnya usaha dagang kebutuhan pokok sehari-hari manusia yakni sembako, dalam usaha dagang tersebut harus mencari dan memilih tempat yang cocok lahan parkir yang memadai sehingga tidak mengganggu ketertiban umum dan para pembeli merasa aman dan nyaman dalam berbelanja, jadi memerlukan tempat yang strategis guna menunjang kelancaran usahanya.

Sebagian besar orang yang ingin berusaha dagang tersebut terkendala dengan masalah tempat untuk usaha, tempat yang strategis karena tidak setiap orang mempunyai tempat atau lahan untuk usaha tersebut, karena keterbatasan modal yang di miliki. Akibat terkendalanya modal terutama tempat untuk usaha tersebut, maka seseorang yang ingin melakukan usaha berkeinginan untuk menyewa sebuah tempat usaha yaitu rumah toko (Ruko), dan setelah mendapatkan tempat usaha yang cocok serta strategis, maka akhirnya mereka melakukan sebuah perjanjian sewa menyewa.

Seiring dengan berjalannya waktu, usaha yang dirintisnya mengalami kebangkrutan dan akhirnya penyewa mengalihfungsikan tujuan sewa tersebut dengan usaha lain demi memenuhi kebutuhan ekonominya. Namun

pengalihfungsian tujuan sewa tersebut itu tidak di sampaikan kepada pemilik rumah toko (ruko) baik secara lisan maupun secara tertulis. Kemudian timbulah konflik antara penyewa dengan pemilik rumah toko (ruko), karena pemilik rumah toko (ruko) diabaikan selaku pemilik sah dan pengalihfungsian tujuan sewa tersebut menimbulkan kerugian bagi pemilik rumah toko (ruko) karena pengalihfungsian tujuan sewa tersebut mengakibatkan kerusakan bangunan rumah toko (ruko). Akhirnya dari hal tersebut perlu suatu klausul yang mengatur lebih lanjut dalam isi perjanjian sewa menyewa mengenai hal pengalihfungsian tujuan sewa, agar hak dari pemilik rumah toko (ruko) terlindungi.

Perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Unsur dan syarat perjanjian sah menurut ketentuan KUH Perdata, khususnya Pasal 1320 harus memiliki 4 (empat) unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Adapun unsur dan syarat yang dimaksud adalah persetujuan kehendak atau kesepakatan para pihak, kewenangan berbuat /cakap melakukan perbuatan menurut undang-undang, adanya objek (prestasi) tertentu berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, melakukan suatu perbuatan tertentu atau tidak melakukan perbuatan tertentu serta apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat, tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal, tidak

dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>2</sup>

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian sewa menyewa adalah rangkaian dari hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji yaitu si pemberi sewa dan penyewa. Sewa menyewa termasuk perjanjian dimana pihak yang mempunyai barang atau bangunan berjanji akan memberikan fasilitas kepada pihak lain/ penyewa, pihak lain/penyewa akan menikmati barang/bangunan tersebut dan akan menggunakan barang atau bangunan tersebut sesuai dengan apa yang diperjanjkan dalam perjanjian sewa menyewa, namun dalam prakteknya masih terjadi pengalihfungsian obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa dengan tujuan lain tanpa sepengetahuan dari pemilik sewa.

Pasal 1338 KUH Perdata menentukan bahwa perjanjian atau persetujuan yang dilakukan secara sah oleh para pihak, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal-hal yang telah disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan dengan berlandaskan pada iktikad baik. Persetujuan yang telah disepakati oleh para tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Milano Dolo, Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. VI/No. 10/Des/2018, hal.142

<sup>3</sup>Putut Sriyanto, Analisis Yuridis Terhadap Pengalihan Obyek Perjanjian Beli Sewa. *Jurnal IuS* , Volume IV Nomor April 2016, hal.154

Menurut ketentuan Pasal 1551 KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik. Jika perbaikan sedemikian sifatnya sehingga benda sewaan yang perlu ditempati oleh penyewa dan keluarganya yang mengakibatkan benda tersebut tidak dapat didiami, penyewa dapat memutuskan sewa menyewa, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1555 ayat 3 KUHPerdara. Selama sewa menyewa berlangsung, pihak yang menyewakan tidak diperkenankan mengubah bentuk atau tata letak bendamsewaan, hal ini tercantum dalam Pasal 1554 KUHPerdara.<sup>4</sup>

Contoh penyewa menyewa sebuah rumah toko (ruko) dalam perjanjian sewa tersebut bertujuan atau akan digunakan untuk berdagang sembako atau toko kelontong, dalam perjalanan waktu usaha dagang sembako tersebut mengalami kegagalan atau kebangkrutan sedangkan masa waktu sewa masih lama, untuk mencukupi kebutuhan ekonominya penyewa ini mengalihfungsikan tujuan sewa tersebut yang semula untuk berdagang sembako menjadu usaha bengkael tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada pemilik sewa, pengalihfungsian tujuan sewa tersebut menimbulkan kebisingan dan kekumuhan yang membuat para tetangga tidak nyaman bahkan pengalihfungsian tujuan sewa tersebut cenderung menimbulkan kerusakan bangunan, kemudian ketidaknyamanan para tetangga akhirnya memberi teguran kepada pemilik rumah toko (ruko) tersebut, terjadilah konflik antara penyewa dengan pemberi sewa mengenai pengalihfungsian

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hal.144

tujuan sewa tersebut tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada pemilik sewa/pemilik bangunan rumah toko tersebut. Atas dasar latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai bagaimana “Analisis Yuridis Pelaksanaan Alih Fungsi Objek Sewa Rumah Toko dalam Perjanjian Sewa-menyewa di Kabupaten Klaten.”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan alih fungsi obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) di Kabupaten Klaten?
2. Bagaimana akibat hukum yang timbul dari tindakan pengalihfungsian obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) di Kabupaten Klaten terhadap para pihak?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan alih fungsi obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) di Kabupaten Klaten.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum yang timbul dari tindakan pengalihfungsian obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) di Kabupaten Klaten.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi keilmuan pada bidang hukum perjanjian dan khususnya dibidang perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) .

##### **2. Manfaat Praktis**

###### **a. Para pihak/masyarakat.**

Bagi para pihak /masyuarakat yang hendak melakukan perjanjian sewa menyewa khususnya sewa menyewa rumah toko (ruko) harus memperhatikan hak dan kewajiban.

###### **b. Notaris**

Bagi Notaris yang akan membuat akta perjanjian sewa menyewa harus memberikan penjelasan dan pengarahan tentang isi perjanjian sewa menyewa agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari.

###### **c. Pemerintah**

Bagi pemerintah supaya membuat suatu kebijakan-kebijakan yang bisa melindungi hak dan kewajiban bagi para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa.

## E. Kerangka Konseptual

### 1. Analisis Yuridis

Analisis adalah mengamati aktivitas obyek dengan cara mendeskripsikan obyek dan menyusun kembali komponen-komponennya untuk dikaji atau dipelajari secara detail. Pengertian yuridis adalah segala hal yang mempunyai arti hukum dan telah disahkan oleh pemerintah, jika aturan tersebut dilanggar maka yang melanggarnya akan mendapatkan sanksi, yuridis ini yang sifatnya memaksa maksudnya seseorang itu harus mematuhi. Analisis Yuridis adalah proses memecah topik atau submateri untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang kompleks menjadi bagian-bagian yang lebih kecil untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik yang akan diubah atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum.

### 2. Alih fungsi

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mendefinisikan alih fungsi adalah “beralih fungsi/memindahkan fungsinya.”<sup>5</sup> Alih fungsi yakni perubahan fungsi dari rencana awal menjadi fungsi yang lain.

### 3. Objek sewa

Objek sewa adalah barang atau benda, dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan

---

<sup>5</sup> KBBI, [https://kbbi.web.id/tinjauan\\_yuridis/](https://kbbi.web.id/tinjauan_yuridis/) diakses pada tanggal 9 April 2021 pkl 20.00 WIB.

#### 4. Perjanjian Sewa Menyewa

Pengertian mengenai sewa-menyewa dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdara adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya.

#### 5. Rumah Toko (Ruko).

Rumah toko (ruko) adalah sebutan bagi bangunan-bangunan y6ang memiliki ciri khas bertingkat antara dua hingga lima lantai, lanantai rumah toko (ruko) bagian bawah digunakan sebagai tempat berusaha atau semacam perkantoran seme3ntara lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Berdasarkan pengertian tersebut maka secara garis besar dapat disimpulkan bahwa rumah toko atau yang sering di sebut ruko adalah rumah yang digunakan dengan fungsi untuk tempat usaha dan bisa ditinggali, namun dalam perkembangan terkini rumah toko (ruko) hanya diperuntukan tempat usaha.

#### 6. Kabupaten Klaten.

Klaten adalah kabupaten di propinsi jawa tengah, Indonesia pusat pemerintah berada di kotaq Klaten. Kabupaten Klaten berbatasan dengan propinsi yogyakarta ini memiliki jumlah penduduk 1.174.986 jiwa pada tahun 2021 dan mayoritas penduduknya merupakan etnis jawa. Kabupaten Klaten terdiri atas 26 kecamatan yang meliputi 391 desa dan 10 kelurahan.

## F. Kerangka Teori

Kerangka teori berguna untuk memberikan kerangka dasar teori yang menjadi landasan penelitian sehingga mampu menjawab persoalan secara teoritis. Teori yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah

### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan keadaan yang pasti mengenai ketentuan ataupun ketetapan, sedangkan secara hakiki hukum haruslah adil dan pasti. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>6</sup> Pengertian hukum menurut E Utrecht menjelaskan bahwa hukum merupakan himpunan mengenai petunjuk hidup yang mengatur tentang tata tertib suatu masyarakat dan wajib ditaati oleh anggota masyarakat, sebab pelanggaran atas petunjuk hidup itu dapat menimbulkan tindakan dari pemerintah masyarakat (penguasa) yang bersangkutan.<sup>7</sup> Selanjutnya mengenai daya ikat hukum dalam masyarakat, menurut Gustav Radbruch yang mengembangkan *Geldingstheorie* mengungkapkan bahwa hukum dapat berlaku secara sempurna apabila terpenuhinya tiga nilai dasar. Ketiga hal dasar itu antara lain adalah sebagai berikut :

#### a. *Juridical Doctrine* (Nilai Kepastian Hukum)

Nilai ini kekuatan mengikatnya dilandaskan pada aturan hukum yang lebih tinggi.

---

<sup>6</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59

<sup>7</sup> Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 23.

b. *Sociological Doctrine* (Nilai Sosiologis)

Nilai ini menjelaskan bahwa suatu aturan hukum dapat mengikat karena diterima dan diakui dalam masyarakat (teori pengakuan) atau bisa dipaksakan meskipun masyarakat menolaknya (teori paksaan)

c. *Philosophical Doctrine* (Nilai Filosofis)

Artinya bahwa aturan hukum dapat mengikat dikarenakan sesuai dengan cita hukum, dalam hal ini keadilan merupakan nilai positif yang paling tinggi. Oleh karena itu, tiga nilai dasar tersebut harus terpenuhi agar hukum dapat berlaku secara sempurna dan mencapai kepastian hukum.

Ajaran mengenai kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguk Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*,

Menurut Gustav Radbruch, hukum wajib memenuhi unsur kepastian yang terdiri dari:<sup>9</sup>

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>10</sup>

---

Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hal. 82-83.

<sup>9</sup> Miftahul Huda, Hak Atas Memperoleh Kepastian Hukum Dalam Perspektif Persaingan Usaha Melalui Telaah Bukti Tidak Langsung (*The Right to Obtain A Legal Certainty in Business Competition, in Perspective Through the Circumstantial Evidence*), *Jurnal Ham*, Volume 11, Nomor 2, Agustus 2020, hal.264

<sup>10</sup> *Ibid*, hal. 95.

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1313 KUHPerdota serta hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa, menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian/ kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa). Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian/kontrak sewa menyewa, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian/kontrak tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak baik pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan.

Menganalisa yuridis dan akibat hukum yang timbul dari suatu tindakan atau perbuatan yang melanggar hukum untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa demi tercapainya suatu keadilan.

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Setiono, Perlindungan Hukum ialah suatu upaya perlindungan kepada masyarakat dari tindakan sewenang-wenang penguasa yang tidak sejalan dengan aturan hukum, agar terciptanya ketentraman dan ketertiban supaya setiap manusia dapat menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>11</sup> Menurut Muchsin, Perlindungan

---

<sup>11</sup> Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. UNS, Surakarta, hal. 3.

Hukum merupakan kegiatan dalam rangka melindungi setiap individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terwujud dalam sikap maupun tindakan untuk menciptakan keadaan yang tertib dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>12</sup> Selanjutnya Philipus M. Hadjon yang berpendapat bahwa Perlindungan Hukum merupakan perlindungan terhadap harkat dan martabat, serta memberikan perlindungan atas hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum dari kesewenang-wenangan.<sup>13</sup> Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Menurut Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:<sup>14</sup>

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan Preventif adalah perlindungan hukum yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum

---

<sup>12</sup> Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 14.

<sup>13</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 25.

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 30.

terjadinya pelanggaran, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif atau final.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan Hukum Represif adalah bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa. Perlindungan hukum Refresif ini yang akan memberikan perlindungan hukum bagi pemberi sewa dalam perjanjian sewa menyewa selaku pemilik barang.

## G. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai dengan menyusun laporan.<sup>15</sup>

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologi dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam

---

<sup>15</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003, *Metode Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hal.1.

kenyataan di masyarakat.<sup>16</sup> Untuk menganalisa yuridis pelaksanaan alih fungsi objek sewa dalam perjanjian sewa-menyewa rumah toko (ruko) digunakan pendekatan secara langsung dalam masyarakat dengan cara meminta keterangan-keterangan beberapa nara sumber atau dengan orang yang berhubungan dengan Perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko).

Penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan dengan memadukan penelitian yang dilakukan di lapangan yang merupakan data primer. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat diskriptif analisis yakni penelitian yang tidak hanya menggambarkan keadaan obyeknya saja tetapi memberikan gambaran mengenai masalah yang terjadi.<sup>17</sup> Pada dasarnya penelitian ini merupakan gabungan dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Khususnya dalam hal pelaksanaan alih fungsi objek sewa rumah toko dalam perjanjian sewa-menyewa di Kabupaten Klaten.

---

<sup>16</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian hukum dalam praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 15.

<sup>17</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, *Metode Penelitian prosedur dan Strategis*, Sinar Pagi, Jakarta, hal 9.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data penelitian umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan-bahan kajian pustaka. Data yang diperoleh langsung dari masyarakat dinamakan data primer, sedangkan yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka disebut data sekunder.

#### a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.<sup>18</sup> Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan wawancara bebas terpimpin, adalah merupakan kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin.<sup>19</sup>

#### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan melalui studi dokumen yang mengumpulkan bahan hukum. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah:<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op Cit*, hal. 83

<sup>19</sup> *Ibid*, hal. 84

<sup>20</sup> Burhan Ashosofa, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal.104

### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum utama yang mempunyai sifat otoritas, seperti perundang undangan. Pengertian bahan hukum primer menurut Peter Mahmud Marzuki yakni bahan hukum yang sifatnya otoritas yakni terdiri dari peraturan perundang-undangan termasuk risalah dalam penyusunannya serta catatan resmi dari penyusunannya.<sup>21</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yakni:

- a) KUHPerdata
- b) Undang-Undang Dasar 1945
- c) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- d) Undang-Undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- e) Undang undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan & pemukiman
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah.
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

---

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Cet.6, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 41.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian. Bahan hukum sekunder menurut Soerjono Soekanto yakni bahan hukum untuk memperkuat serta mendukung bahan hukum primer, karena bahan hukum sekunder berfungsi menjelaskan bahan hukum primer sehingga mudah untuk dilakukan analisa maupun pemahaman.<sup>22</sup> Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini terdiri dari buku, jurnal dan juga literatur lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia. Bahan hukum tersier menurut Soerjono Soekanto yakni bahan hukum pelengkap yang bersifat memberi petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>23</sup> Bahan Hukum tersier dalam penelitian ini adalah

---

<sup>22</sup> Soerjono Sukanto, 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.23.

<sup>23</sup> *Ibid.* hal. 54.

kamus hukum, kamus bahasa Indonesia dan sumber lain non hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Data Primer dan Data Sekunder. Dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sekunder.

##### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Metode pengumpulan data primer diperoleh baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen yang tidak resmi kemudian diolah oleh peneliti.<sup>24</sup>

##### b. Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder diperoleh melalui studi pustaka (*library research*). Studi kepustakaan adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian.<sup>25</sup>

Studi kepustakaan merupakan suatu tahapan yang penting dalam rangkaian kegiatan penelitian, menelusuri literatur yang ada dan menelaahnya dengan teliti merupakan kerja kepustakaan yang sangat diperlukan dalam mempersiapkan penelitian. Dengan melakukan studi kepustakaan ini, seorang peneliti dapat belajar

---

<sup>24</sup> Zaenudin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 106.

<sup>25</sup> Mestika Zed, 2004, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, hal 3.

secara lebih sistematis bagaimana cara menulis ilmiah, mengungkapkan buah pikiran dan berpikir analitis dan kritis dalam mengerjakan penelitiannya.

## 5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan tahapan yang dilakukan setelah data terkumpul. Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Analisis data dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkannya ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat simpulan yang dapat diceritakan kepada orang lain.<sup>26</sup> Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan analisa data secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data secara deskriptif. Dalam penelitian kualitatif, semua investigator atau peneliti memfokuskan diri pada permasalahan yang dikaji, dengan dipandu oleh kerangka konseptual atau teoritis.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Hardani, 2020, *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*, Pustaka Ilmu, Yogyakarta, hal. 175.

<sup>27</sup> Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan : Prosedur, Kebijakan, dan Etik*, Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta, hal. 262

## H. Sistematika Penulisan

### Bab I Pendahuluan

Pada Bab ini akan diuraikan latar belakang masalah, perumusan Masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode penelitian dan sistematika penelitian meliputi:

### Bab II Kajian Pustaka

Pada Bab ini akan diuraikan mengenai Tinjauan Umum tentang perjanjian meliputi pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas perjanjian, subyek perjanjian, berakhirnya Perjanjian; *Wanprestasi* meliputi pengertian *wanprestasi*, macam-macam *wanprestasi*, akibat terjadinya *wanprestasi*; *Overmacht* meliputi pengertian *Overmacht*, syarat Terjadinya *Overmacht*, akibat terjadinya *Overmacht*; Tinjauan umum tentang perjanjian sewa menyewa meliputi pengertian perjanjian sewa menyewa, syarat sahnya perjanjian sewa menyewa, tujuan perjanjian sewa menyewa, subyek dan obyek perjanjian sewa menyewa, hak dan kewajiban yang menyewakan dan penyewa, resiko dalam perjanjian sewa menyewa, berakhirnya perjanjian sewa menyewa; Tinjauan umum tentang sewa menyewa dalam *perspektif* islam meliputi Prinsip transaksi dalam islam, pengertian dan dasar hukum sewa menyewa (*Ijarah*), rukun dan syarat sewa menyewa (*Ijarah*), macam-macam sewa menyewa,

sewa menyewa yang dilarang dan yang diperbolehkan dalam hukum islam.

### **Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini akan menguraikan mengenai analisis yuridis pelaksanaan alih fungsi objek sewa dalam Perjanjian sewa-menyewa rumah toko di Kabupaten Klaten, serta akibat hukum yang timbul dari tindakan pengalihanfungsian objek sewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko di Kabupaten Klaten terhadap para pihak.

### **Bab IV Penutup**

Bab ini berisi simpulan dan Saran.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang menjadi penanda dari pada kepastian hukum. Agar kepastian hukum itu memiliki kekuatan hukum maka mestinya dibuat dalam bentuk tertulis, yang dengan cara itu memungkinkan tercapainya tujuan dari kepastian hukum. Pengertian dari pada perjanjian dapat kita temukan pada Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Pengertian lain juga dapat kita temukan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI):

“Persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan manaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu”.<sup>28</sup>

Para ahli juga mendefinisikan perjanjian antaranya sebagai berikut:

##### a. Subekti

Perjanjian dalam pemahaman Subekti adalah situasi yang mana satu orang atau bahkan lebih terikat dalam sebuah persetujuan

---

<sup>28</sup> KBBI, <https://kbbi.web.id/perjanjian> / diakses pada 20 Oktober 2021 pkl 16.23 WIB.

untuk melaksanakan atau melakukan sesuatu.<sup>29</sup>

b. Wirjono Prodjodikoro

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>30</sup>

c. Sudikno Mertokusumo

Definisi perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>31</sup>

d. R. Setiawan

Perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>32</sup> Menurut Setiawan rumusan pasal 1313 KUHPerdara selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Menurut

---

<sup>29</sup> Subekti, 1985, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal.1.

<sup>30</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, hal.9.

<sup>31</sup> Sudikno Mertokusumo, 1983, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal.97.

<sup>32</sup> R. Setiawan, 1987, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, hal.49.

Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi perjanjian yakni:

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- 2) Menambahkan perikatan atau saling mengikatkan dirinya dalam pasal 1313 KUHPerdara, dengan begitu perumuannya yakni perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>33</sup>

Pengertian ataupun definisi yang disampaikan oleh beberapa ahli tersebut sebenarnya telah melengkapi pengertian perjanjian atau kontrak yang telah didefinisikan oleh Pasal 1313 KUHPerdara. Sehingga secara lengkap dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian kontrak atau perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

## 2. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara tidak dirumuskan dengan kata-kata “syarat sahnya perjanjian”, tetapi dengan kata-kata “syarat adanya perjanjian” (*bestaanbaarheid der overeenkomsten*).<sup>34</sup> Syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut yakni:

- a. Kesepakatan (*Toesteming*) kedua belah pihak

<sup>33</sup> *Ibid*, hal. 46.

<sup>34</sup> Ridwan Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, hal.167.

Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Maksud dari yang sesuai tersebut adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:<sup>35</sup>

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan;
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya;
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan. Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis.
- 6) Pentingnya persesuaian kehendak adalah terkait dengan tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis yakni berhubungan dengan tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis yaitu agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa dikemudian hari

---

<sup>35</sup> Sudikno. *Op.Cit*, hal, 46.

b. Kecakapan bertindak

Syarat sahnya perjanjian selanjutnya yakni kecakapan bertindak. Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan diatur dalam Pasal 1329 KUH Perdata yakni: *“Setiap orang adalah cakap, untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”*.

Pasal 1330 KUHPerdata menyatakan, bahwa yang dimaksud dengan tidak cakap hukum untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
- 3) Istri. Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Buku III KUHPerdata tentang Perikatan tidak menentukan tolak ukur kedewasaan tersebut. Ketentuan tentang batasan umur ditemukan dalam Buku I KUH Perdata tentang Orang. Berdasarkan Buku I KUH Perdata Pasal 330, seseorang dianggap dewasa jika dia

telah berusia 21 (duapuluh satu) tahun atau telah menikah.<sup>36</sup> Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hukum perjanjian Indonesia tidak menentukan batasan umur untuk menentukan kedewasaan. Batasan umur sebagai tolak ukur kedewasaan tersebut diatur dalam hukum perorangan atau hukum keluarga.

c. Adanya objek perjanjian

Objek perjanjian tersebut adalah prestasi atau pokok perjanjian. Pasal 1234 KUH Perdata menjelaskan mengenai prestasi yang terdiri dari:

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Berbuat sesuatu
- 3) Tidak berbuat sesuatu
- 4) Adanya Causa yang Halal (*Geoorloofde Oorzaak*)

Ketentuan mengenai causa yang halal (*oorzaak*) tidak dijelaskan pada Pasal 1320 KUHPerdata. Adapun dalam Pasal 1337 KUHPerdata disinggung mengenai causa yang terlarang yakni sebab bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan serta ketertiban umum. KUH Perdata telah menentukan mengenai akibat hukum dari perjanjian atau kontrak yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang telah ditentukan Pasal 1320 KUHPerdata.

Syarat yang terdapat pada Pasal tersebut dibedakan menjadi

---

<sup>36</sup> Ade Marman Suherman, & J. Satrio, 2010, *Penjelasan Hukum tentang Batasan Umur Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur*, National Legal Reform Program, Jakarta, hal.13.

syarat subjektif dan objektif. Syarat subjektif adalah syarat yang menyangkut para pihak yang mengadakan perjanjian dan syarat ini harus terpenuhi karena jika tidak maka perjanjian dapat dibatalkan. Adapun syarat objektif ialah syarat yang menyangkut objek perjanjian dan jika tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut bisa batal demi hukum.<sup>37</sup>

### 3. Unsur-unsur Perjanjian

Para ahli dalam hukum perjanjian, membedakan perjanjian menjadi perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dalam KUHPerdota mulai dari Bab V sampai Bab XVIII, sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdota (atau sering disebut perjanjian khusus). Tetapi yang terpenting adalah sejauh mana kita dapat mennetukan unsur-unsur pokok dari suatu perjanjian, dengan begitu kita bisa mengelompokkan suatu perbuatan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1234 tentang jenis perikatan.

Terdapat 3 unsur dalam perjanjian, yaitu<sup>38</sup>:

#### a. Unsur Essensialia

Unsur essensialia adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Bahwa dalam suatu

---

<sup>37</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.34.

<sup>38</sup> Salim H.S, *Op.Cit*, hal.39.

perjanjian haruslah mengandung suatu ketentuan tentang prestasi-prestasi. Hal ini adalah penting disebabkan hal inilah yang membedakan antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Unsur *Essentialia* sangat berpengaruh sebab unsur ini digunakan untuk memberikan rumusan, definisi dan pengertian dari suatu perjanjian. Jadi *essensi* atau isi yang terkandung dari perjanjian tersebut yang mendefinisikan apa bentuk hakekat perjanjian tersebut. Misalnya *essensi* yang terdapat dalam definisi perjanjian jual beli dengan perjanjian tukar menukar. Maka dari definisi yang dimuat dalam definisi perjanjian tersebutlah yang membedakan antara jual beli dan tukar menukar.<sup>39</sup>

1) Jual beli (Pasal 1457 KUHPerdara)

Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

2) Tukar menukar (Pasal 1591 KUHPerdara)

Suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai suatu ganti barang lain.

Berdasarkan *essensi* atau isi yang dikandung dari definisi diatas maka jelas terlihat bahwa jual beli dibedakan dengan tukar menukar dalam wujud pembayaran harga. Maka dari itu unsur

---

<sup>39</sup> Salim H.S, *Op.Cit*, hal.45.

essensialia yang terkandung dalam suatu perjanjian menjadi pembeda antara perjanjian yang satu dengan perjanjian yang lain. Semua perjanjian bernama yang diatur dalam buku III KUH Perdata bagian kedua memiliki perbedaan unsur essensialia yang berbeda antara yang satu dengan perjanjian yang lain.<sup>40</sup>

#### 4. Asas-asas Perjanjian

Ilmu hukum mengenal sekurangnya ada lima macam asas umum dalam perjanjian, yang meliputi:

##### a. Asas Konsensuil

Asas Konsensuil dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Dalam Pasal ini ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Maksud asas konsensuil ini adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, maka lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Asas konsensuil yang dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.

##### b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi: "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang*

---

<sup>40</sup> <http://www.jurnalhukum.com/unsur-unsur-perjanjian/> diakses pada 20 Oktober pukul 18.00 WIB.

*bagi mereka yang membuatnya.*” Dengan asas kebebasan berkontrak orang dapat menciptakan jenis kontrak baru yang sebelumnya tidak dikenal di dalam perjanjian bernama dan isinya menyimpang dari kontrak bernama yang diatur oleh undang-undang, yakni Buku III KUH Perdata. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “*Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*”

d. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik ini terdapat dalam rumusan Pasal 1338 ayat

(3) KUHPerdota yang berbunyi: “*Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.*” Iktikad baik dalam kontrak dibedakan antara iktikad baik pra kontrak (*precontractual good faith*) dan iktikad baik pelaksanaan kontrak (*good faith on contract performance*). Kedua macam iktikad baik tersebut memiliki makna yang berbeda. Iktikad baik di dalam fase prakontrak disebut juga sebagai iktikad baik subjektif. Kemudian iktikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak disebut iktikad baik objektif.

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan 1340 KUHPerdota. Pasal 1315 KUH Perdata berbunyi: “*Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.*” Selain itu juga diatur dalam Dan Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi: “*Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya*”. Dari kedua rumusan tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, demi hukum hanya akan mengikat para pihak yang membuatnya.

## 5. Subjek Perjanjian

Subjek dari perbuatan hukum adalah subjek hukum. Subjek hukum terdiri dari manusia serta badan hukum. Maka dari pada itu semua manusia

dan badan hukum dapat melakukan perjanjian, dengan syarat manusia (orang) dan badan hukum tersebut sudah dinyatakan cakap menurut hukum.

a. Subjek Perjanjian berupa Manusia (Orang)

R. Subekti berpendapat yang dikatakan subjek perjanjian adalah:<sup>41</sup>

- 1) Yang membuat perjanjian (orang) sudah cakap atau sanggup melakukan perbuatan hukum tersebut.
- 2) Para pihak yang membuat perjanjian harus melaksanakan perjanjian dengan dasar kebebasan menentukan kehendaknya. Artinya dalam membuat perjanjian tidak ada paksaan dari pihak manapun, tidak ada kehilafan, atau penipuan. Karena sepakat diantara keduanya akan mengikat mereka.

b. Badan Hukum

Badan hukum adalah badan-badan perkumpulan dari orang-orang yang diciptakan oleh hukum. Badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) seperti halnya manusia. Karena badan hukum dapat melakukan persetujuan-persetujuan. Badan hukum sendiri dapat dibedakan menjadi dua:

1) Badan Hukum Publik (*Publiek Recht Persoon*)

Badan hukum publik adalah badan hukum yang didirikan secara publik dimana tujuan pendiriannya untuk kepentingan publik atau orang banyak. Dengan demikian badan hukum

---

<sup>41</sup> Subekti R, (1970), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Pembimbing Masa, hal.16.

publik merupakan badan hukum negara yang dibentuk oleh yang berkuasa (pemerintah) dengan dasar Undang-Undang yang dijalankan secara fungsional. Contohnya adalah Bank Indonesia dan Perusahaan Negara

## 2) Badan Hukum *Privat (Privat Recht Persoon)*

Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau perdata yang mana didirikan untuk kepentingan orang yang ada di dalam badan hukum itu sendiri. Berbeda dengan badan hukum publik yang tidak mencari keuntungan didalamnya, badan hukum privat didirikan karena untuk mencari keuntungan sebuah kelompok, yang bergerak dibidang sosial, pendidikan, ilmu penerangan, dan lain-lain dengan mengacu pada hukum yang sah. Contohnya adalah Perseroan Terbatas, Koperasi, Yayasan, Badan Amal Akibat dari subjek hukum yang tidak sah maka suatu perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan (*voidable*).

## 6. Berakhirnya Perjanjian

Menurut Pasal 1382 KUH Perdata, berakhirnya perjanjian dapat ditimbulkan oleh sepuluh macam penyebab, yakni:

### a. Karena Pembayaran

Makna pembayaran disini luas, termasuk pembayaran atas suatu harga dari pihak pembeli dan penyerahan barang dari pihak penjual. Pembayaran harus dibayar ditempat perjanjian dibuat tapi jika tidak ditentukan maka pembayaran harus dilakukan di tempat

barang itu berada pada waktu perjanjian. Jika pembayaran dilakukan oleh pihak ketiga maka pihak ketiga menggantikan debitur pertama. Penggantian debitur semacam ini disebut subrogasi.

- b. Karena Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti dengan Penyimpanan atau Penitipan

Pembayaran dalam hal ini, biasanya terjadi penitipan apabila debitur telah melakukan penawaran pembayaran dengan perantara notaris atau juru sita, kemudian kreditur menolak pembayaran itu. Atas dasar penolakan kreditur tersebut, debitur memohon kepada Pengadilan Negeri, agar penawaran pembayaran yang ditolak oleh kreditur itu disahkan. Setelah disahkan barang atau uang itu disimpan atau dititipkan kepada panitera Pengadilan Negeri. Dan dengan demikian hapuslah perikatan antara kedua belah pihak.

- c. Karena Pembaharuan Hutang

Pembaharuan hutang terjadi dengan mengganti hutang debitur lama dengan mengganti hutang debitur baru serta kreditur lama dengan yang baru. Dalam hal hutang lama diganti yang baru terjadi pergantian objek perjanjian yang disebut Novasi Objektif. Dan dalam kondisi ini hutang lama jadi lenyap.

- d. Karena Perjumpaan Hutang atau Kompensasi

Perjumpaan hutang adalah suatu cara hapusnya hutang dengan menghitung hutang piutang masing-masing pihak, sehingga salah satu perikatannya jadi hilang.

e. Karena Pencampuran Hutangnya

Hal ini terjadi jika kedudukan kreditur dan debitur sama yaitu satu orang, pencampuran tersebut terjadi demi hukum atau secara otomatis. Dalam pencampuran hutang ini, hutang piutang menjadi hapus.

f. Pembebasan Hutang

Pernyataan kreditur yang secara tegas bahwa ia menghendaki prestasi debitur, dan melepaskan haknya atas pembayaran dan pemenuhan perjanjian. Tapi debitur harus dapat membuktikan karena suatu pembebasan hutang tidak boleh dipersangkakan saja, hanya pembebasan itu tidak terikat oleh cara tertentu.

g. Musnahnya Barang Terhutang

Apabila objek perjanjian tersebut musnah dan tidak dapat diperdagangkan atau hilang di luar kesalahan kreditur dan sebelum ia lalai menyerahkannya pada waktu yang ditentukan maka perikatannya hapus.

h. Karena Pembatalan atau Kebatalan

Perikatan yang tidak memenuhi syarat subjektif dapat dimintai pembatalan kepada hakim dengan cara:

- 1) Cara aktif adalah mengajukan gugatan kepada hakim untuk pembatalan
- 2) Cara pembelaan adalah menunggu sampai ada gugatan dan baru mengajukan alasan tentang kekurangan perikatan ini.

i. Berlakunya Syarat Batal

Jika kedua belah pihak menyetujui didalam perjanjian awal jika dipenuhi akan mengakibatkan batalnya perikatan.

j. Karena Lewat Waktu

Lewat waktu atau daluarsa adalah suatu cara untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan, dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan dan syarat yang telah ditentukan Undang-Undang. Sehingga setiap perikatan hukum menjadi hilang dan berubah menjadi perikatan bebas (*natur verbintenis*) yang pembayarannya tidak dituntut di pengadilan.

## B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

### 1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestastie*”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.<sup>42</sup>

Pengertian yang umum mengenai *wanprestasi* adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. *Wanprestasi* adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat

---

<sup>42</sup> Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal.60.

waktunya atau dilakukan tidak menurut seleyaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.<sup>43</sup>

Pemahaman lain mengenai wanprestasi mengemukakannya sebagai suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa *wanprestasi* adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>44</sup> *Wanprestasi* atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>45</sup>

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.<sup>46</sup> Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.<sup>47</sup>

---

<sup>43</sup> *Ibid*, hal.60.

<sup>44</sup> Salim H.S, 2008,*Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.180.

<sup>45</sup> Ahmadi Miru, 2007,*Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers,hal.74.

<sup>46</sup> R. Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Arga Printing, Jakarta, hal.146.

<sup>47</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Sumur Pustaka, Bandung, hal.17.

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.<sup>48</sup>

*Wanprestasi* (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1431 KUH Perdata maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata.<sup>49</sup>

Mengenai pengertian dari *wanprestasi*, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan: (1) sama sekali tidak memenuhi prestasi, (2) prestasi yang dilakukan tidak sempurna, (3) terlambat memenuhi prestasi, dan (4) melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.<sup>50</sup> Menurut A. Qirom Syamsudin Meliala *wanprestasi* itu dapat berupa:<sup>51</sup>

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak emenuhi prestasi sama sekali.

---

<sup>48</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, hal.59.

<sup>49</sup> *Ibid*, hal.59.

<sup>50</sup> Ahmadi Miru, *Op.Cit*, hal.74.

<sup>51</sup> A.Qirom Syamsudin Meliala, 2010, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, hal. 26.

- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

*Wanprestasi* mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara. Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi yaitu suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan somasi.<sup>52</sup>

## 2. Macam-macam Wanprestasi

*Wanprestasi* berarti debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ingkar janji, melanggar perjanjian serta melakukan sesuatu yang tidak

---

<sup>52</sup> Salim H.S, *Ibid*, hal. 98.

boleh dilakukannya. Perkataan *wanprestasi* berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Debitur dianggap *wanprestasi* bila ia memenuhi syarat-syarat di atas dalam keadaan lalai maupun dalam keadaan sengaja.<sup>53</sup> *Wanprestasi* yang dilakukan debitur dapat berupa 4 (empat) macam :

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

Ada pendapat lain mengenai syarat-syarat terjadinya *wanprestasi*, yaitu :

- a. Debitur sama sekali tidak berprestasi, dalam hal ini kreditur tidak perlu menyatakan peringatan atau teguran karena hal ini percuma sebab debitur memang tidak mampu berprestasi;
- b. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya, dalam hal ini debitur sudah beritikad baik untuk melakukan prestasi, tetapi ia salah dalam melakukan pemenuhannya;
- c. Debitur terlambat berprestasi, dalam hali ini debitur masih mampu memenuhi prestasi namun terlambat dalam memenuhi prestasi

---

<sup>53</sup> Suryodiningrat.RM, 1985, *Asas-asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, hal. 95.

tersebut. Akibat hukum dari debitur yang telah melakukan *wanprestasi* adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut:

- 1) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
- 2) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- 3) Peralihan resiko. Benda yang dijanjikan obyek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur;
- 4) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Debitur disamping harus menanggung hal tersebut diatas, maka yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam menghadapi debitur yang *wanprestasi* ada lima kemungkinan sebagai berikut:

- 1) Dapat menuntut pemenuhan perjanjian, walaupun pelaksanaannya terlambat;
- 2) Dapat menuntut penggantian kerugian, berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, ganti rugi tersebut dapat berupa biaya, rugi atau bunga;
- 3) Dapat menuntut pemenuhan dan penggantian kerugian;
- 4) Dapat menuntut pembatalan atau pemutusan perjanjian; dan
- 5) Dapat menuntut pembatalan dan penggantian kerugian.

Sehubungan dengan kemungkinan pembatalan lewat hakim sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1267 KUH Perdata tersebut, maka timbul persoalan apakah perjanjian tersebut sudah batal karena kelalaian pihak debitur atau apakah harus dibatalkan oleh hakim. Dengan kata lain, putusan hakim bersifat *declaratoir* ataukah bersifat *constitutive*. Subekti mengemukakan bahwa “menurut pendapat yang paling banyak dianut, bukannya kelalaian debitur, tetapi putusan hakimlah yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan hakim itu bersifat *constitutive* dan bukannya *declanatoir*.”<sup>54</sup>

### 3. Akibat Terjadinya Wanprestasi

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.<sup>55</sup>

Kreditur di Pengadilan, harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan *wanprestasi*, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan

---

<sup>54</sup> R. Subekti, 2010, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal.55.

<sup>55</sup> *Ibid*, hal. 45.

pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya, dan kelalaian kreditur.<sup>56</sup> Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:<sup>57</sup>

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan risiko.
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> *Ibid*, hal.45.

<sup>57</sup> Yahya Harahap, *Ibid*, hal.56.

<sup>58</sup> *Ibid*, hal.61.

Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu mengajukan tuntutan adanya tersebut harus dapat diduga akan terjadinya kerugian dan juga besarnya kerugian. Sedangkan dalam syarat yang kedua, yaitu antara wanprestasi dan kerugian harus mempunyai hubungan kausal, jika tidak, maka kerugian itu tidak harus diganti. Kreditur yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada kreditur. Berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdara, debitur dapat melepaskan dirinya dari tanggung jawabnya jika debitur dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya perikatan disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipersalahkan kepadanya.<sup>59</sup>

Penetapan suatu pihak melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian, yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan maka si berutang perlu diberikan waktu yang

---

<sup>59</sup> *Ibid*, hal.62.

pantas. Misalnya dalam jual beli barang yang belum berada di tangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.<sup>60</sup>

Cara memperingatkan si seorang debitur agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk dalam Pasal 1238 KUHPerdara yaitu: “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan risiko.<sup>61</sup>

### **C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa**

#### **1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa**

Sewa-menyewa seperti halnya jual-beli, adalah suatu perjanjian yang sangat sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari. Sewa menyewa maupun jual beli adalah merupakan suatu upaya yang sudah biasa dipergunakan oleh para warga masyarakat dalam rangka memenuhi kepentingan-kepentingannya.

Sewa-menyewa dan jual-beli adalah sama-sama merupakan suatu

---

<sup>60</sup> *Ibid*, hal.67.

<sup>61</sup> *Ibid*, hal.74.

perjanjian yang dilakukan untuk menyerahkan barang. Menurut Djoko Prakoso dan Bambang Riyadilany perbedaan antara dua macam persetujuan ini ialah bahwa dalam hal jual beli yang diserahkan oleh pemilik barang adalah hak milik atas barang itu, sedangkan dalam hak sewa menyewa si pemilik barang hanya menyerahkan pemakaian dan pemungutan hasil dari barang, padahal hak milik atas barang itu berada di tangan yang menyewakan.<sup>62</sup> Hilman Hadikusuma menyebutkan bahwa sewa-menyewa adalah hubungan hukum yang terjadi dikarenakan satu pihak memberikansatukenikmatan atas sesuatu (benda) kepada pihak lainnya membayar harga kenikmatan itu.<sup>63</sup> Untuk lebih memahami pengertian perjanjian sewa menyewa maka dikemukakan beberapa pendapat sarjana yang dianggap perlu guna memberikan gambaran lebih jelas. Menurut Kansil, bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian untuk menyerahkan suatu barang untuk digunakan dalam waktu yang tertentu dan dengan sewa tertentu.<sup>64</sup> Demikian juga Subekti menyatakan bahwa:

“Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.”<sup>65</sup>

Menurut pasal 1548 KUHPer memberi pengertian yaitu: Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya

<sup>62</sup> Djoko Prakoso dan Bambang Riyadilany, *op.cit*, hal.56.

<sup>63</sup> Hilman Hadikusuma, 1979, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni, Bandung, hal. 97.

<sup>64</sup> C.S.T Kansil, 1985, *Modul Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 241.

<sup>65</sup> Subekti, *Ibid*, hal. 139.

kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan sesuatu harga yang oleh pihak tersebut berakhir ini disanggupi pembayarannya.

Berdasarkan uraian definisi-definisi tersebut di atas, maka dikemukakan bahwa pengertian sewa-menyewa meliputi unsur-unsur berikut:

- a. Sewa menyewa ialah suatu perjanjian antara dua pihak, maksudnya bahwa di dalam perjanjian sewa menyewa itu ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan. Pihak yang satu disebut sebagai pihak penyewa, sedangkan pihak yang lainnya disebut pihak yang menyewakan (pemilik). Dalam perjanjian sewa-menyewa ini, kedua pihak yaitu pemilik maupun pihak penyewa diebani suatu kewajiban-kewajiban pokok yang harus dilaksanakan;
- b. Pihak yang satu menyerahkan pemakaian atau penggunaan sesuatu barang kepada pihak yang lainnya, maksudnya ialah bahwa pihak yang menyewakan (pemilik) menyerahkan barangnya kepada si penyewa, hanya untuk dipakai atau dipergunakan oleh si penyewa dan bukan untuk dimiliki. Dengan kata lain yang menyewakan (si pemilik) hanyalah menyerahkan penggunaan atau pemakaian atas sesuatu barang kepada penyewa dan hak milik atas barang tersebut tetap berada pada tangan di pemilik barang;
- c. Selain itu suatu waktu tertentu, maksudnya ialah: bahwa perjanjian sewa-menyewa itu tidaklah dimaksudkan untuk berlangsung

selamalamanya artinya dalam sewa menyewa itu selalu ada tenggang waktu tertentu untuk berakhirnya sewa-menyewa.

Pasal 772 KUHPer menyebutkan bahwa:

“Tiap-tiap pemakai hasil diperbolehkan menikmati haknya atau menggadaikannya, bahkan bolehlah ia menjualnya, membebaninya atau menghibahkannya. Sementara itu baik dalam hal bilamana ia menikmatinya dengan diri sendiri, maupun ia menyewakannya, menggadaikannya atau menghibahkannya haruslah ia terhadap penikmatan akan hak itu, bertindak menurut adat kelaziman setempat dan kebiasaan para pemilik tanah, dengan tak berubah tujuan untuk mana tanah itu diperuntukkannya.”

Dari bunyi pasal tersebut tampaklah bahwa yang dapat menyewakan barang itu tidaklah selalu pemilik barang itu. Apabila seseorang disertai suatu barang untuk dipakai tanpa membayar suatu apapun, maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam pakai. Menurut Subekti, jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar maka bukan lagi perjanjian pinjam pakai yang terjadi tetapi perjanjian sewa-menyewa.<sup>66</sup>

Hal tersebut berarti bahwa pihak yang menyewakan tidak diwajibkan menjamin hak penyewa terhadap gangguan-gangguan yang dilakukan oleh pihak ketiga dengan tidak menunjukkan suatu hak atas barang yang disewa, maka pihak penyewa dapat menuntut sendiri orang tersebut. Pasal 1556 KUHPerdato menyebutkan bahwa apabila pihak ketiga mengganggu pemakaian barang yang disewakan dengan didasarkan atas suatu hak dari orang ketiga itu maka pihak yang menyewakan tidak bertanggung jawab atas perbuatan tersebut. Adanya kewajiban pokok dalam perjanjian sewa

---

<sup>66</sup> R. Subekti, *Ibid*, hal.52.

menyewa baik bagi pihak penyewa maupun yang menyewakan, maka bagi pihak penyewa salah satu kewajiban adalah mengembalikan barang yang disewanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan oleh karena maksud dari perjanjian sewa-menyewa ialah untuk di kemudian hari mengembalikan barang kepada pihak lain yang menyewakan, maka tidak mungkin ada perjanjian sewa –menyewa yang pemakaiannya mengakibatkan musnahnya barang itu, misalnya barang-barang makanan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat dikatakan bahwa yang penting dalam perjanjian sewa-menyewa adalah obyek perjanjian tersebut tidak musnah karena pemakaian. Jadi semua benda atau barang baik yang bertubuh maupun yang tidak bertubuh misalnya hak-hak tertentu dapat dijadikan obyek perjanjian sewa-menyewa asal tidak dilarang oleh undang-undang. Hal ini karena pengertian perjanjian sewa-menyewa dalam KUHPer tidak memberikan perincian barang apa saja yang dapat dijadikan obyek sewa - menyewa. Dengan pembayaran sesuatu harga, maksudnya ialah bahwa dalam sewa-menyewa itu selalu disertai dengan adanya harga sewa. Pembayaran harga sewa tersebut dilakukan oleh penyewa yang ditujukan kepada pihak yang menyewakan (si pemilik) barang, guna sebagai pengganti atas penggunaan atau pemakaian barang sewa. Pembayaran harga sewa adalah merupakan salah satu dari kewajiban utama bagi si penyewa dalam hal hubungan sewa-menyewa.

## **2. Syarat sahnya Perjanjian Sewa-menyewa**

Syarat sahnya perjanjian, agar mempunyai kekuatan mengikat maka

diperlukan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi. Demikian juga dengan perjanjian sewa-menyewa seperti halnya perjanjian lain-lain harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Dalam pasal 1320 KUHPer menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian, yaitu:

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

Satrio J. mengemukakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus terpenuhi syarat yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat suatu perikatan.
- c. Ada suatu hal tertentu.
- d. Ada suatu sebab yang halal.<sup>67</sup>

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Selagi pihak-pihak mengakui dan mematuhi syarat-syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka. Apabila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya, sehingga menimbulkan sengketa, maka Hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

### 3. Tujuan Perjanjian Sewa-menyewa

Para pihak bebas menentukan isi daripada perjanjian, maka apa yang

---

<sup>67</sup> J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku I*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, hal.163.

menjadi maksud atau tujuan perjanjian sewa-menyewa juga bermacam-macam, tergantung dari kehendak para pihak. Apabila diperhatikan dari peralihan atau penyerahan barang yang disewakan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa, maka tujuan perjanjian sewa-menyewa adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan hak pemakaian saja kepada penyewa terhadap barang yang disewakan tidak diberikan hak untuk memiliki.
- b. Untuk memberikan hak perseorangan. Artinya perjanjian ini hanya memberikan suatu hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan barang. Karena hak sewa bukan suatu hak kebendaan, maka jika si penyewa diganggu oleh seorang pihak ketiga dalam melakukan haknya itu, ia tidak secara langsung menuntut orang yang mengganggu itu, tetapi ia harus memajukan tuntutan terhadap orang yang menyewakannya.

#### **4. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa**

- a. Subjek Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa ini terdapat pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Yang dimaksud dengan subjek hukum ialah “suatu pendukung hak, yaitu manusia atau badan yang menurut hukum berkuasa (berwenang) menjadi pendukung hak. Suatu subjek hukum mempunyai kekuasaan untuk mendukung hak.”<sup>68</sup> Dapat juga dikatakan, “subjek hukum adalah sesuatu yang

---

<sup>68</sup> Soekanto S., 1982, *Sosiologi Suatu Pengantar*, CV Rajawali, Jakarta, hal.129.

menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban.”<sup>69</sup> Sebagai pendukung hak dan kewajiban, maka ia memiliki kewenangan untuk bertindak. Sudah tentu kewenangan bertindak disini harus menurut hukum. Sebab apabila seseorang melakukan perampasan hak sehingga mengakibatkan kematian perdata bagi orang lain walaupun termasuk mendukung hak, maka hal ini dilarang.

Menurut macamnya subjek hukum terdiri atas dua. Pertama manusia, kedua badan hukum. Sedangkan menurut hukum modern, setiap manusia, apakah dia itu warga negara atau negara asing, apakah dia itu laki-laki atau perempuan, tidak peduli apa yang menjadi agama dan kebudayaannya, seseorang dapat menjadi subjek hukum. Sebagai subjek hukum, manusia mempunyai kewenangan untuk melaksanakan kewajiban dan menerima haknya. Dengan kata lain manusia mempunyai kewenangan untuk melakukan tindakan hukum<sup>70</sup> misalnya membuat perjanjian sewa-menyewa. Namun demikian kewenangannya itu dibatasi oleh beberapa faktor dan keadaan tertentu, sehingga seseorang dapat dinyatakan wenang untuk melakukan tindakan hukum apabila dia itu telah dewasa dan sehat jiwanya serta tidak berada dalam pengampunan.

---

<sup>69</sup> Duswara D M, 2007, *Pengantar Ilmu Hukum*, Refika Aditama, Bandung, hal.32.

<sup>70</sup> *Ibid*, hal.33.

Selain manusia badan hukum juga termasuk sebagai subjek hukum. Badan hukum merupakan badan-badan atau perkumpulan. Badan hukum yakni orang yang diciptakan oleh hukum. Oleh karena itu, badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) seperti manusia. Dengan demikian, badan hukum dapat melakukan persetujuan-persetujuan, memiliki kekayaan yang sama sekali terlepas dari kekayaan anggota-anggotanya. Oleh karena itu, badan hukum dapat bertindak dengan perantaraan pengurus-pengurusnya. Kalau dilihat dari pendapat tersebut badan hukum dapat dikategorikan sebagai subjek hukum sama dengan manusia disebabkan karena:

- 1) Badan hukum itu mempunyai kekayaan sendiri
- 2) Sebagai pendukung hak dan kewajiban
- 3) Dapat menggugat dan digugat di muka pengadilan
- 4) Ikut serta dalam lalu lintas hukumà bias melakukan jual beli
- 5) Mempunyai tujuan dan kepentingan.

Semuanya ini dilakukan oleh para pengurusnya. Badan hukum dibedakan dalam dua bentuk, yakni :

- 1) Badan hukum publik

Badan hukum publik adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum publik atau yang menyangkut kepentingan publik atau orang banyak atau negara umumnya.

## 2) Badan hukum privat

Badan hukum privat adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau perdata yang menyangkut kepentingan pribadi orang di dalam badan hukum itu.

### b. Objek Perjanjian Sewa-Menyewa

Objek hukum (*rechtsobject*) adalah segala sesuatu bermanfaat dan dapat dikuasai oleh subjek hukum serta dapat dijadikan objek dalam suatu hubungan hukum. Pada umumnya yang dapat dipandang sebagai objek hukum itu adalah urusan urusan (*zaken*) dan benda-benda (*goederen*). Pengertian benda dibedakan ke dalam benda berwujud dan benda tidak berwujud. Benda berwujud mencakup segala sesuatu yang dapat dilihat, dipegang, dan seringkali juga dapat diukur dan ditimbang, misalnya rumah, pohon, buku, mobil, dan sebagainya. Benda tidak berwujud mencakup semua jenis hak, seperti hak atas tagihan, hak cipta, hak merek, dan sebagainya. Selain itu, benda juga dibedakan ke dalam benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah benda yang karena sifatnya dapat dipindah tempatkan. Benda tidak bergerak atau benda tetap adalah benda-benda yang karena sifatnya sendiri atau karena tujuan pemanfaatannya tidak dapat atau tidak untuk dipindah tempatkan (misalnya lahan tanah, rumah, mesin tertentu dalam sebuah pabrik), atau karena penentuan hukum (penetapan undang-undang) dinyatakan sebagai Benda tidak bergerak. Sedangkan Menurut Dudu

Duswara M. menjelaskan, objek hukum ialah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum dan dapat menjadi pokok suatu hubungan hukum yang dilakukan oleh para subjek hukum. Objek hukum dapat juga disebut hak atau benda yang dapat dikuasai dan/atau dimiliki subjek hukum.<sup>71</sup>

Hak dibedakan menjadi dua, yaitu hak mutlak (absolut) dan hak nisbi (relatif). Hak mutlak adalah suatu hak yang diberikan kepada seseorang guna melakukan suatu perbuatan, hak mana dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, dan sebaliknya siapapun wajib menghormati hak tersebut. Sedangkan yang dimaksud hak nisbi adalah suatu hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk menuntut agar orang lain memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Benda dibedakan menjadi dua yaitu benda bergerak dan tidak bergerak. Yang termasuk kategori benda bergerak dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu:

- 1) Benda yang dapat bergerak sendiri, contoh hewani;
- 2) Benda yang dapat dipindahkan, contoh meja, kursi;
- 3) Benda bergerak karena penetapan undang-undang contoh hak pakai, sero, bunga yang dijanjikan

Sedangkan yang termasuk kategori benda tidak bergerak pun dibedakan lagi menjadi tiga pula, yaitu:

- 1) Benda tidak bergerak karena sifatnya, contoh tanah, rumah;

---

<sup>71</sup> Duswara D M, *Ibid.* hal.37.

- 2) Benda tidak bergerak karena tujuannya, contoh gambar. kaca, alat percetakan yang ditempatkan di gedung;
- 3) Benda tidak bergerak karena penetapan undang-undang, contoh hak pakai, hak numpang, hak usaha.

Objek sewa-menyewa meliputi semua jenis barang, baik yang tak bergerak ataupun yang bergerak dapat disewakan.

### **5. Hak dan Kewajiban Yang Menyewakan dan Penyewa**

Hak dan kewajiban dari para pihak, yaitu:

#### **a. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan**

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa menurut KUHP, adalah:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPperdata);
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPperdata);
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPperdata);
- 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPperdata);

5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara).

Sementara menurut Prof. Subekti, pihak yang menyewakan diwajibkan:<sup>72</sup>

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan itu kepada penyewa;
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
- 3) Memberikan si penyewa kenikamatan yang tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban para pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri;
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara).

Berdasarkan ketentuan di atas cukuplah jelas bahwa para pihak tersebut memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati.

## 6. Resiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan

---

<sup>72</sup> Subekti, *Ibid.* hal.100.

oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang meninmpa barang yang menjadi obyek suatu perjanjian.<sup>73</sup> Sedangkan menurut pasal 1553 KUHPerdara dikatakan bahwa apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Dari perkataan “gugur demi hukum” ini dapat disimpulkan, bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apapun dari pihak lawannya, yang berarati kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan harus dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan.<sup>74</sup>

Berdasarkan pasal 1553 KUHPerdara tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa:

- a. Resiko dari barang yang disewakan musnah sebagai akibat dari peristiwa yang terjadi diluar kesalahan para pihak, akan berakibat perjanjian sewa-menyewa tersebut menjadi gugur demi hukum dan masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut dari pihak lain.
- b. Bila barang yang disewakan musnah dan sebagai akibat dari kemusnahan barang itu masih dapat digunakan dan dinikmati yang masih tertinggal, maka dalam hal ini penyewa dapat memilih:
- c. Meminta pengurangan harga sewa seimbang dengan bagian yang musnah;
- d. Menuntut pembatalan sewa-menyewa.

---

<sup>73</sup> R Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.94.

<sup>74</sup> *Ibid*, hal.94.

## 7. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Berakhirnya suatu perjanjian sewa menyewa dapat terjadi yaitu apabila:

- a. Waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa telah habis.

Sesuai dengan Pasal 1570 KUHPerdatta jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu. Sedangkan menurut Pasal 1571 KUHPerdatta, jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggangtenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

- b. Salah satu pihak memutuskan perjanjian sewa-menyewa.

Menurut ketentuan pasal 1576 ayat (1) KUHPerdatta, dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Artinya, yang tidak putus hubungannya hanya hak sewanya, sedangkan hak yang lain hapus. Sedangkan menurut pasal 1575 KUHPerdatta, perjanjian sewa-menyewa tidak sekali-sekali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa.<sup>75</sup>

---

<sup>75</sup> P.N.H Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta,

## D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Perspektif Islam.

### 1. Pengertian Sewa-menyewa (*Ijarah*)

*Ijarah* secara etimologis berasal dari kata *ajāra – ya'juru* yang berarti upah yang kamu berikan dalam suatu pekerjaan. Adapun *ijarah* secara terminologis adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah yang berupa barang tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula.<sup>76</sup> Sedangkan menurut Idris Ahmad dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Syafi'i*, berpendapat bahwa *ijarah* berarti upah-mengupah. Hal ini terlihat ketika beliau menerangkan rukun dan syarat upah-mengupah, yaitu *mu'jir* dan *musta'jir* (yang memberikan upah dan yang menerima upah), sedangkan Kamaludin A. Marzuki sebagai penerjemah *Fiqh Sunnah* karya Sayyid Sabiq menjelaskan makna *ijarah* dengan sewa-menyewa.<sup>77</sup> Sedangkan menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* adalah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Manfaat tersebut terkadang berupa manfaat benda, pekerjaan dan tenaga. Manfaat benda meliputi antara lain mendiami rumah atau mengendarai mobil, manfaat pekerjaan seperti pekerjaan penjahit, pekerjaan insinyur dan manfaat tenaga seperti para pembantu dan buruh.<sup>78</sup>

---

hal.309.

<sup>76</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar dkk, 2004, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, terj. Miftahul Khairi, Maktabah Al-Hanif, Yogyakarta, hal.311.

<sup>77</sup> Hendi Suhendi, 2002, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.113

<sup>78</sup> Qomarul Huda, 2011, *Fiqh Muamalah*, Teras, Yogyakarta, hal.78.

Menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijarah*, antara lain sebagai berikut:

- a. Menurut Fuqaha Hanafiyah, *ijarah* adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan.<sup>79</sup>
- b. Menurut Fuqaha Syafi'iyah, *ijarah* adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubahdan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu.<sup>80</sup>
- c. Menurut Fuqaha Malikiyah dan Hanabilah, *ijarah* adalah pemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode tertentu dengan suatu imbalan.<sup>81</sup>
- d. Menurut Jumhur Ulama' fiqh berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya tetapi bendanya.

Menanggapi pendapat diatas, Wahbah Al-Juhaili mengutip pendapat Ibnu Qayyim dalam *I'lam Al-Muwaqi'in* bahwa manfaat sebagai asal *ijarah* sebagaimana ditetapkan Ulama Fiqh adalah asal *fasid* (rusak) sebab tidak ada landasannya, baik al-Qur'an, al-Sunnah, *ijma'* maupun *qiyas*

---

<sup>79</sup> Ghufron A. Mas'adi, 2002, *Fiqh Muamalah Konstektual*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.182.

<sup>80</sup> *Ibid*, hal.183.

<sup>81</sup> *Ibid*, hal.184.

yang *sahih*.<sup>82</sup>

## 2. Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Dasar hukum atau landasan hukum *ijarah* adalah al-Qur'an, *al-hadist* dan *ijma'*. Dasar hukum *ijarah* dari al-Qur'an adalah surat *al-Talaq*: 6, *al-Qasas*: 26, dan *al-Zuhruf*: 32. Sebagaimana firman Allah SWT:

### a. Surat *al-Talaq*: 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ  
وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ  
لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمُّوا بِهِنَّ مَعْرُوفَهُنَّ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسُدِّرْضِعْ  
لَهُنَّ أُخْرَى ۗ

Artinya: "Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya."<sup>83</sup>

### b. Surat *al-Qasas*: 26-27

قَالَتْ إِحَدُهُمَا يَا بَتِ اسْتَعِجْرِي إِنْ خَيْرٍ مِنْ أَسْتَجِرَّتِ الْقَوِيُّ  
الْأَمِينِ

<sup>82</sup> Rachmat Syafe'i, 2001, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, hal.122-123.

<sup>83</sup> Depag RI, 1989, *Al-Quraan dan Terjemahannya*, TB Lubuk Agung, Bandung, hal.946.

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي  
 حِجَابٌ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ  
 عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

Artinya : “ 26 Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya 27 Berkatalah dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu Insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik".<sup>84</sup>

c. Surat *al-Zuhruf*: 32

أَمْ هُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا لَيْتَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ  
 الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ  
 بَعْضًا سَخِرَ بِهَا وَرَحْمَتِ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan di dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat agar sebagian mereka” dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari pada apa yang mereka kumpulkan”.<sup>85</sup>

Dasar hukum *ijarah* dari al-Hadith sebagaimana yang disabdakan oleh Rasulullah:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

<sup>84</sup> *Ibid*, hal.613.

<sup>85</sup> *Ibid*, hal.789.

Artinya: “Berikanlah upah terhadap pekerjaan, sebelum kering keringatnya.”<sup>86</sup>

Dalam hadits lain riwayat bukhari, Rasul bersabda:

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : إِحْتَمَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

وَأَعْطَى الْأَذْيَجَمَ أَجْرَهُ. (رواه البخاري)

Artinya: “dari ibn ‘abbas r.a. ia berkata : beliau berkata nabi pernah berbekam dan memberi upah kepada tukang bekam” (HR. Bhukari).<sup>87</sup>

Hadith yang diriwayatkan ibn Majah:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ : قَلَّ سَوْءُ لِلَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ :

أَعْطُوا الْأَجِيرَ هَوْبًا نَبِيحًا فَرُّهُ.

Artinya: “dari abdillah ibn ‘umar r.a beliau berkata: “rosulullah saw bersabda berikan upah buruh itu sebelum kering keringatnya”.<sup>88</sup>

Adapun dasar *ijma*’ adalah bahwa ulama Islam mulai dari sahabat, *tabi’in*, dan imam yang empat sepakat disyariatkan *ijarah*. Ibnu Qudamah Rahimahullah menyatakan bahwa ulama dari seluruh generasi dan diseluruh negeri sepakat diperbolehkannya *ijarah*.<sup>89</sup> Adapun kaidah fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يُدَلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

<sup>86</sup> Ath-Thayyar dkk, *Op.Cit*, hal.315.

<sup>87</sup> Achmad Sunarto, dkk, 1993, *Terjemahan Sahih Bhukari, Vol.3*, Asy-Syifa, Semarang, hal.10.

<sup>88</sup> Abdullah Bin Abdurrahman Al Bassam, 2006, *Sharah Bulugul Maram, Terj.Tahrin Suparta, dkk*, Pustaka Azzam, Jakarta, hal.72.

<sup>89</sup> Ath-Thayyar, *Op.Cit*, hal.316.

Artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”<sup>90</sup>

### 3. Macam-macam Sewa-menyewa

Dilihat dari segi obyeknya, akad *ijarah* dibagi para ulama fiqih kepada dua macam *ijarah*, yaitu :

a. *Ijarah ‘ala al-manafi*.

*Ijarah ‘ala al-manafi* yaitu *ijarah* yang obyek akadnya adalah manfaat, seperti menyewakan rumah untuk di tempati, mobil untuk di kendarai, baju untuk dipakai dan lain-lain. Dalam *ijarah* ini tidak dibolehkan menjadikan obyeknya sebagai tempat yang dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh syara’. Para ulama berbeda pendapat mengenai kapan akad *ijarah* ini dinyatakan ada. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, akad *ijarah* dapat ditetapkan sesuai dengan perkembangan manfaat yang dipakai. Konsekuensi dari pendapat ini adalah bahwa sewa tidak dapat dimiliki oleh pemilik barang ketika akad ini berlangsung, melainkan harus dilihat dahulu perkembangan penggunaan manfaat tersebut.

Ulama Safi’iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa *ijarah* ini sudah tetap dengan sendirinya sejak akad *ijarah* terjadi. Karena itu, menurut mereka sewa sudah dianggap menjadi milik barang sejak akad *ijarah* terjadi. Karena akad *ijarah* memiliki sasaran manfaat dari benda yang disewakan, maka pada dasarnya penyewa

---

<sup>90</sup> *Ibid*, hal.316.

berhak untuk memanfaatkan barang itu sesuai dengan keperluannya, bahkan dapat meminjamkan atau menyewakan ke pada pihak lain sepanjang tidak mengganggu dan merusak barang yang disewakan.<sup>91</sup>

b. *Ijarah 'ala al-'amaal ijarah,*

*Ijarah 'ala al-'amaal ijarah, yaitu Ijarah yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Ijarah seperti ini, menurut para ulama fiqih, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu. Ijarah atas pekerjaan ini ada yang bersifat pribadi (ijarah khas), dan ada yang bersifat serikat (ijarah musytarak).*<sup>92</sup>

#### **4. Sewa-menyewa yang Dilarang dan yang Diperbolehkan dalam Hukum Islam**

a. Bentuk Sewa-menyewa yang Diperbolehkan dalam Islam

Islam memerintahkan kepada umat manusia untuk berusaha buat dirinya, tidak hanya tidur semata maupun berdiam diri saja tanpa berusaha. Allah memerintahkan kepada manusia untuk bertebaran atau berjalan dipermukaan bumi sambil bekerja dan berusaha. Dalam berusaha dan bekerja, Islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk bekerja seperti: jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam serta wirausaha dan lain sebagainya namun harus dihindari dari usaha batil.

<sup>91</sup> Qomarul Huda, *Op.Cit*, hal.86.

<sup>92</sup> *Ibid*, hal.88.

Nabi s.a.w memperbolehkan sewa menyewa apabila masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.

b. Bentuk Sewa Menyewa yang Tidak Diperbolehkan dalam Islam

Islam Ada suatu *muzara'ah* yang sudah biasa di zaman Nabi, tetapi oleh beliau dilarang karena terdapat unsur penipuan dan kesamaran yang berakibat pada persengketaan dan pertentangan. Banyak para sahabat yang memberikan persyaratan kepada orang yang mengerjakan tanahnya, yaitu dengan ditentukan tanah dan sewanya dari hasil tanah baik yang berupa takaran atau timbalan, sedangkan sisa dari pada hasil itu untuk yang mengerjakan atau masih dibagi lagi. Maka tidak layak kalau di satu pihak mendapat bagian tertentu sedang pihak yang lain tidak, padahal suatu tanah terkadang tidak menghasilkan lebih dari yang ditentukan. Oleh karena seharusnya masing-masing pihak mengambil bagiannya itu dari hasil tanah dengan perbandingan yang disetujui bersama, jika hasilnya banyak maka kedua pihak akan ikut merasakan, jika hasilnya sedikit kedua pihak akan mendapatkan bagian yang sedikit pula.<sup>93</sup>

---

<sup>93</sup> *Ibid*, hal.102.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Analisa Yuridis Pelaksanaan Alih Fungsi Objek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) di Kabupaten Klaten

Klaten merupakan Kabupaten di Propinsi Jawa Tengah yang terletak diantara 110 26 14 – 110 47 51 BT dan 7 32 19 – 7 48 33 LS. Kabupaten Klaten memiliki luas sekitar 655,5 km<sup>2</sup>. Kabupaten Klaten terletak diantara gunung merapi dan pegunungan seribu dengan ketinggian 75 hingga 160 meter diatas permukaan laut. Kabupaten Klaten termasuk iklim tropis dengan musim hujan dan kemarau silih berganti, temperatur udara rata-rata 28-30 derajat selsius. Keunikan wilayah Kabupaten Klaten salah satunya banyak nama desa yang sama dan faktanya ada 31 desa yang sama namanya di wilayah Kabupaten Klaten. Wilayah Kabupaten Klaten berbatasan dengan Kabupaten :<sup>94</sup>

1. Sebelah Utara : Kabupaten Boyolali
2. Sebelah Timur : Kabupaten Sukoharjo
3. Sebelah Selatan : Kabupaten Gunungkidul (DIY)
4. Sebelah Barat : Kabupaten Sleman (DIY)

Wilayah Kabupaten Klaten terbagi menjadi tiga dataran :

1. Sebelah Utara : Dataran Lereng Gunung Merapi
2. Sebelah Timur : Membujur Dataran Rendah

---

<sup>94</sup> <https://Klatenkab.go.id/>, diakses tanggal 13 Februari 2022, pukul 21.00 WIB

### 3. Sebelah Selatan : Dataran Gunung Kapur

Jarak Kota Klaten Dengan Kota Lain Se Karisidenan Surakarta :

1. Kabupaten Klaten ke Kabupaten Boyolali : 38 Km
2. Kabupaten Klaten ke Kabupaten Wonogiri : 67 Km
3. Kabupaten Klaten ke Kota Solo : 36 Km
4. Kabupaten Klaten ke Kabupaten Karanganyar : 49 Km
5. Kabupaten Klaten ke Kabupaten Sukoharjo : 47 Km
6. Kabupaten Klaten ke Kabupaten Sragen : 63 Km

Pertumbuhan ekonomi Klaten tahun 2020 yang ditunjukkan oleh laju pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) atas dasar harga konstan 2010, lebih rendah dari tahun sebelumnya, yaitu -1,18 persen (2019 = 5,50 persen). Pertumbuhan riil sektoral tahun 2020 mengalami fluktuasi dari tahun sebelumnya. Pertumbuhan tertinggi dicapai oleh sektor informasi dan komunikasi sebesar 17,84 persen, namun peranannya terhadap PDRB hanya sebesar 4,19 persen. Sektor yang mengalami pertumbuhan paling rendah pada tahun 2020 adalah sektor Transportasi dan Pergudangan yaitu sebesar -28,72 persen. Sektor industri pengolahan masih memberikan sumbangan tertinggi terhadap ekonomi Klaten yaitu sebesar 37,39 persen, dengan laju pertumbuhan sebesar -1,21 persen. Sektor Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor yang juga merupakan sektor dominan memberikan sumbangan bagi perekonomian Klaten sebesar 15,38 persen dengan pertumbuhan riil sebesar -4,79 persen.<sup>95</sup>

---

<sup>95</sup> BPS Kabupaten Klaten Tahun 2021

Berdasarkan data Statistik Hortikultura SPH-SBS, Kabupaten Klaten mempunyai banyak produk unggulan. Pada Tahun 2020, luas panen terbesar untuk sayuran semusim adalah cabai rawit, yang mempunya luas 511 hektar, dengan hasil produksi sebesar 12 138 kuintal. Sedangkan buahbuahan semusim, salah satu produk unggulan Kabupaten Klaten adalah semangka, dengan hasil produksi 7 822 kuintal pada lahan sebesar 53 hektar.<sup>96</sup>

Masyarakat Kabupaten Klaten mayoritas bertani, namun pada kenyataanya saat ini tidak sedikit yang melakukan usaha untuk memenuhi kebutuhannya dengan berniaga atau berdagang dan wirausaha lainnya, baik berdagang sembako maupun kuliner karena masyarakat Kabupaten Klaten melihat bahwa wilayah Kabupaten Klaten ini jalur penghubung antara Kota Yogyakarta dan Kota Surakarta, meskipun masyarakat Klaten tidak semua memiliki tempat usaha semacam rumah toko (ruko), mereka menyewa sebuah rumah toko (ruko) untuk melaksanakan usahanya.

Semakin majunya masyarakat Klaten mendorong tingginya angka sewa menyewa tempat usaha terutama rumah toko (ruko). Masyarakat Kabupaten Klaten mulai sadar terhadap pentingnya pencatatan hukum, hal inilah yang menyebabkan tingkat kebutuhan yang tinggi terhadap Notaris, peningkatan ini beriringan dengan pentingnya suatu pencatatan hukum terhadap sewa menyewa tempat usaha terutama rumah toko (ruko) agar terlindungi hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak/masyarakat yang melakukan perjanjian sewa menyewa.

---

<sup>96</sup> *Ibid.*

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>97</sup> Yang dimaksud perbuatan disini adalah perbuatan hukum sedangkan yang dimaksud dengan mengikatkan diri adalah saling mengikatkan diri, sebagaimana contoh dalam perjanjian jual beli, penjual terikat untuk menyerahkan barangnya, pembeli terikat untuk membayar harganya.<sup>98</sup> Adapun manfaat perjanjian dibuat secara tertulis adalah:

1. Dikemudian hari dapat dipakai sebagai alat bukti.
2. Sebagai pengikat terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak.
3. Sebagai kontrol dalam pelaksanaan perjanjian.

Subjek hak dalam perjanjian dapat berupa perorangan atau badan hukum. Sedangkan objek hak dapat dibedakan menjadi:<sup>99</sup>

1. Barang bergerak
2. Barang tidak bergerak
3. Barang berwujud
4. Barang tidak berwujud

Asas-asas hukum yang harus diperhatikan dalam sebuah perjanjian adalah:<sup>100</sup>

---

<sup>97</sup> Pasal 1313 KUHPerdara

<sup>98</sup> Mulyoto, 2012, *Perjanjian (Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, hal.31

<sup>99</sup> *Ibid*, hal. 32

<sup>100</sup> *Ibid*, hal. 33

1. *Lex Superior Derogate Legi Inferior*, artinya peraturan yang lebih tinggi harus dimenangkan terhadap peraturan yang kedudukannya lebih rendah.
2. *Lex Specialis Dergate legi generali*, artinya peraturan yang mengatur hal-hal yang bersifat khusus harus dimenangkan terhadap peraturan yang mengatur hal-hal yang bersifat umum.
3. *Lex Posteriori Derogate Legi Priori*, artinya peraturan yang diberlakukan kemudian harus dimenangkan terhadap peraturan yang berlaku sebelumnya.

Asas-asas lain yang juga penting dalam sebuah perjanjian adalah:<sup>101</sup>

1. Asas *nemo plus iuris*, yaitu orang/badan hukum hanya dibenarkan menjalankan haknya sebatas hak yang ia/badan hukum miliki.
2. Asas *pacta sunt servanda*, yaitu perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi siapa yang membuatnya.
3. Asas kebebasan berkontrak, artinya bahwa dalam berkontrak / berjanji :
  - a. Orang/para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian/atau tidak mengadakan perjanjian.
  - b. Orang/para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian/dengan pihak manapun.
  - c. Orang/para pihak bebas untuk menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian, namun ada pembatasannya,yaitu tidak boleh / tidak dibenarkan bertentangan dengan undang-undang, ketertiban

---

<sup>101</sup> *Ibid*, hal. 37

umum dan/atau kesusilaan. Sepanjang suatu perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan/atau kesusilaan, pengadilan (hakim) tidak mempunyai kewenangan untuk mengintervensi suatu kewajiban kontraktual para pihak.

4. Asas personalitas (Asas kepribadian), artinya bahwa pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri atau suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.
5. Asas proporsionalitas, artinya bahwa didalam perjanjian pada hakekatnya adalah pertukaran hak dan kewajiban secara adil (proporsional) secara seimbang.
6. Asas etikad baik, artinya bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan etikad baik. Etikad baik adalah sikap batin oleh karenanya didalam pelaksanaan perjanjian harus dimaknai secara obyektif dalam arti penilaiannya ada pada kerasionalan dan kepatutan/kepantasan.
7. Asas konsensualitas, artinya bahwa perjanjian itu lahir atau dapat terjadi dengan adanya kata sepakat. Hal ini dimaksudkan untuk mewujudkan kemauan dari para pihak, yang dengan demikian otomatis tidak adanya unsur seperti penipuan, kehilafan maupun unsur paksaan.
8. Asas sistem terbukanya hukum, artinya ketentuan-ketentuan hukum perjanjian yang termuat dalam buku III BW merupakan kaidah

pelengkap yang boleh tidak diindahkan oleh para pihak yang membuat perjanjian. Sejauh mana dibolehkan penyimpangan itu, berkaitan dengan asas-asas lainnya.

9. Asas *force majeure*, artinya debitur dibebaskan dari kewajiban untuk membayar ganti rugi, akibat tidak terlaksananya perjanjian karena sebab suatu yang memaksa. Keadaan memaksa ialah keadaan dimana debitur memang tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan tadi.
10. Asas *Exemptio non adimpleti contractus*, yaitu asas pembelaan bagi debitur untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi, akibat tidak dipenuhinya perjanjian dengan alasan kreditur pun lalai. Asas ini terutama berlaku dalam suatu perjanjian timbal balik.

Tiada suatu ketentuan apapun yang mengatur bagaimana perjanjian harus dibuat. Bentuk / isi, format dalam membuat perjanjian terserah kepada pihak-pihak yang akan membuat perjanjian yang demikian sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yaitu bahwa orang bebas untuk menentukan bentuk/isi dan syarat-syarat perjanjian. Disamping suatu perjanjian harus dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato.<sup>102</sup>

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Pasal 1338 KUHPerdato berbunyi: “*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang*

---

<sup>102</sup> *Ibid*, hal. 15

*berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”* Tidak ada perjanjian yang sempurna, maka dalam khasanah hukum dikenal dengan *Addendum*. *Addendum* adalah perubahan atau lampiran dari sebuah perjanjian. Namun sebenarnya *addendum* memiliki beberapa pengertian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia *addendum* adalah kata yang berasal dari Bahasa Belanda yang berarti jilid tambahan atau lampiran. Arti lain dari *adendum* adalah ketentuan atau pasal tambahan dalam perjanjian.<sup>103</sup>

Kunci utama *addendum* adalah adanya kesepakatan dari para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Untuk bisa menggunakan *addendum* dalam perjanjian, maka yang harus sah lebih dulu adalah perjanjian tersebut. Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sah perjanjian adalah:<sup>104</sup>

1. Adanya kata sepakat mereka yang mengikatkan diri.
2. Adanya kecakapan bertindak dari masing-masing subyek hak yang mengadakan perjanjian.
3. Adanya suatu hal tertentu.
4. Adanya causa yang halal dalam arti dibenarkan menurut ketentuan hukum yang berlaku.

---

<sup>103</sup> <https://prospeku.com>, diakses tanggal 19 Maret 2022, pukul 09.00 WIB

<sup>104</sup> *Ibid*, hal. 33

Persyaratan yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena berkenaan dengan subjek perjanjian. Sedangkan, persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian dinamakan syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. Penjelasan dari Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Kata Sepakat

Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*Toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*Offerte*). Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*). Misalnya, sepakat untuk melakukan jual-beli tanah, harganya, cara pembayarannya, penyelesaian sengketanya, dsb. Suatu

perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal yang disebut di bawah ini, yaitu:

- a. Paksaan (*dwang*), yaitu setiap perbuatan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para pihak yang terlibat di dalam kontrak termasuk dalam tindakan pemaksaan. Paksaan tersebut dibuat dengan tujuan agar pada akhirnya pihak lain memberikan haknya. Ancaman tersebut adalah setiap tindakan intimidasi mental. Selain itu paksaan juga bisa dikarenakan oleh pemerasan atau keadaan di bawah pengaruh terhadap seseorang yang mempunyai kelainan mental.
- b. Penipuan (*bedrog*). Penipuan (*fraud*) adalah tindakan tipu muslihat. Menurut Pasal 1328 KUH Perdata dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu, karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tidak ada penipuan, merupakan tindakan yang benar. Dalam hal penipuan gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Jadi, elemen penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong, melainkan harus ada serangkain kebohongan (*samenweefsel van verdichtsel*), serangkain cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu.

Dengan kata lain, penipuan adalah tindakan yang bermaksud jahat yang dilakukan oleh satu pihak sebelum perjanjian itu dibuat.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa penipuan terdiri dari 4 (empat) unsur yaitu merupakan tindakan yang bermaksud jahat kecuali untuk kasus kelalaian dalam menginformasikan cacat tersembunyi pada suatu benda, sebelum perjanjian tersebut dibuat, dengan niat atau maksud agar pihak lain menandatangani perjanjian dan tindakan yang dilakukan semata-mata hanya dengan maksud jahat.

Kesesatan atau Kekeliruan (*dwaling*). Dalam hal ini, salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek atau subjek yang terdapat dalam perjanjian. Ada 2 (dua) macam kekeliruan. Pertama, *error in person*, yaitu kekeliruan pada orangnya, misalnya, sebuah perjanjian yang dibuat dengan artis terkenal tetapi kemudian perjanjian tersebut dibuat dengan artis yang tidak terkenal hanya karena dia mempunyai nama yang sama. Kedua, *error in substantial* yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda.

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan terjadi manakala seseorang di dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian (*judgment*) yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat mengambil putusan yang

independen. Penekanan tersebut dapat dilakukan karena salah satu pihak memiliki kedudukan khusus (misalnya kedudukan yang dominan atau memiliki yang bersifat *fiduciary* dan *confidence*).

## 2. Kecakapan untuk Mengadakan Perikatan

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian (*om eene verbintenis aan te gaan*). Dari kata “membuat” atau “mengadakan” perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan bahwa masing-masing pihak yang berkontrak harus ada unsur “niat” atau sengaja. Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian Pasal 1330 KUH Perdata memberikan pengecualian dengan penjelasan “ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian”, yaitu:

- a. Orang yang belum dewasa, yaitu berdasar Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun yang berlaku baik bagi wanita maupun pria. Pasal 330 KUH Perdata yang berbicara tentang batas usia dewasa diganti dengan dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung No. 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 yang menyatakan bahwa dengan berlakunya UU No 1 Tahun 1974, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan lagi 21 tahun.

b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan (*curatele* atau *conservatorship*), seseorang dapat diletakan di bawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu (*onnoozelheid*), mata gelap (*razernij*), lemah akal (*zwakheid van vermogens*) atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri. Selain itu, seseorang yang mengalami kepailitan menjadi tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu sejak pernyataan pailit diucapkan oleh Pengadilan.

c. Orang-orang perempuan dalam pernikahan, (setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1963 dan diundangkannya Undang-undang no 1 tahun 1974 pasal 31 ayat 2 maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum).

### 3. Suatu Hal Tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Pasal 1333 KUH Perdata ayat 1 menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki suatu pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*centainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan,

yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. KUH Perdata menyebutkan bahwa barang/benda yang dimaksud tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan.

#### 4. Kausa (Sebab) Hukum yang Halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang. Berdasarkan penjelasan di atas, maka apabila seseorang membeli pisau di suatu toko dengan maksud membunuh orang, maka jual beli tersebut mempunyai kausa yang halal. Apabila maksud membunuh tersebut dituangkan di dalam perjanjian, misalnya penjual pisau menyatakan hanya bersedia menjual pisaunya jika pembeli melakukan pembelian pisau untuk membunuh orang dengan pisaunya, disini tidak ada kausa hukum yang halal.<sup>105</sup> Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim, sedangkan jika syarat

---

<sup>105</sup> <https://kantorpengacara-ram.com>, diakses tanggal 19 Maret 2022 pukul 11.00 WIB

mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Syarat sahnya perjanjian diluar Pasal 1320 KUHPerdara antara lain:

1. Harus dilakukan dengan etikad baik
2. Harus tidak bertentangan dengan kebiasaan
3. Harus berdasar atas asas kepatutan/kepantasan
4. Harus tidak melanggar / tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Disamping itu ada perjanjian-perjanjian tertentu agar sahnya perjanjian dimaksud, harus memenuhi ketentuan tertentu, sebagai misal:

1. Harus notariil (dibuat oleh / dihadapan notaris).
2. Harus hanya dilakukan dihadapan pejabat tertentu saja.

Perjanjian hendaknya dibuat dalam bahasa Indonesia yang baik dan benar, serta menggunakan istilah-istilah yang mudah dipahami dan tidak berwayuh arti (bermakna ganda) yang dapat menimbulkan penafsiran yang berbeda. Setiap redaksi / kalimat dalam suatu pasal hendaknya memuat uraian / redaksi yang tuntas dan jangan beranjak ke pasal berikutnya sebelum redaksi dalam pasal tersebut selesai tuntas. Redaksi dalam pasal 1 dan psal 2 dan seterusnya harus bersinambungan. Usahakan membuat redaksi dalam suatu pasal yang merupakan antisipasi terhadap hal-hal yang patut diduga bisa terjadi, sehingga tidak ada kekosongan ketentuan atau menjadikan belum diaturnya sesuatu yang kemudian ternyata benar-benar terjadi.<sup>106</sup>

---

<sup>106</sup> *Ibid*, hal. 16

Perjanjian sewa menyewa menurut pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi. Perjanjian sewa menyewa tersebut harus jelas peruntukannya atau tujuan dari sewa menyewa tersebut akan dipergunakan untuk apa, jika terjadi pengalihfungsian obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, bagaimana pelaksanaannya. Perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) merupakan perjanjian konsensual yang dinyatakan sah jika terdapat kesepakatan tentang unsur pokoknya yakni objek sewaan yaitu berupa rumah toko (ruko) serta harga sewanya.<sup>107</sup> Objek sewa dan harga sewa menjadi unsur pokok dari perjanjian sewa menyewa karena tujuan dari perjanjian sewa menyewa adalah memberikan hak kebendaan yang dinikmati bukan hak milik atas objek sewa tersebut. Memakai benda objek sewaan dengan baik sesuai dengan tujuan Pemakaian benda sewaan dengan baik merupakan kewajiban pertama pihak penyewa. Pemakaian benda sewaan dengan baik maksudnya adalah pemakaian objek sewa sesuai dengan tujuan yang diberikan pada benda itu menurut perjanjian sewa menyewa atau jika tidak ada perjanjian tentang hal itu, menurut tujuan yang dianggap sesuai dengan keadaan.<sup>108</sup> Pemakaian benda objek sewaan dengan baik adalah salah satu perwujudan pelaksanaan

---

<sup>107</sup> Milano Dolo, Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa umah, *Jurnal Lex Privatum*, Volume. VI, Nomor 10 Tahun 2018', hal 143.

<sup>108</sup> Harus Rashid, 2010, *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut Perundang – undangan*, Balai Aksara, Jakarta, hal 13.

prestasi dari perjanjian sewa menyewa yang artinya pemakaian objek sewa dengan baik merupakan satu pelaksanaan itikad baik dalam perjanjian sewa.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko (Ruko) di Kabupaten Klaten dilakukan melalui beberapa tahapan. Adapun tahapan perjanjian sewa menyewa ruko di Kabupaten Klaten adalah :

1. Mengadakan perundingan

Tahap perundingan ini, para pihak yaitu pemilik ruko dan pihak penyewa sama-sama hadir untuk membicarakan ruko yang hendak disewakan, meliputi hal-hal yang berkaitan dengan ruko, misalnya luas bangunan, fasilitas ruko, masa sewa dan harga sewa yang ditawarkan. Dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu antara pihak pemilik ruko dengan Pihak penyewa tanpa perantara ditujukan untuk membuat suatu kesepakatan. Jadi dalam membuat perjanjian sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa tersebut para pihak saling terlibat dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa ruko tersebut.

2. Membicarakan isi perjanjian

Tahap ini, pihak pemilik ruko dan pihak penyewa sama-sama hadir untuk membahas kesepakatan dari isi perjanjian sewa-menyewa ruko. Isi perjanjian yang dibahas antara para pihak adalah mengenai ketentuan waktu dalam sewa-menyewa ruko, harga sewa ruko, ketentuan pembayaran sewa ruko, hak dan kewajiban para pihak, dan berakhirnya waktu sewa. Setelah kedua belah pihak sepakat terhadap isi

perjanjian sewa-menyewa ruko, selanjutnya para pihak menandatangani perjanjian sewa-menyewa ruko tersebut. Dengan terjadinya kesepakatan antara para pihak maka perjanjian sewa-menyewa ruko tersebut telah mengikat para pihak atau telah sah dalam melakukan perjanjian sewa menyewa ruko, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Di Kabupaten Klaten masyarakat umumnya melakukan perjanjian sewa menyewa ruko ini di hadapan Notaris, dengan tujuan agar perjanjian sewa menyewa ruko tersebut lebih aman dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak..

3. Mengadakan serah terima objek sewa menyewa serta pembayarannya

Ketika tahapan diatas selesai dibahas atau disepakati maka tahap selanjutnya adalah serah terima objek sewa-menyewa dan pembayaran objek sewa-menyewa yang dimana pihak pemilik ruko menyerahkan objek sewa-menyewa yaitu ruko yang disewakannya kepada pihak penyewa, kemudian pihak penyewa memberikan pembayaran sewa ruko sesuai dengan harga yang disepakati bersama sebagaimana terdapat dalam isi perjanjian sewa menyewa ruko.<sup>109</sup>

Perjanjian sewa menyewa ruko dapat dinyatakan sah apabila memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang termaktub didalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri, cakap untuk

---

<sup>109</sup> Wawancara dengan Ibu Istianah, SH Notaris Kabupaten Klaten, pada tanggal 20 Desember 2021.

membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.<sup>110</sup> Sebagaimana telah diketahui bahwa perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu contoh dari perjanjian konsensual, artinya perjanjian yang di mana antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perjanjian. Pada perjanjian sewa menyewa ruko memiliki prosedur dalam pembuatan perjanjian yang sedang atau hendak dilaksanakan.<sup>111</sup>

Penelitian yang dilakukan penulis di Kabupaten Klaten, pada umumnya prosedur perjanjian sewa menyewa dibuat oleh kedua belah pihak dan masing-masing pihak harus saling mengetahui arti dan maksud serta tujuan dari isi perjanjian yang telah mereka perbuat. Dalam membuat isi dari perjanjian sewa menyewa tersebut biasanya para pihak membuat berdasarkan dari hasil pemikiran mereka sendiri, namun ada juga yang beberapa menggabungkan hasil dari pemikiran mereka dengan undang-undang yang mereka ketahui. Adapun isi dari perjanjian tersebut mencakup :

1. Tentang ketentuan bahwa penyewa harus menjaga atau merawat keadaan rumah dengan sebaik mungkin.
2. Tentang ketentuan tentang harga sewa yang harus dibayar oleh penyewa
3. Tentang jangka waktu sewa yang telah disepakati oleh kedua pihak

---

<sup>110</sup> Kurniawan Dedy Permono, Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Xt Square di Yogyakarta, *Naskah Publikasi*, Universitas Muhamadiyah Tahun 2019, Yogyakarta, hal.10

<sup>111</sup> Minstyn Tambunan, Pertanggungjawaban Penyewa Rumah Toko (Ruko) Apabila Terjadi Kerusakan Pada Saat Perjanjian Sewa Menyewa Berakhir, *Skripsi Hukum*, Universitas Sumatera Utara, Medan Tahun 2013, hal.70

4. Tentang hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang harus dipatuhi oleh masing-masing pihak
5. Berisikan mengenai penyelesaian jika terjadi perselisihan di antara para pihak yang terjadi pada saat masa sewa masih berlangsung maupun sudah berakhir.<sup>112</sup>

Setelah disepakatinya isi perjanjian yang telah mereka buat, dan masing-masing pihak telah menandatangani serta mencantumkan materai dalam perjanjian mereka, maka secara tidak langsung perjanjian tersebut telah berjalan karena telah sah dalam pelaksanaannya, dan masing-masing pihak telah menjalankan prosedur dalam perjanjian sewa menyewa ruko.

Penggunaan objek sewa yang baik menjadi satu hal yang sangat penting dalam perjanjian sewa menyewa. Mengenai pemakaian objek sewa dengan baik tersebut Subekti berpendapat bahwa sebagai penyewa harus menerapkan prinsip “bapak rumah yang baik” yang artinya adalah merawat objek sewa seakan-akan sebagai kepunyaannya sendiri dan sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewa yang telah disepakati.<sup>113</sup> Kaitannya dengan objek sewa berupa rumah toko (ruko) dikarenakan wujud dari ruko adalah berupa gedung ataupun property maka menurut hemat penulis bahwa pemakaian objek sewa rumah toko (ruko) mengacu pada ketentuan Pasal 1560 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: “*penyewa selama jangka waktu sewa berlangsung wajib menjaga, memelihara dan*

---

<sup>112</sup> Wawancara dengan Ibu Istianah, SH Notaris Kabupaten Klaten, pada tanggal 20 Desember 2021.

<sup>113</sup> Subekti. *Ibid*, hal.51

*merawat rumah yang disewanya sebagaimana layaknya rumahnya sendiri, sehingga menggunakan rumah tersebut dengan baik dan benar selama jangka waktu sewa berlangsung.”*

Pentingnya penggunaan objek sewa dengan baik adalah untuk menghindari kerusakan yang terjadi yang dapat memicu terjadinya konflik dalam sewa menyewa. Wujud penggunaan objek sewa yang baik adalah dengan pemeliharaan dan penggunaan sebagaimana tujuan awal dari perjanjian. Kondisi objek sewa harus sama sesuai dengan kondisi objek sewaan di awal perjanjian sewa menyewa tanpa ada perubahan. Ketentuan mengenai objek sewa tidak bisa digunakan untuk keperluan lain selain dari yang menjadi tujuannya tertulis dalam Pasal 1561 KUHPerdara yakni: *“Jika penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan yang dapat menimbulkan suatu kerugian bagi pihak yang menyewakan maka pihak ini, menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewa.”* Makna dari pasal tersebut jika dalam konteks sewa menyewa rumah toko (ruko) menurut hemat penulis bahwa objek sewa berupa unit rumah toko (ruko) jika dalam tujuan awal penggunaannya diperuntukan untuk satu hal maka tidak dapat digunakan untuk hal lain.

Praktik alih fungsi objek sewa dalam perjanjian sewa menyewa Rumah Toko (Ruko) ini terjadi di Kota Klaten, dimana dalam awal perjanjian penyewa hendak menyewa rumah toko (ruko) sebagai toko pakaian, tapi dalam pelaksanaannya diubah menjadi bengkel. Hal ini tentunya berdampak

bagi perjanjian sewa menyewa karena terdapat pengalihan fungsi yang tidak sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

Mengenai hal tanggung jawab terhadap objek sewaan yang dialihfungsikan mengacu pada ketentuan Pasal 1566 KUHPerdara yaitu menyatakan bahwa mengenai tanggung jawab atas segala kerusakan dan juga kerugian yang timbul dari objek sewa karena perbuatan pengalihan sewa ataupun perbuatan lain yang berpotensi merusak objek sewa akibat pemakaian yang menjadi tanggung jawab dari penyewa. Artinya alih fungsi objek sewa yang menimbulkan kerusakan menjadi tanggung jawab penyewa. Penyewa wajib bertanggung jawab atas objek sewa terlebih objek sewa rumah maupun rumah toko (ruko) tanggung jawab penyewa terhadap rumah yang disewanya tersebut dalam perjanjian sewa-menyewa berdasarkan KUHPerdara tersebut adalah penyewa wajib menjaga, memelihara dan merawat rumah yang disewanya tersebut seperti miliknya sendiri (sebagai tuan rumah yang baik). Apabila ada kerusakan baik besar maupun kecil, maka penyewa wajib bertanggung jawab untuk memperbaikinya sesuai ketentuan yang telah disepakati pihak penyewa dan pihak yang menyewakan yang telah tertuang dalam perjanjian sewa-menyewa dan telah ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Perjanjian sewa menyewa tersebut harus jelas peruntukannya atau tujuan dan sewa menyewa tersebut akan dipergunakan untuk apa, jika terjadi pengalihfungsian obyek sewa atau menggunakan obyek sewa dengan tujuan lain maka pihak penyewa harus memberitahukan tujuannya kepada pemberi

sewa atau harus persetujuan pihak pemberi sewa, seperti yang disampaikan Hartono pemilik ruko “jika penyewa akan mengalihfungsikan tujuan sewanya harus minta persetujuan dan harus dibuat addendumnya, jika tidak ada persetujuan dari pemilik sewa selaku yang punya barang, maka perjanjian sewa menyewa tersebut dapat dibatalkan.<sup>114</sup> Hal yang sama disampaikan Sunardi selaku penyewa rumah toko (ruko) mengatakan “jika saya akan mengalihfungsikan tujuan sewa, saya harus meminta ijin kepada pemberi sewa selaku pemilik rumah toko (ruko) secara tertulis dan jika perlu buat akta perubahan tujuan sewa (addendum)”.<sup>115</sup>

Pelaksanaan pengalihfungsian obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa menurut Istianah, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Klaten mengatakan bahwa jika terjadi pengalihfungsian obyek sewa atau tujuan sewa dalam perjanjian sewa menyewa khususnya rumah toko (ruko) di kabupaten khususnya ini disarankan untuk diadakan addendum (perubahan) akta perjanjian sewa menyewa sebelumnya yang dibuat oleh para pihak tersebut untuk merubah tujuan atau fungsi sewa, jika tidak ada persetujuan dari pemberi sewa selaku pemilik barang atau tidak dibuat addendum (perubahan) tujuan sewa maka perjanjian sewa menyewa tersebut dapat dibatalkan.<sup>116</sup>

Melihat ketentuan pada KUHPerdara dan pendapat para koresponden, maka menurut hemat penulis penggunaan objek sewaan terlebih rumah yang

---

<sup>114</sup> Wawancara dengan Bapak Hartono (Pemilik Ruko) tanggal 18 Desember 2021

<sup>115</sup> Wawancara dengan Bapak Sunardi (Penyewa) pada tanggal 18 Desember 2021

<sup>116</sup> Wawancara dengan Ibu Istianah, SH Notaris Kabupaten Klaten, pada tanggal 20 Desember 2021.

dalam penelitian ini adalah rumah toko (ruko) maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Mengenai penggunaan, penyewa berkewajiban untuk memanfaatkan dan menggunakan serta merawat bangunan rumah toko (ruko),
2. Membayar harga sewa kepada pemilik sesuai dengan jumlah dan waktu yang diperjanjikan.
3. Penyewa tidak diperkenankan menyewakan kembali atau mengalihkan sewaan tanpa izin pemilik.
4. Memanfaatkan serta mempergunakan bangunan rumah toko (ruko) sesuai dengan peruntukan dan tujuan penyewaan seperti sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa maupun sesuai dengan peraturan perundang-undangan berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya yang berlaku, artinya tidak diperkenankan mengalihfungsikan objek sewa rumah toko (ruko) yang tidak sesuai dengan tujuan awal penggunaan dalam perjanjian sewa menyewa.

Pentingnya pengaturan penggunaan objek sewa adalah untuk mewujudkan kepastian hukum dalam perjanjian sewa menyewa. Menurut teori kepastian hukum Gustav Radbruch, hukum wajib memenuhi unsur kepastian yang terdiri dari:<sup>117</sup>

---

<sup>117</sup> Miftahul Huda, Hak Atas Memperoleh Kepastian Hukum Dalam Perspektif Persaingan Usaha Melalui Telaah Bukti Tidak Langsung (*The Right to Obtain A Legal Certainty in Business Competition, in Perspective Through the Circumstantial Evidence*), *Jurnal Ham*, Volume 11, Nomor 2, Agustus 2020, hal.264

1. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
2. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Menurut Gustav Radbruch bahwa kepastian hukum adalah jaminan hukum yang berisi keadilan. Kepastian dan keadilan adalah bagian tetap dari hukum. Kepastian hukum harus diperhatikan karena di dalamnya mengarah pada adanya ketertiban.<sup>118</sup>

Berdasarkan teori kepastian hukum, mengingat perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian yang memiliki hubungan ekonomis. Oleh karena itu sudah seharusnya dalam isi perjanjian dicantumkan mengenai hak dan kewajiban para pihak, penggunaan objek sewa, sanksi dan penyelesaian sengketa. Pencantuman klausul tersebut adalah bentuk dari kepastian hukum.<sup>119</sup> Perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang mengikatnya, artinya perjanjian mempunyai kekuatan

---

<sup>118</sup> Achmad Ali, 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hal. 82-83.

<sup>119</sup> Salim H.S, 2001, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 14.

mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan mentaati undang-undang. Jika ada pihak yang melanggar perjanjian beli sewa yang mereka buat, dia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, sehingga diberi akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum.

Sewa menyewa ruko adalah sebuah perjanjian Karena itu untuk lebih menjamin kepastian hukum perjanjian sewa menyewa Ruko harus dibuat secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa kemudian hari. Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat kriteriaan khusus, yaitu :

1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan suatu kenikmatan atas suatu barang.
2. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum tertentu

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa adalah :

- a. Pihak yang menyewakan: pihak yang adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya atau dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan di dalam

sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atas pemungutan atas hasil barang yang disewakan.

- b. Pihak penyewa orang / badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa menyewa adalah untuk hak memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut.

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata yang menentukan sebagai berikut mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat objektif, maka akta tersebut batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN yang menentukan sebagai berikut syarat subjektif dan syarat objektif bagian dari badan akta, maka timbul kerancuan, antara akta yang dapat dibatalkan dengan akta yang batal demi hukum, sehingga jika diajukan untuk membatalkan akta notaris karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka

dianggap membatalkan seluruh badan akta, termasuk membatalkan syarat objektif. Akta notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim.<sup>120</sup>

Proses pembuatan perjanjian beli-sewa harus diterangkan dan dijelaskan secara rinci hak dan kewajiban pemberi sewa dan penyewa terutama akibat hukum jika terjadi pengalihan obyek sewa, maupun pengalihan fungsi objek sewa . Hendaknya dalam pengalihan obyek sewa maupun alih fungsi objek sewa dilakukan dengan menggunakan akta (perjanjian) dan atas persetujuan pemilik ruko / pemberi sewa, sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan peralihan hak kebendaan diantara para pihak. Dengan demikian hendaknya dalam perjanjian sewa menyewa ruko, pihak menyewa yang hendak melakukan alih fungsi objek sewa meminta izin terlebih dahulu kepada pemilik ruko, agar dilakukan perubahan didalam akta perjanjian sewa menyewa. Adanya pengaturan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yang mana perjanjian ini dibuat dengan akta notaris yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Hal ini bertujuan agar kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi kedua belah pihak tetap

---

<sup>120</sup> Nurhabibah Kemala, Analisis Yuridis Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Yang Ditandatangani Oleh Pihak Yang Bukan Ahli Waris (Studi Putusan Ma No. 798 K/PDT/2014), *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara, Medan, Tahun 2017 hal. 100

terwujud, dan apabila terjadi sengketa dikemudian hari dapat segera ditemukan solusi sehingga sengketa tidak terjadi berlarut-larut.

Berdasarkan uraian diatas, maka pelaksanaan pengalihfungsian atau tujuan obyek sewa rumah toko (ruko) dalam perjanjian sewa menyewa, penyewa yang akan mengalihfungsikan tujuan sewa dalam perjanjian sewa menyewa harus memberitahukan maksud dan tujuannya tersebut kepada pihak pemberi sewa selaku pemilik barang/bangunan dan persetujuan dari pemberi sewa selaku pemilik barang/bangunan, pemberian persetujuan tersebut dari pemberi sewa selaku pemilik barang/bangunan harus tertulis dan dianjurkan kepada para pihak dalam hal ini penyewa dan pemberi sewa untuk membuat *addendum* atau perubahan perjanjian yang dibuat sebelumnya oleh para pihak terkait akan berubahnya tujuan sewa dalam perjanjian sewa menyewa yang sedang berlangsung. Sewa menyewa Ruko memerlukan kesadaran masing-masing pihak akan hak dan kewajiban masing-masing. Karena itu apabila hak dan kewajiban masing-masing dipahami secara baik dan sungguh-sungguh, maka akan menimbulkan kemafaatan bersama dari masing-masing pihak.

#### **B. Akibat Hukum yang Timbul dari Tindakan Pengalihan Fungsi Objek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) di Kabupaten Klaten Terhadap Para Pihak**

Konsekuensi yuridis bahwa para pihak dalam suatu perjanjian memiliki tanggung jawab untuk melaksanakan segala kewajiban di dalam perjanjian yang telah dibuatnya. Apabila salah satu pihak tidak dapat melaksanakan

tanggung jawabnya tersebut, maka dapat dikenakan sanksi atau tanggung jawab sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian.<sup>121</sup> Tiap-tiap hubungan antara orang yang satu dengan orang lain yang disangkutkan dengan hukum, maka hubungan yang demikian itu disebut hubungan hukum. Setiap hubungan hukum mempunyai 2 (dua) segi yaitu pada satu pihak mempunyai hak, sedangkan pada pihak yang lain mempunyai kewajiban secara timbal balik. Kewajiban yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak dalam perjanjian disebut dengan prestasi. Istilah lain dari prestasi adalah utang. Utang bermakna sebagai kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur. Debitur sendiri adalah orang yang melakukan suatu prestasi dalam perjanjian. Didalam kontrak atau perjanjian, prestasi adalah kewajiban kontraktual (*contractual obligation*). Kewajiban kontraktual tersebut dapat berasal dari :

1. Kewajiban yang ditentukan peraturan perundang-undangan;
2. Kewajiban yang diperjanjikan para pihak dalam perjanjian atau kontrak;
3. Kewajiban yang diharuskan oleh kepatutan dan kebiasaan.<sup>122</sup>

Prestasi merupakan unsur esensialia dari perjanjian, yang berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPdata, terdiri dari 3 (tiga) bentuk, yaitu :

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat atau melakukan sesuatu;
3. Tidak berbuat atau melakukan sesuatu.

---

<sup>121</sup> Putut Sriyanto, Analisis Yuridis Terhadap Pengalihan Obyek Perjanjian Beli Sewa. *Jurnal IuS*, Volume IV Nomor April 2016, hal.172

<sup>122</sup> Ridwan Khairandi, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Cetakan Pertama, FH. UII Press, Yogyakarta, hal. 269

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian, tidak dapat dihindari jika terjadi salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya karena kesalahan (kesengajaan atau kelalaian) yang disebut dengan wanprestasi. Menurut Munir Fuady, wanprestasi (*default, nonfulfillment, breach of contract*, atau cidra janji) adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu yang disebutkan dalam kontrak, yang merupakan pembelokan pelaksanaan kontrak, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan oleh salah satu para pihak.<sup>123</sup>

Wanprestasi dikenal dengan istilah ingkar janji. Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam Pasal 1243 BW menyatakan bahwa adanya penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberutang telah dinyatakan lalai.<sup>124</sup>

Perikatan yang lahir karena adanya suatu perjanjian, dari suatu perjanjian yang merupakan suatu pertemuan kehendak antara para pihak yang berjanji akan menimbulkan suatu prestasi. Arti prestasi sendiri dapat dilihat dari Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan adalah

---

<sup>123</sup> Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya, Bandung, hal. 87.

<sup>124</sup> Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta, hal. 11

memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Kata memberikan sesuatu sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1235 KUHPerdara tersebut dapat mempunyai dua pengertian, yaitu:

1. Penyerahan kekuasaan belaka atas barang yang menjadi obyek perjanjian.
2. Penyerahan hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian, yang dinamakan penyerahan yuridis.

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan berdasarkan kesepakatan dan kehendak tanpa ada pihak yang dirugikan. Sebagai akibat dari sebuah wanprestasi, maka dapat mengajukan tuntutan:

1. Supaya pekerjaan tetap dilaksanakan
2. Supaya perjanjian diputuskan
3. Ganti kerugian

Subekti berpendapat bahwa wujud wanprestasi seorang dapat berupa empat macam, yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang sanggup dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi hanya terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Adanya pernyataan wanprestasi seperti diatur dalam Pasal 1276 KUH Perdata, pelaksanaan prestasi yaitu sebagai berikut:

1. Memenuhi/melaksanakan perjanjian.
2. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi.
3. Membayar ganti rugi.
4. Membatalkan perjanjian.
5. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.<sup>125</sup>

Abdulkadir Muhamad, tuntutan dapat berupa pemenuhan perikatan atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian atau menuntut ganti kerugian saja, atau menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi. Pasal 1243 KUH Perdata menyebutkan bahwa pihak yang merugikan wajib membayar ganti rugi, jika setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi itu maka dapat menimbulkan kerugian.<sup>126</sup>

Seseorang dapat dikatakan bahwa termasuk dalam kategori wanprestasi, apabila tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan atau bisa juga dikatakan wanprestasi apabila salah satu pihak melanggar perjanjian yang telah mereka buat. Adapun wujud wanprestasi terdiri dari 4 (empat) macam, yaitu :<sup>127</sup>

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
2. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
3. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.
4. Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak.

---

<sup>125</sup> Abdulkadir Muhamad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.24

<sup>126</sup> Ibid, hal 58.

<sup>127</sup> Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogma- tik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Cetakan Ke-1, Mandar Maju, Bandung, hal. 338.

Akibat hukum merupakan suatu akibat yang timbul oleh hukum karena suatu perbuatan yang dilakukan subjek hukum.<sup>128</sup> Akibat hukum ialah akibat yang terjadi pada perbuatan hukum yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum maupun dikarenakan kejadian tertentu oleh hukum. Perbuatan hukum tersebut merupakan perbuatan subjek hukum yang menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki subjek hukum.

Akibat hukum pengalihfungsian objek sewa pada perjanjian sewa menyewa yang telah disebut dalam isi perjanjian, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga.<sup>129</sup> Secara yuridis yakni di dalam KUHPerdara tidak dijelaskan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Namun secara kebiasaan dalam praktik sewa menyewa bentuk perjanjian dilaksanakan secara tertulis. Terkait dengan objek sewa yang dialihfungsinya tidak sesuai tujuan awal jika ditelaah secara yuridis maka dilihat jika tujuan penggunaan objek sewa tertulis dalam klausul perjanjian maka jika dalam pelaksanaannya objek sewa dialihfungsikan penggunaannya maka artinya telah terjadi wanprestasi.

Pendapat mengenai tidak diperkenalkannya pengalihfungsian objek sewa yang tidak sesuai peruntukannya disampaikan oleh cindi kondo dalam

---

<sup>128</sup> Ahmad Ali, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.192.

<sup>129</sup> Salim H.S, 2010, *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 28

jurnalnya mengenai perjanjian sewa menyewa yang menyatakan bahwa objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya. Maksudnya kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut, seandainya barang (objek sewa-menyewa) tidak dapat dipergunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan.<sup>130</sup>

Pengalihan objek sewa yang tidak sesuai dengan tujuan awal sebagaimana tertulis dalam perjanjian sewa menyewa menyebabkan terjadinya wanprestasi akibat tidak sesuai dengan perjanjian dan tanpa sepengetahuan pemilik. Hal tersebut karena perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati dan ditandatangani oleh pihak yang menyewakan/pemilik rumah sewa dan pihak penyewa, berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak yang harus dipatuhi dan ditaati dengan sebaik-baiknya. Ketentuan ini termuat dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata dan memiliki sanksi yang tegas bila dilanggar. Sanksi yang muncul akibat wanprestasi tersebut adalah penyewa harus bertanggungjawab akibat perbuatan yang dilakukannya. Tanggung jawab di dalam kamus hukum, adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi

---

<sup>130</sup> Cindi Kondo, Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Toko(Roko), *Journal Lex Et Societie*, Volume 1, Tahun 2013 hal. 145.

kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan termasuk perjanjian.<sup>131</sup>

Wanprestasinya penyewa ruko dalam suatu perjanjian mempunyai akibat-akibat hukum yang penting bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian, terutama bagi pihak pemilik ruko yang dirugikan karena terjadinya wanprestasi. Sebagai akibat terjadinya wanprestasi oleh penyewa dan menimbulkan kerugian bagi pemberi sewa, maka menurut undang-undang bagi pemberi sewa atau pemilik ruko diberikan hak untuk menuntut diantaranya :

1. Penyewa ruko harus membayar ganti kerugian yang diderita oleh pemberi sewa / pemilik ruko atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi (Vide Pasal 1243 KUH Perdata);
2. Penyewa ruko harus menerima pemutusan kontrak disertai dengan pembayaran ganti kerugian (vide Pasal 1267 KUH Perdata);
3. Pemberi sewa / pemilik ruko harus menerima peralihan resiko sejak saat terjadinya wanprestasi (vide Pasal 1237 Ayat (2) KUH Perdata);
4. Penyewa ruko membayar biaya perkara jika diperkarakan di pengadilan (vide Pasal 181 Ayat (1) HIR);

Tindakan wanprestasi biasanya sering sekali menimbulkan suatu sengketa atau permasalahan yang timbul diantara para pihak. Pada penelitian

---

<sup>131</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 503.

yang dilakukan, apabila terjadinya suatu perselisihan diantara pemilik dan penyewa ruko, langkah yang diperoleh terbagi menjadi dua, yaitu:<sup>132</sup>

1. Musyawarah
2. Melalui pejabat setempat (kepala lingkungan atau lurah)

Namun, dari kedua langkah tersebut para pihak lebih sering menggunakan pilihan musyawarah. Hal ini, mungkin dikarenakan agar masalah yang terjadi tidak menjadi suatu masalah yang rumit dan dalam penyelesaiannya akan diperolehnya suatu penyelesaian lebih mengarah pada sama-sama untung atau tidak ada yang dirugikan (*win-win solution*). Hal ini mungkin dikarenakan penyelesaian musyawarah merupakan penyelesaian yang paling mudah ditempuh dan hasil yang diperoleh pun tidak merugikan dari salah satu pihak. Namun, walaupun demikian, apabila tidak dicapai hasil musyawarah pihak yang dirugikan memilih untuk melaporkan kepada pihak yang berwajib. Hal ini mungkin dikarenakan sudah tidak ditemukannya lagi kata sepakat dalam penyelesaian sengketa yang ada atau mungkin pihak yang penyewa ruko selalu mangkir atau menghindar ketika pihak yang menyewakan meminta pertanggungjawaban dari pihak penyewa ruko.<sup>133</sup>

Akibat hukum pengalihanfungsian penggunaan objek sewa yang tertulis dalam isi perjanjian maka dapat dikatakan sebagai wanprestasi dan dapat dituntut ganti rugi ke Pengadilan, namun kemudian muncul mengenai bagaimana jika dalam isi perjanjian sewa menyewa tidak dicantumkan

---

<sup>132</sup> Minstyn Tambunan, *op.cit.*, hal.77

<sup>133</sup> Wawancara dengan Ibu Istianah, SH Notaris Kabupaten Klaten, pada tanggal 20 Desember 2021.

mengenai klausul penggunaan objek sewa namun dalam pelaksanaannya terjadi pengalihan fungsian objek sewa. Untuk menjawab pertanyaan tersebut dalam Pasal 1338 ayat (1) dijelaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang telah menyepakatinya. Artinya para pihak dalam perjanjian, yang telah menyepakati janji-janji di dalam perjanjian,

Kendati tidak tertulis dalam isi perjanjian mengenai penggunaan objek sewa namun jika terjadi penggunaan objek sewa yang tidak sesuai yang kemudian menimbulkan kerugian maka seluruh kerusakan dalam pemakaiannya menjadi tanggung jawab penyewa sebagaimana tertulis dalam Pasal 1564 KUHPerdara. Selain itu penyewa wajib mengembalikan barang dalam keadaan seperti barang tersebut diterima sebagaimana ditulis dalam Pasal 1562 KUHPerdara. Artinya jika dalam penggunaan sewa kemudian ditemukan penggunaannya rusak maka kembali pada ketentuan sewa menyewa sebagaimana tercantum dalam Pasal tersebut.

Demikian salah satu fungsi hukum adalah untuk memberikan perlindungan kepada warga masyarakat, terutama yang berada dalam posisi lemah akibat hubungan hukum atau kedudukan yang tidak seimbang, hal ini sesuai juga dengan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon yang berpendapat bahwa perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap harkat dan martabat, serta memberikan perlindungan atas hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum dari kesewenang-wenangan. Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari

bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.<sup>134</sup>

Demikian juga halnya dengan perlindungan terhadap para pihak dalam perjanjian beli sewa. Perlindungan hukum kepada pemberi sewa akibat pengalihfungsian objek sewa ruko adalah memberi hak kepada pemberi sewa sebagai pemilik ruko untuk menuntut ganti kerugian, oleh karena kontrak dan pelaksanaannya termasuk dalam lingkup hukum perdata, maka bagi penyewa ruko sebagai pihak yang wanprestasi dapat dituntut untuk memenuhi ganti kerugian. Mengenai sanksi yang diberikan kepada penyewa ruko ini haruslah dapat dibuktikan bahwa sebenar-benarnya telah terjadi wanprestasi yang mengakibatkan kerugian salah satu pihak. Adapun mengenai ganti rugi tersebut haruslah dapat diperhitungkan secara materil dan mengenai hal-hal yang dapat dipertanggung jawabkan oleh pihak yang dinyatakan wanprestasi.<sup>135</sup> Misalnya kerugian mengenai kerusakan barang, yang dapat dimintakan ganti rugi adalah terhadap nilai kerusakan barang tersebut sehingga barang kembali pulih dalam keadaan seperti semula seperti saat belum terjadi kerusakan. Sehingga penyewa ruko tentunya tidak merasa rugi apabila nilai ganti rugi yang dibayarnya melebihi nilai kerugian yang diakibatkannya.

Ketentuan tentang ganti rugi dalam KUHPerdata, Pasal 1243 s/d Pasal 1252. Dari pasal-pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa yang

---

<sup>134</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 25.

<sup>135</sup> Putut Sriyanto, *op.cit.*, hal. 175

dimaksud ganti rugi adalah sanksi yang dapat dibebankan kepada Penyewa ruko yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perikatan untuk memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh Pemberi sewa / pemilik ruko. Rugi adalah segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik pemberi sewa / pemilik ruko akibat kelalaian penyewa ruko, sedangkan bunga adalah segala keuntungan yang sudah diharapkan atau sudah diperhitungkan.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata., salah satu unsur yang harus ada dalam perjanjian adalah unsur aksidentalialia. Unsur aksidentalialia, adalah bagian perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Undang-Undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut, jadi hal yang diinginkan tersebut juga tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada dalam Undang-Undang, bila tidak dimuat, berarti tidak mengikat. Klausula Aksidentalialia yang berbentuk berdasarkan unsur Aksidentalialia sebagai salah satu unsur pokok dari suatu perjanjian, mempunyai peranan yang penting dalam perjanjian sewa menyewa, karena dengan adanya klausula Aksidentalialia yang dibuat dan disepakati sendiri oleh para pihak dapat melengkapi ketentuan-ketentuan yang belum diatur dalam peraturan perundang-undangan, peraturan Pemerintah maupun Hukum kebiasaan. Sehingga dapat terangkum dalam suatu perjanjian yang mengikat dan berlaku layaknya Undang-Undang bagi para pihak yang membuat dan menyepakati (*facta sunt servanda*). Dengan

demikian, perlindungan hukum bagi para pihak terutama pemilik atau pihak yang menyewakan akan lebih terjamin.<sup>136</sup>

Terjadinya pengalihfungsian tujuan obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa tanpa pemberitahuan kepada pemberi sewa dan tanpa persetujuan dari pemberi sewa selaku pemilik barang/bangunan dapat dibatalkan perjanjian sewa menyewa tersebut. Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian seperti yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Ketentuan syarat-syarat sahnya perjanjian seperti yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata juga berlakunya bagi perjanjian beli sewa. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata, ditentukan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Adanya suatu hal (obyek) tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang”.

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUH Perdata disebut syarat subyektif, karena melekat pada orang yang menjadi subjek perjanjian beli sewa. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian beli sewa dapat dibatalkan. Tetapi jika tidak dimintakan pembatalan kepada hakim, perjanjian beli sewa itu tetap mengikat para pihak yang membuatnya, walaupun diancam pembatalan sebelum lampau waktu lima tahun (Pasal 1454 KUH Perdata). Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUH Perdata disebut syarat objektif,

---

<sup>136</sup> Rosa Agustina, Dkk, 2002, *Hukum Perikatan (Law Of Obligations)*, Pustaka Larasan, Denpasar, hal 153.

karena mengenai suatu yang menjadi objek perjanjian beli sewa. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian beli sewa tersebut batal. Kebatalan ini dapat diketahui apabila perjanjian beli sewa tidak mencapai tujuan karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Kemudian diperkarakan kemuka hakim, dan hakim menyatakan perjanjian beli sewa batal, karena tidak memenuhi syarat objektif. Akibat hukum pengalihan obyek beli sewa oleh pembeli sewa kepada pihak ketiga adalah merupakan tindakan wanprestasi, sehingga dapat menimbulkan akibat hukum yang berupa memberikan hak kepada pemberi sewa / pemilik ruko untuk menuntut ganti kerugian kepada pembeli sewa, pembatalan perjanjian atau keduanya, sehingga dengan demikian perlindungan hukum dapat terwujud kepada pihak yang dirugikan dapat terwujud.

Berdasarkan uraian diatas, maka akibat yang timbul dari tindakan pengalihfungsian obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa adalah jika dalam pengalihfungsian obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut pihak penyewa tidak memberitahukan maksud dan tujuannya tersebut kepada pemberi sewa selaku pemilik barang/bangunan, dan pihak pemberi sewa selaku pemilik barang/bangunan tersebut belum memberikan persetujuan maka perjanjian sewa menyewa yang sedang berlangsung telah terjadi wanprestasi dan akta perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Pihak yang dirugikan dalam hal ini pemilik ruko / pemberi sewa dapat menuntut ganti rugi jika memang pihak penyewa melakukan alih fungsi objek sewa yang terbukti merusak objek sewa (ruko) atau menimbulkan kerugian bagi pemilik ruko / pemberi sewa.

### C. Contoh Akta Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) yang Baik

#### PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Nomor : 19.

Pada hari ini, Senin, tanggal 26-10-2021 (duapuluh nam Oktober dua ribu dua puluh satu) Pukul 15.00 WIB (lima belas) Waktu Indonesia Barat.-----

Menghadap kepada saya, **SEMIYANTO**, Sarjana hukum, Notaris di Kabupaten Klaten, dengan dihadiri olehsaksi-saksiyang saya, Notaris, kenal dan yang nama-namanya akandisebut pada bagian akhir akta ini:-----

-I. tuan **HARIS**, lahir diMedan, pada tanggal 12-6-1970 (dua belas Juni seribu Sembilan ratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, karyawan swasta, bertempat tinggal di Klaten, Jalan Cemara nomor 20, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 008, Dukuh Dengkeng Desa Dengkeng, Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependuduka 3172021206700027,-----

-menurut keterangannya suami dari dan untuk melakukan tindakan hukum tersebut dalam akta ini-----

telah mendapat persetujuan dari isterinya, yaitu--nyonya **HALIMA**, lahir di Klaten, pada tanggal 15-5-1970 (limabelas Mei seribu Sembilan ratustujuh puluh), Warga Negara Indonesia, karyawan swasta, bertempat tinggal sama dengan suaminya pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan: 3172025505700024, yang turut hadir dan menanda tangani akta ini.-----

selanjutnya akan disebut juga:----- -

-----"Pihak Pertama".-----

II. tuan **HARRYANTO WIJAYA**, lahir Klaten, pada tanggal 21-11-1959 (duapuluh satu Nopember seribu sembilan ratus limapuluh sembilan), Warga Negara Indonesia, karyawan swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Klaten, Dukuh Mutihan, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Jabung, Kecamatan Gantiwarno, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk- Kependudukan: 3172012111590003 (selanjutnya akan disebut juga : -----

-----"Pihak Kedua".-----

Para penghadap bertindak untuk diri sendiri dan dalam kedudukan sebagaimana tersebut di atas, menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut :- -----

- Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik yang sah dan yang berhak penuh atas sebuah bangunan rumah toko yang berdiri di atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan seluas 58 M<sup>2</sup> (limapuluh delapan meter persegi), terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Klaten, Kecamatan Wedi, Gadungan, setempat dikenal sebagai Jalan Raya Wedi Klaten nomor 3, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Guna Bangunan nomor 8959/Gadungan, dan dijelaskan lebih lanjut dalam Surat Ukur tanggal 19-11-2001 (Sembilan belas Nopember duaribu satu) nomor 04567/2001, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah 0902020404567, yang akan berakhir haknya tanggal 7-11-2031 (tujuh Nopember duaribu tigapuluh satu), sertipikat mana diperlihatkan kepada saya, Notaris, terdaftar atas nama: HARIS.-----

demikian berikut turutan-turutannya yang berdiri di atas bidang tanah tersebut, demikian berikut pula

dengan segala sesuatu yang sekarang ada, tertanam, berdiri maupun bangunan, hasil karya, tanaman dan segala sesuatu yang kelak dikemudian hari akan ada, tertanam, berdiri dan/atau diperoleh di atas maupun di bawah permukaan bidang tanah hak itu, yang dapat dianggap sebagai kesatuan dengan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut; demikian berikut dengan fasilitas-fasilitas yang ada dalam bangunan tersebut yaitu:----- instalasi aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebesar 11.000 (sebelas ribu) Watt;-----  
 ----- air dari Perusahaan Air Minum (PAM); -----3 (tiga) line telepon dengan nomor langganan {0272)6622234, 66698215, 66605084;-----selanjutnya bangunan yang disewakan berikut dengan fasilitas-fasilitasnya tersebut akan disebut juga :---- "Ruko".-----

- Bahwa Pihak Pertama bermaksud hendak menyewakan kepada Pihak Kedua, sebagaimana Pihak Kedua bersedia untuk menyewa dari Pihak Pertama Ruko tersebut.-----  
 Berhubung dengan apa yang diuraikan di atas, Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah saling setuju untuk membuat perjanjian sewa menyewa mengenai Ruko tersebut (selanjutnya akan disebut juga "**Perjanjian Sewa Menyewa**"), dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

-----**Pasal 1**-----

-----**PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN**-----

1. Pihak Pertama dengan ini menyewakan kepada Pihak Kedua sebagaimana Pihak Kedua dengan ini menyewa dari Pihak Pertama Ruko tersebut.-----

2. Pihak Kedua berhak untuk mempergunakan Ruko tersebut sebagai tempat usaha Pihak Kedua, yaitu akan dipergunakan sebagai Toko Sembako. Apabila dikemudian hari selama masa sewa masih berlangsung, Pihak kedua berkehendak untuk mengalihfungsikan tujuan sewa menyewa ini maka Pihak Kedua harus meminta izin terlebih dahulu kepada Pihak pertama secara tertulis jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sebelum mengalih fungsi tujuan sewa menyewa ini.-----

----- **Pasal 2** -----

----- **JANGKA WAKTU SEWA MENYEW** -----

1. Perjanjian Sewa Menyewa ini dilangsungkan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun lamanya terhitung sejak tanggal 1-11-2020 (satu Nopember duaribu duapuluh) dan dengan demikian akan berakhir pada tanggal 1-11-2023 (satu Nopember duaribu duapuluh tiga).-----

2. Setelah berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa ini, Pihak Kedua diberi prioritas pertama untuk memperpanjang jangka waktu sewa menyewa tersebut dan dengan harga serta syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lainnya sebagaimana disetujui kemudian oleh kedua belah pihak, dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua wajib memberitahukan secara tertulis kehendaknya tersebut selambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa ini.-----

----- **Pasal 3** -----

----- **UANG SEWA DAN CARA PEMBAYARANNYA** -----

1. Uang sewa untuk jangka waktu sewa menyewa tersebut dalam Pasal 2 ayat 2.1 di atas telah disetujui oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua seluruhnya sebesar Rp. 180.000.000 (seratus delapanpuluh juta rupiah) sudah

termasuk Pajak, Pertambahan Nilai (PPN);-----  
 (selanjutnya akan disebut juga "Uang Sewa").-----

2. Jumlah Uang Sewa mana akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada hari ini, dengan menyerahkan 1 (satu) lembar Cek Bank Danamon G nomor 507469 tanggal 26-10-2020 (duapuluh enam Oktober duaribu duapuluh) tertulis sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapanpuluh juta rupiah), dan untuk penerimaan jumlah Uang Sewa tersebut Pihak Pertama akan memberikan tanda terima/kwitansi secara tersendiri kepada Pihak Kedua. -----

3. Bilamana pada saat dicairkan cek tersebut tidak ada dananya, maka Perjanjian Sewa Menyewa ini akan menjadi batal dengan sendirinya.-----

#### ----- **Pasal 4** -----

##### ----- **JAMINAN PIHAK PERTAMA** -----

1. Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menjamin Pihak Kedua sebagai berikut :-----

a. bahwa Pihak Pertama adalah yang berhak penuh dan pemilik sah atas Ruko tersebut, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut berhak dan/atau ikut mempunyai suatu hak berupa apapun juga atau hak terlebih dahulu atas Rumah Toko (Ruko) tersebut;-----

b. bahwa Ruko tersebut tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa dan bebas dari sitaan serta tidak dijamin untuk menjaminkan suatu pembayaran hutang pihak manapun juga kepada bank atau pihak-pihak lain;-----

c. Bahwa Pihak Pertama dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini adalah sah dan mengikat bagi Pihak Pertama; -----

d. bahwa Pihak Pertama akan mengasuransikan Rumah

Toko (Ruko) terhadap bahaya kebakaran dan bahaya lainnya yang dianggap penting oleh Pihak Pertama semuanya itu atas biaya Pihak Pertama dan apabila selama Perjanjian Sewa Menyewa ini berlangsung terjadi kebakaran, diluar kesalahan dari Pihak Kedua sehingga Rumah Toko (Ruko) tidak dapat ditempati oleh Pihak Kedua maka Pihak Pertama diwajibkan atas biayanya sendiri dan/atau atas pertanggungan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Pertama untuk memperbaiki atau membangun kembali Rumah Toko (Ruko) secepat mungkin agar Pihak Kedua dapat mempergunakan Ruko itu dan jangka waktu sewa seperti yang termaktub dalam pasal 2 di atas dengan sendirinya akan diperpanjang dengan jangka waktu yang diperlukan untuk perbaikan tersebut selama Pihak Kedua tidak dapat memakai Ruko, sebaliknya bilamana kesalahan dari Pihak kedua sendiri sehingga Ruko tidak dapat ditempati lagi, maka Perjanjian Sewa Menyewa ini akan berakhir dengan sendirinya pada saat tersebut;-----

e. bahwa sehubungan dengan penggunaan Ruko tersebut, baik sekarang maupun kelak untuk dikemudian hari dan selama Perjanjian Sewa Menyewa ini berlangsung, Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gugatan dan/atau gangguan dari pihak lain mengenai penggunaan ruko yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai sesuatu hak atas Ruko tersebut, karenanya Pihak Pertama dengan ini secara tegas membebaskan (*vrywaren*) Pihak Kedua dari segala tuntutan dan/atau gugatan dan/atau gangguan mengenai hal-hal tersebut, yang bilamana ada ajib menjadi tanggungan sepenuhnya dari Pihak Pertama.-----

2. Apabila ternyata bahwa jaminan-jaminan Pihak Pertama tersebut di atas adalah tidak benar sehingga Pihak Kedua wajib mengosongkan Ruko tersebut sebelum berakhirnya jangka waktu sewa menyewa sebagaimana termaktub dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini, maka dalam hal demikian Pihak Pertama wajib membayar kembali jumlah Uang Sewa yang telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk sisa masa sewa yang belum dipergunakan oleh Pihak Kedua, dengan segera dan secara sekaligus lunas atas permintaan pertama dari Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini akan membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan berupa apapun juga.-----

----- **Pasal 5** -----

----- **KEWAJIBAN PIHAK KEDUA** -----

Selama berlangsungnya Perjanjian Sewa Menyewa ini, Pihak Kedua berkewajiban untuk:-----

a. membayar semua rekening listrik, air, telepon dan/atau rekening/pungutan apapun dari yang berwenang yang selayaknya menjadi tanggungan Pihak Kedua, terhitung dari tanggal penyerahan Ruko kepada Pihak Kedua, yaitu tanggal 21-10-2020 (duapuluh satu Oktober duaribu duapuluh), guna menjamin pembayaran rekening listrik serta biaya lainnya untuk bulan terakhir, maka Pihak Kedua akan menitipkan uang sebagai deposit sewa kepada Pihak Pertama sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), jumlah uang mana akan ditransfer oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama segera setelah penandatanganan akta ini ke rekening Pihak Pertama pada Bank Central Asia (BCA) dengan nomor rekening 5820125560, uang deposit sewa mana akan dipergunakan untuk pembayaran tagihan-tagihan tersebut di atas jika

ada tunggakan, termasuk kerusakan-kerusakan kecil pada Ruko seperti kerusakan pada pintu, dengan ketentuan bahwa bilajumlah uang tersebut tidak mencukupi, maka Pihak Kedua wajib melunasi kekurangannya dan sebaliknya jika ada sisanya, maka Pihak Pertama akan mengembalikan kepada Pihak Kedua tanpa wajib membayar bunga. Uang deposit sewa tersebut akan dikembalikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua segera setelah Pihak Kedua menyerahkan bukti pembayaran rekening-rekening listrik, air, telepon serta biaya lainnya untuk bulan terakhir pemakaian;-----

b. memelihara Ruko tersebut dengan sebaik-baiknya, agar dapat diserahkan kembali kepada Pihak Pertama dalam keadaan terawat baik dan terpelihara setelah Perjanjian Sewa Menyewa ini berakhir; -----

c. pada waktu Perjanjian Sewa Menyewa ini berakhir, Pihak Kedua berkewajiban untuk menyerahkan kembali Ruko tersebut dalam keadaan seperti semula kepada Pihak Pertama tanpa mewajibkan Pihak Pertama untuk menyediakan tempat/bangunan lain sebagai pengganti akomodasi.-----

d. Pihak Kedua dilarang menggunakan Ruko di luar kesepakatan dan tujuan awal tanpa sepersetujuan Pihak Pertama. Jika Pihak Kedua lalai menyerahkan kembali apa yang disewanya berdasarkan akta ini dalam keadaan kosong kepada Pihak Pertama, lewat jangka sewa Pihak Kedua diwajibkan membayar denda- kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, denda mana tidak melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari lamanya, bilamana lewat jangka waktu tersebut, Pihak Kedua belum juga menyerahkan Ruko dalam

keadaan kosong kepada Pihak Pertama maka dengan tanpa mengurangi ketentuan denda tersebut di atas, Pihak Pertama- dengan ini diberi kuasa oleh Pihak Kedua dengan hak substitusi untuk: -----

- (i) mengeluarkan segala macam barang apapun milik Pihak Kedua atau milik orang lain yang mendapat hak dari Pihak Kedua dari tempat yang disewakan dan apabila memerlukan biaya dalam proses tersebut, maka segala biaya akan ditanggung oleh Pihak kedua;-----
- (ii) mengusir Pihak Kedua dan orang lain yang mendapat hak dari padanya dari tempat yang disewakan; --
- e. memperbaiki kerusakan-kerusakan kecil pada Ruko;-----
- f. mempergunakan Ruko tersebut untuk tujuan-tujuan yang tidak melanggar hukum, bilamana ternyata Pihak Kedua mempergunakan Ruko tersebut untuk perbuatan yang melanggar hukum seperti penjualan obat-obat terlarang maka segala resiko yang akan timbul sehubungan dengan hal tersebut merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan dan/atau gugatan dan/atau gangguan mengenai hal-hal tersebut.-----

-----**Pasal 6**-----

-----**RENOVASI BANGUNAN**-----

Pihak Kedua dengan persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama diperkenankan untuk mengubah atau menambah Ruko yang disewanya tersebut, untuk tujuan memperindah asalkan perubahan dan/atau penambahan tersebut tidak mengubah bentuk asli Ruko.-----

-----**Pasal 7 KETENTUAN-KETENTUAN LAIN**-----

1. Perjanjian Sewa Menyewa ini tidak akan berakhir atau menjadi batal sebelum jangka waktu tersebut dalam

pasal 2 ayat 2. di atas berakhir danjuga tidak akan berhenti karena meninggal dunianya Pihak Pertama dan/atau bubar dan/atau dibubarkannya Pihak Kedua atau dijual dan/ataudi pindah tangankannya secara bagaimanapun Ruko tersebut kepada orang atau pihak lain, dalam hal terakhir ini pemilik baru atas Ruko wajib memenuhi semua ketentuan yang termaktub dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini.-----

2. Dalam hal salah satu pihak meninggal dunia dan/atau bubar dan/atau dibubarkan, maka paraahli waris dan/atau para pengganti hak wajib untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini dan melanjutkan sewa menyewa ini sampai jangka waktu Perjanjian sewa menyewa ini berakhir.-----

3. Bilamana Pihak Kedua tidak bermaksud untuk melanjutkan Perjanjian Sewa Menyewa ini sebelum berakhir jangka waktunya, Pihak Kedua tidak diperbolehkan untuk mengoperkan/menyewakan kepada-- pihak lain, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama.-----

4. Hal-hal yang tidak atau tidak cukup diatur dalam perjanjian Sewa Menyewa ini dan segala perselisihan yang timbul sebagai akibat Perjanjian Sewa Menyewa ini, pada prinsipnya akan diselesaikan oleh kedua belah pihak atas dasar musyawarah dan- mufakat.-----

5. Apabila ditentukan suatu jangka waktu bagi salah satu pihak untuk melakukan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa ini, maka lewatnya waktu saja tanpa pelaksanaan kewajiban tersebut, sudah memberi bukti yang sah dan cukup bahwa pihak yang bersangkutan telah melalaikan kewajibannya, dengan tidak diperlukan

adanya teguran, peringatan atau bukti-bukti lain apapun juga.-----

6. Perjanjian Sewa Menyewa ini tidak dapat diubah dan/atau ditambah, baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya, kecuali apabila perubahan dan/atau penambahan tersebut dibuat dalam suatu perjanjian tersendiri, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Sewa Menyewa ini dan akan mengikat para pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini atau para ahli waris dan/atau pengganti hak mereka, bilamana ditanda-tangani oleh masing-masing pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini.-----

-----**Pasal 8**-----

-----**BIAYA AKTA**-----

Biaya akta ini akan dibayar oleh Pihak Kedua.-----

-----**Pasal 9**-----

-----**DOMISILI HUKUM**-----

Tentang Perjanjian Sewa Menyewa dan segala akibat hukumnya, para pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Klaten di Klaten.-----

-----**Pasal 10**-----

-----**IDENTITAS Para penghadap**-----

masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan dengan ini menjamin kebenaran identitas para penghadap dan/atau para pihak yang diwakilinya sesuai dengan tanda pengenalnya masing-masing, demikian pula halnya dengan semua dokumen, data-data dan keterangan-keterangan yang telah diberikan oleh para penghadap adalah lengkap dan benar sebagaimana yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap bertanggung

jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini dengan segala akibat yang timbul dikemudian hari. Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. Dari segala sesuatu yang tersebut di atas ini, dibuatlah:-----

----- **A K T A I N I** -----

Dibuat dalam minuta, dibacakan dan ditanda-tangani Di Klaten, pada hari dan tanggal tersebut pada kepala akta ini, dengan dihadiri oleh :-----

1. Nyonya **SANTI DWI NINGSIH**, lahir di Klaten, pada tanggal 30-6-1988 (tigapuluh Juni seribu Sembilan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, pegawai kantor Notaris, bertempat tinggal di Klaten, Jalan Menur Selatan, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 004, Ngempak, Kecamatan Kalikotes, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan: 3173087006880002;----

2 Nyonya **YULINDA AYU**, lahir di Klaten, pada tanggal 19-7-1990 (Sembilan belas Juli seribu Sembilan ratus Sembilan puluh), Warga Negara Indonesia, pegawai kantor Notaris, bertempat tinggal di Klaten, Jalan Mawar, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 004, Desa Ngemplak, Kecamatan Kalikotes, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3173045907900011;-----

- sebagai saksi-saksi.-----

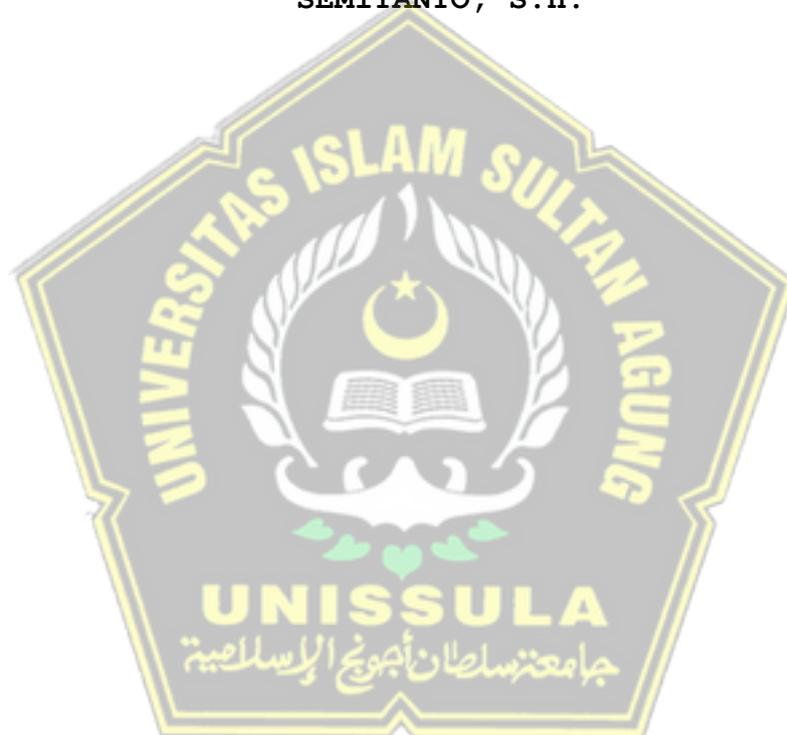
Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditanda-tangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris, sedang para penghadap selain menanda-tangani minuta akta ini juga telah membubuhkan cap jempol tangan kanan pada lembar kertas yang dijahitkan

dengan minuta akta ini. Dilangsungkan tanpa perubahan.  
Minuta Akta ini telah ditanda-tangani dengan sempurna.

-----  
**DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN YANG SAMA BUNYINYA**

**Notaris di Klaten**

**SEMIYANTO, S.H.**



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan analisis yang telah penulis lakukan maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pengalihfungsian atau tujuan obyek sewa rumah toko (ruko) dalam perjanjian sewa menyewa, penyewa yang akan mengalihfungsikan tujuan sewa dalam perjanjian sewa menyewa harus memberitahukan maksud dan tujuannya tersebut kepada pihak pemberi sewa selaku pemilik barang/bangunan dan persetujuan dari pemberi sewa selaku pemilik barang/bangunan harus tertulis dan dianjurkan kepada para pihak dalam hal ini penyewa dan pemberi sewa untuk membuat addendum atau perubahan perjanjian yang dibuat sebelumnya oleh para pihak terkait akan berubahnya tujuan sewa dalam perjanjian sewa menyewa yang sedang berlangsung,
2. Akibat yang timbul dari tindakan pengalihfungsian obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa adalah jika dalam pengalihfungsian obyek sewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut pihak penyewa tidak memberitahukan maksud dan tujuannya tersebut kepada pemberi sewa selaku pemilik barang/bangunan, dan pihak pemberi sewa selaku pemilik barang/bangunan tersebut belum memberikan persetujuan maka perjanjian sewa menyewa yang sedang berlangsung dapat dibatalkan.

3. Akta sewa menyewa yang penulis tulis terdiri dari pendahuluan terdiri dari tempat dan waktu pelaksanaan perjanjian dan para pihak, Isi terdiri dari maksud dan tujuan perjanjian, jangka waktu hak dan kewajiban para pihak, jangka waktu sewa menyewa, uang sewa dan cara pembayarannya, renovasi bangunan, ketentuan-ketentuan lain, biaya akta, domisili hukum, identitas, nama terang.

## **B. Saran**

1. Untuk para pihak/masyarakat yang hendak membuat perjanjian sewa menyewa khususnya rumah toko (toko) hendaknya yang jelas isi perjanjian dalam penggunaan tujuan sewa serta memperhatikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari para pihak.
2. Untuk Notaris selaku pembuat akta perjanjian sewa menyewa harus memberikan penjelsan-penjelasan yang jelas kepada masyarakat/para pihak yang akan membuat perjanjian sewa menyewa agar tidak ada masakah dikemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al Qur'an,

Al Qur'an surah al-Talaq: 6

Al Qur'an surah al-Qasas: 26

Al Qur'an surah al-Zuhurf: 32

### B. Buku

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

Abdulkadir Muhamad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung

\_\_\_\_\_, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Abdullah Bin Abdurrahman Al Bassam, 2006, *Sharah Bulugul Maram*, Terj.Tahrin Suparta, dkk, Pustaka Azzam, Jakarta

Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar dkk, 2004, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, terj. Miftahul Khairi, Maktabah Al-Hanif, Yogyakarta.

Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta.

Achmad Sunarto, dkk, 1993, *Terjemahan Sahih Bhukari, Vol.3*, Asy-Syifa, Semarang

Ade Marman Suherman, & J. Satrio, 2010, *Penjelasan Hukum tentang Batasan Umur Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur*, National Legal Reform Program, Jakarta

Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers

Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian hukum dalam praktek*, Sinar Grafika, Jakarta

BPS Kabupaten Klaten Tahun 2021

Burhan Ashosofa, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta

C.S.T Kansil, 1985, *Modul Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta

Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003, *Metode Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta

- Depag RI, 1989, *Al-Quraan dan Terjemahannya*, TB Lubuk Agung, Bandung
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta
- Mulyoto, 2012, *Perjanjian (Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrwala Media, Yogyakarta
- Duswara D M, 2007, *Pengantar Ilmu Hukum*, Refika Aditama, Bandung
- Ghufron A. Mas'adi, 2002, *Fiqh Muamalah Konstektual*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hardani, 2020, *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*, Pustaka Ilmu, Yogyakarta
- Harus Rashid, 2010, *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut Perundang – undangan*, Balai Aksara, Jakarta
- Hendi Suhendi, 2002, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Hilman Hadikusuma, 1979, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni, Bandung
- J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku I*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung
- Mestika Zed, 2004, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Universitas Sebelas Maret, Surakarta
- Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogma- tik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Cetakan Ke-1, Mandar Maju, Bandung
- Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Ad- itya, Bandung
- P.N.H Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Cet.6, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya
- Qomarul Huda, 2011, *Fiqh Muamalah*, Teras, Yogyakarta
- R. Setiawan, 1987, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung
- R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- \_\_\_\_\_, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Arga Printing, Jakarta

- \_\_\_\_\_, 2010, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta
- Rachmat Syafe'i, 2001, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ridwan Khairandi, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Cetakan Pertama, FH. UII Press, Yogyakarta
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, *Metode Penelitian prosedur dan Strategis*, Sinar Pagi, Jakarta .
- Rosa Agustina, Dkk, 2002, *Hukum Perikatan (Law Of Obligations)*, Pustaka Larasan, Denpasar
- Salim H.S, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta
- \_\_\_\_\_, 2010, *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. UNS, Surakarta
- Soerjono Sukanto., 1982, *Sosiologi Suatu Pengantar*, CV Rajawali, Jakarta
- \_\_\_\_\_, 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan : Prosedur, Kebijakan, dan Etik*, Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta,
- Sudikno Mertokusumo, 1983, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- Suryodiningrat.RM, 1985, *Asas-asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung
- Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Sumur Pustaka, Bandung
- Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta
- Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung
- Zaenudin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika , Jakarta

### C. Jurnal dan Penelitian

- Andry Harahap, Analisis Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Dan Kios Plaza Anugrah Tetap Cemerlang (Atc), *Skripsi Hukum Perdata*, Universitas Sumatera Utara, Medan tahun 2020

- Cindi Kondo, Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Toko(Roko), *Journal Lex Et Societie*, Volume 1, Tahun 2013
- Heny Anggoro, Hanafi, Haris, Sewa Menyewa Ruko Dalam Kajian Hukum Perdata Indonesia, *Artikel Hukum*, Uniska, tt, Kalimantan
- Kurniawan Dedy Permono, Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Xt Square di Yogyakarta, *Naskah Publikasi*, Universitas Muhamadiyah Tahun 2019, Yogyakarta
- Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3 September 2017.
- Manaon Damianus Sirait, Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor, *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 2 Nomor 2 tahun 2020.
- Miftahul Huda, Hak Atas Memperoleh Kepastian Hukum Dalam Perspektif Persaingan Usaha Melalui Telaah Bukti Tidak Langsung (*The Right to Obtain A Legal Certainty in Business Competition, in Perspective Through the Circumstantial Evidence*), *Jurnal Ham*, Volume 11, Nomor 2, Agustus 2020
- Milano Dolo, Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. VI/No. 10/Des/2018
- Minstyn Tambunan, Pertanggungjawaban Penyewa Rumah Toko (Ruko) Apabila Terjadi Kerusakan Pada Saat Perjanjian Sewa Menyewa Berakhir, *Skripsi Hukum*, Universitas Sumatera Utara, Medan Tahun 2013, hal.70
- Nawaaf Abdulla, Munsyarif Abdul Chalim, Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017.
- Nur Cahyanti, Sri Endah Wahyuningsih, Sanksi Terhadap Notaris yang Melakukan tindak Pidana Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia, *Jurnal Akta Unissula*, 2018.
- Nurhabibah Kemala, Analisis Yuridis Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Yang Ditandatangani Oleh Pihak Yang Bukan Ahli Waris (Studi Putusan Ma No. 798 K/PDT/2014), *Tesis Hukum*, Uiversitas Sumatera Utara, Medan, Tahun 2017.
- Putut Sriyanto, Analisis Yuridis Terhadap Pengalihan Obyek Perjanjian Beli Sewa. *Jurnal IuS* , Volume IV Nomor April 2016
- Ratih Mega, Gunarto, Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1 Maret 2018.
- Septiana Dwiputri Maharani, Manusia Sebagai Homo Economicus, *Jurnal Filsafat*, Volume 26, Nomor 1 2016

Sri Widiarti, Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan, *Skripsi Hukum*, Universitas Negeri Semarang tahun 2005.

#### **D. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Undang undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan & pemukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

KUHPerdata

#### **E. Internet**

<https://kbbi.web.id/>

<http://www.jurnalhukum.com/unsur-unsur-perjanjian/>

<https://klatenkab.go.id/>

