

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA  
RUMAH TOKO KEPADA PIHAK LAIN TANPA  
SEPENGETAHUAN PEMILIK BERDASARKAN ASAS  
*PACTA SUNT SERVANDA***

**SKRIPSI**

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum*

**Oleh:**

**NADIA RIZKY**

**NPM. 1906200619**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2024**

## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Kepada Pihak Lain Tanpa Sepengetahuan Pemilik Berdasarkan Asas Pacta Sunt Servanda

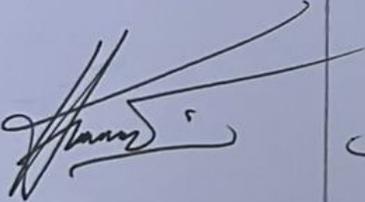
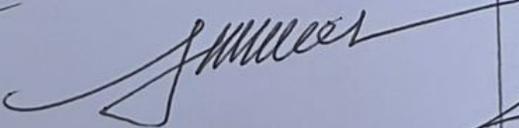
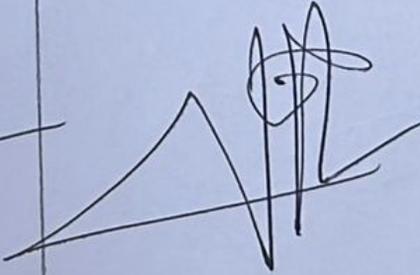
Nama : Nadia Rizky

Npm : 1906200619

Prodi/Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 08 Mei 2024

### Dosen Penguji

		
<u>Dr. Mhd Teguh Syuhada Lubis,</u> S.H., M.H NIDN. 0018098801	<u>Andryan, S.H., M.H</u> NIDN. 0103118402	<u>Dr. Tengku Erwinsyahbana</u> NIDN. 0006076814

Dishkan Oleh :  
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
NIDN. 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/AK.KP/PT/XI/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsuMEDAN) [@ umsumedan](https://www.instagram.com/umsuMEDAN) [t umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsuMEDAN) [u umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN**

**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 08 Mei 2024, Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

Nama : Nadia Rizky  
NPM : 1906200619  
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Kepada Pihak Lain Tanpa Sepengetahuan Pemilik Berdasarkan Asas Pacta Sunt Servanda

Penguji : 1. Andryan, S.H., M.H NIDN. 0103118402  
2. Dr. T. Erwinsyahbana, S.H., M.Hum NIDN. 0006076814  
3. Dr. Mhd. Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H. NIDN. 0018098801

**Lulus**, dengan nilai A, predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

Ditetapkan di Medan

Tanggal, 08 Mei 2024

**PANITIA UJIAN**

Ketua

**Dr. FAISAL, S.H., M.Hum**  
NIDN: 0122087502

Sekretaris

**Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H**  
NIDN: 0118047901



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mengabdikan diri, tu agar diabdikan  
kemah dan tanggapnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KPI/PT/XI/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

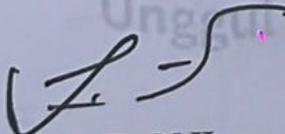
NAMA : NADIA RIZKY  
NPM : 1906200619  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA  
RUMAH TOKO KEPADA PIHAK LAIN TANPA  
SEPENGETAHUAN PEMILIK BERDASARKAN ASAS  
PACTA SUNT SERVANDA

PENDAFTARAN : Tanggal 20 Maret 2024

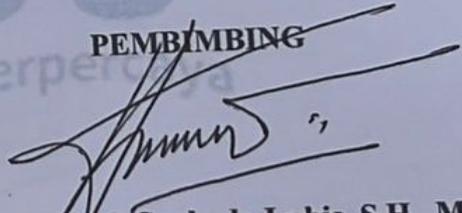
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

## SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

  
Dr. Faisal, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0122087502

PEMBIMBING

  
Dr. Mhd Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H.  
NIDN: 0018098801



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bisa dipercaya untuk agar dibuktikan  
mesor dan sebagainya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

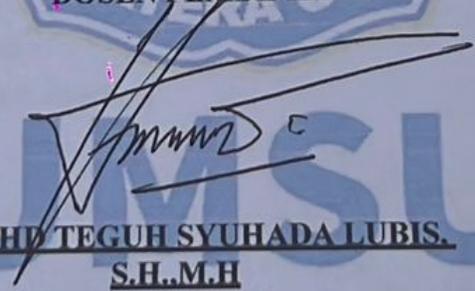
## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : NADIA RIZKY  
NPM : 1906200619  
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH  
TOKO KEPADA PIHAK LAIN TANPA SEPENGETAHUAN  
PEMILIK BERDASARKAN ASAS *PACTA SUNT SERVANDA*

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN  
KEPADAPANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, Maret 2024

DOSEN PEMBIMBING

  
DR. MHD TEGUH SYUHADA LUBIS.  
S.H.,M.H

NIDN: 0018098801

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KPIPT/XII/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

**NAMA** : NADIA RIZKY  
**NPM** : 1906200619  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : AKIBAT HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH TOKO KEPADA PIHAK LAIN TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK BERDASARKAN ASAS PACTA SUNT SERVANDA  
**PEMBIMBING** : DR. MHD TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
18-12/2023	Seminar Proposal	
8-1/2024	BAB I latar belakang, judul, penemuan masalah	
12-1/2024	BAB II Tujuan pustaka dirubah	
22-1/2024	Mencari pembahasan Asas Pacta Sunt Servanda	
12-2/2024	BAB III Hasil penelitian dan pembuktian	
26-2/2024	Pembahasan III dirubah	
13-3/2024	BAB IV Kesimpulan dan simpulan	
15-3/2024	Beberapa buku / Daftar pustaka	
18-3/2024	Acc diordaykan.	

Diketahui,  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. FAISAL, S.H., M.Hum)

(DR. MHD TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H)



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mengabdikan diri, agar dibelikan ilmu dan bingkisan

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

[fahum](#)

[umsu](#)

[umsu](#)

[umsu](#)

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nadia Rizky  
NPM : 1906200619  
Program : Strata – I  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko  
Kepada Pihak Lain Tanpa Sepengetahuan Pemilik  
Berdasarkan Asas *Pacta Sunt Servanda*

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Medan, 30 Maret 2024



Nadia Rizky

## ABSTRAK

### **AKIBAT HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH TOKO KEPADA PIHAK LAIN TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK BERDASARKAN ASAS *PACTA SUNT SERVANDA***

Pada prinsipnya perjanjian merupakan hal yang diperbolehkan dalam peraturan perundang-undangan khususnya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1233 dan Pasal 1313 KUH Perdata. Landasan utama diperbolehkan seseorang untuk melakukan perjanjian antara satu dengan yang lainnya ialah dikarenakan diantara keduanya bersepakat. Tidak terlepas dalam hal ini pada pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruko. Perjanjian sewa-menyewa ruko (rumah toko) haruslah dilaksanakan secara itikad baik mengikuti aturan dan kesepakatan yang telah disepakati. Kesepakatan yang dibentuk oleh para pihak yang melaksanakan perjanjian sewa-menyewa ruko tersebut harus ditaati oleh kedua belah pihak, karena kesepakatan dalam perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak, hal ini sesuai dengan asas *pacta sunt servanda*. Tidak jarang dalam perjanjian sewa menyewa terdapat persoalan diantaranya ketika si penyewa menyewakan ruko yang dimaksud kepada pihak lain tanpa izin atau tanpa sepengetahuan pemilik. Untuk itu perlu ditelaah lebih lanjut tentang kedudukan asas *pacta sunt servanda* ketika terjadi persoalan dalam sewa-menyewa ruko.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaturan hukum perjanjian sewa menyewa, mengetahui penerapan asas *pacta sunt servanda* dalam perjanjian sewa menyewa, dan mengetahui akibat hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik. Penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian yuridis normatif dengan menggunakan data yang bersumber dari Hukum Islam dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dan dianalisis dengan analisis kualitatif

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pengaturan hukum perjanjian sewa menyewa merujuk pada ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata dan diatur pula secara khusus dalam Pasal 44 dan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam perjanjian sewa menyewa pihak yang menyewakan harus memperhatikan kewajibannya sebagaimana ketentuan Pasal 1550 *jo* Pasal 1551 KUH Perdata. Begitu pula pada pihak penyewa harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ketentuan Pasal 1560 KUH Perdata. Kemudian penerapan asas *pacta sunt servanda* dalam perjanjian sewa menyewa tetap harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, jika tidak maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum. Akhirnya diketahui akibat hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik yakni terjadi pembatalan persetujuan sewa dan kepada penyewa yang menyewakan ruko tanpa izin atau tanpa sepengetahuan pemilik ruko dapat dikenakan akibat hukum berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

Kata kunci: Akibat Hukum, Sewa Menyewa, Rumah Toko, *Pacta Sunt Servanda*.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
*Bismillahirrahmanirrahim.*

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala, karena atas segala petunjuk rahmat dan karunia-Nya, dan shalawat beriring salam juga Penulis persembahkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad Shallallahu Alaihi Wasallam sehingga Penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk menempuh ujian tingkat Strata-1 Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Skripsi ini berjudul: **“Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Kepada Pihak Lain Tanpa Sepengetahuan Pemilik Berdasarkan Asas *Pacta Sunt Servanda*”**.

Disadari Skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan, perhatian dan kasih sayang dari berbagai pihak yang mendukung pembuatan Skripsi ini, baik moril maupun materil yang telah diberikan dalam penyelesaian Skripsi ini. Terima kasih secara khusus dan istimewa dihanturkan kepada orang yang paling berjasa yakni Papa tersayang **Abdul Muis** dan Mama tersayang **Dahniar Siregar**, merupakan inspirasi hidup penulis. Sebagai orang tua yang sangat menyayangi anak-anaknya sebagaimana yang penulis rasakan selama ini dan tidak pernah menyerah untuk mendidik dengan penuh curahan kasih sayang dalam membesarkan anak-anaknya. Salut, hormat, bangga serta bahagia memiliki orang tua yang sangat sabar dan tangguh seperti Papa dan Mama tersayang. Semoga

Allah Subhanahu Wa Ta'ala senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan dan rezeki yang berlimpah kepada Papa dan Mama. Terima kasih diucapkan yang sedalam-dalamnya kepada sanak keluarga yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Selain itu dengan selesainya Skripsi ini, penulis juga ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, MAP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas kesempatan dan fasilitasnya yang diberikan untuk mengikut dan menyelesaikan pendidikan Strata-1 Hukum;
2. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
3. Ibu Nurhilmiah, S.H., M.H., selaku Kepala Bagian Hukum Perdata yang telah memberikan arahan dan saran sehingga penulis dapat mengkonstruksikan judul dengan baik;
4. Bapak Dr. Mhd. Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H., selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga Skripsi ini selesai;
5. Bapak Andryan, S.H., M.H., selaku Pembimbing, yang memberikan masukan dan arahan agar Skripsi ini dapat lebih baik kedepannya.
6. Terima kasih kepada seluruh staff pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas bantuan dan dorongan hingga Skripsi dapat diselesaikan;
7. Terima kasih juga saya ucapkan kepada abang dan kakak kandung penulis:

- a. Abdira Novita;
- b. Octri Malina;
- c. Riga Namira;
- d. Faisal Amry Siregar;
- e. Edy Sembiring;

Berkat dukungan, semangat dan dorongan mereka sehingga penulis dapat terus semangat dan terpacu untuk segera menyelesaikan Skripsi ini.

- 8. Terkhusus terima kasih kepada sahabat penulis Nurul Ihda Shahputri, yang selama ini selalu menemani, memberikan semangat, memberikan masukan dan dorongan, hingga akhirnya penulis tetap selalu semangat untuk dapat segera menyelesaikan tugas akhir penulis.
- 9. Terkahir kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan masukan kepada Penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis hanya sebagai manusia biasa, disadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Pada akhirnya penulis adalah seorang manusia biasa yang tidak luput dari kesalahan, sekali lagi ribuan terima kasih kepada semuanya. Penulis berharap Skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan berfikir bagi setiap orang yang membacanya.

Medan, 15 Maret 2024  
Penulis

**NADIA RIZKY**  
**NPM. 1906200619**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	v
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	8
2. Faedah Penelitian .....	9
B. Tujuan Penelitian .....	10
C. Keaslian Penelitian .....	10
D. Metode Penelitian .....	13
1. Jenis dan pendekatan penelitian .....	13
2. Sifat Penelitian .....	13
3. Sumber data .....	14
4. Alat pengumpul data .....	15
5. Analisis data .....	15
E. Definisi Operasional .....	16
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	18
A. Hukum Perjanjian .....	18
B. Asas-Asas Hukum Perjanjian .....	21
C. Wanprestasi .....	26
D. Perjanjian Sewa Menyewa .....	29
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	33
A. Pengaturan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa .....	33

B. Penerapan Asas <i>Pacta Sunt Servanda</i> dalam Perjanjian Sewa Menyewa .....	46
C. Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Kepada Pihak Lain Tanpa Sepengetahuan Pemilik .....	58
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>70</b>
A. Kesimpulan .....	70
B. Saran .....	71

#### **DAFTAR PUSTAKA**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Interaksi di antara makhluk sosial dengan minat yang berbeda diperlukan untuk memenuhi kebutuhan berbagai jenis orang, dan kebutuhan bersama adalah keharusan yang tak terbantahkan. Sejak lahir, manusia telah mendapat sebutan hukum dalam keberadaannya sebagai badan hukum (*rechtspersoon*). Tentu saja karena seseorang disebut juga sebagai badan hukum (*natuurlijke*). Dalam pengertian hukum yang sebenarnya, tidak hanya orang yang memiliki sebutan hukum *Rechtspersoon*. Orang dan badan hukum merupakan badan hukum dalam yurisprudensi, karena tidak hanya termasuk badan hukum yang memenuhi syarat sebagai badan hukum.<sup>1</sup>

Subjek hukum adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat menjadi pendukung (dapat memiliki) hak dan kewajiban. Dalam kamus Ilmu Hukum disebut juga "orang" atau "pendukung hak dan kewajiban." Subjek hukum memiliki kewenangan bertindak menurut tata cara yang ditentukan atau dibenarkan hukum. Subjek hukum yang dikenal dalam ilmu hukum adalah manusia dan badan hukum.<sup>2</sup>

Sebagai makhluk sosial masyarakat dibebaskan melakukan kegiatannya berdasarkan hukum yang ada. Namun naluri untuk mempertahankan diri, keluarga dan kepentingannya membuat manusia dituntut untuk bekerja tapi secara sadar ataupun tidak sering terlibat dengan suatu perjanjian. Dengan asas

---

<sup>1</sup> Salle. 2019. *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Makassar: CV. Social Politic Genius, halaman 1.

<sup>2</sup> Lukman Santoso Az. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Media Pustaka, halaman 17.

kebebasan berkontrak (*consensual*), setiap orang dengan bebas membuat perjanjian. Asas ini menetapkan para pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada maupun yang belum ada pengaturannya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selama perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Hukum perikatan merupakan bagian dari lapangan hukum harta kekayaan. Hukum perikatan didalam istilah hukum belanda, disebut *verbinten*. Beberapa istilah perikatan, *obligatio* (latin), *obligation* (perancis; inggris), yang berarti mengikatkan dari atau ikatan hukum. Perikatan secara etimologis didefinisikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut hal dari pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>3</sup>

Terhadap pengaplikasian hukum perikatan ini tidak jarang terjadi persoalan dikalangan masyarakat yang tidak mematuhi aturan tersebut (perjanjian yang telah disepakati) sehingga salah satu pihak mengalami kerugian materil maupun immaterial. Padahal jelas disebutkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata, bahwasannya:

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, halaman 6.

ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Artinya semua pihak yang telah bersepakat membuat suatu perjanjian, masing-masing harus memenuhi hak dan kewajibannya masing-masing, jika tidak maka pihak yang melanggar dikategorikan telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*). Terkait pelaksanaan perjanjian di tengah masyarakat Indonesia, telah diatur kaidah-kaidah umumnya sehingga tidak boleh dilanggar. Apabila ada pelanggaran (ingkar janji) dalam pelaksanaan perjanjian tersebut akan menghasilkan dampak atau akibat hukum bagi pihak yang melanggar. Akibat/hubungan itu tentunya diatur oleh hukum, baik itu hukum perjanjian secara umum maupun norma hukum lainnya yang telah diatur secara khusus. Dipahami bahwasannya hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum. Dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan.<sup>4</sup>

Begitu pula dengan perjanjian sewa-menyewa dimana yang menyewakan membuat aturan-aturan dalam perjanjian sewa dan penyewa yang tadinya menyanggupi aturan tersebut malah melakukan sebaliknya. Penyewa yang telah bersepakat dalam suatu perjanjian sewa-menyewa dengan pemilik (ruko) melakukan hal-hal diluar kesepakatan (pengingkaran atas kesepakatan). Atas perbuatan yang dilakukan oleh penyewa yang tidak mematuhi perjanjian yang telah

---

<sup>4</sup> Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo. 2017. *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 1.

disepakati dimaksud tentu merugikan pihak pemilik, oleh karenanya tindakan penyewa yang melakukan pengingkaran atas perjanjian dapat dikategorikan sebagai *wanprestasi* (ingkaran janji).

Sejatinya perjanjian berawal dari adanya hubungan antara subjek hukum satu dengan yang lain, yang bersepakat untuk menciptakan suatu hubungan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hubungan hukum yang dimaksud disini merupakan hubungan yang diatur oleh hukum.<sup>5</sup> Sehingga perikatan yang dilakukan hubungan hukum antar masyarakat yang ada. Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan anggota masyarakat lainnya, sehingga kemudian timbul bermacam-macam perjanjian, salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko).

Dipahami ruko (singkatan dari rumah toko) merupakan sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana lantai-lantai bawahnya digunakan sebagai tempat berusaha ataupun semacam kantor sementara lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Ruko biasanya berpenampilan yang sederhana dan sering dibangun bersama ruko-ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks. Ruko banyak ditemukan di kota-kota besar di Indonesia dan biasa ditempati warga-warga kelas menengah. Maraknya pembangunan ruko ini mengingat berkembangnya populasi manusia dan luasnya areal yang tidak sebanding, dimana jumlah manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya makin bertambah besar, sedangkan alam

---

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2018. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 216.

sebagai wadah manusia di dalam memenuhi hajat hidupnya tetap tidak berubah.

Perjanjian sewa menyewa ruko banyak digunakan oleh para pihak pada umumnya, karena dengan adanya perjanjian sewa-menyewa ruko ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa ruko maupun pemilik ruko akan saling mendapatkan keuntungan. Penyewa ruko memperoleh keuntungan dengan kenikmatan dari ruko yang di sewa, dan pemilik ruko akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa ruko. Akan tetapi memang dalam pelaksanaannya tentu kedua belah pihak harus berpegang pada perjanjian yang telah disepakati. Apabila terdapat klausul pelarangan bagi si penyewa untuk menyewakan kembali ruko tersebut kepada pihak lain tanpa izin diri pemilik, maka tindakan tersebut tentu akan menimbulkan implikasi hukum kedepannya.

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruko ini tidak terlepas dari perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak yakni pihak yang menyewakan ruko dan pihak penyewa. Sehingga perjanjian sewa-menyewa ruko ini tidak terlepas pada prinsip perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1338 KUH Perdata sebagaimana yang telah diuraikan di atas. Pasal 1338 KUH Perdata ini dalam hukum perdata sering dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*. Asas *pacta sunt servanda* terdapat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pembuatnya”. Isi pasal ini secara singkat mengatakan bahwa, perjanjian yang dibuat sesuai dengan aturan hukum, menjadi peraturan yang harus ditaati para pihak dalam melaksanakan perjanjian. Oleh karena itu apabila terdapat larangan bagi penyewa untuk

menyewakan ruko kepada orang lain tanpa seizin pemilik ruko, tentu haruslah ditaati si penyewa, karena perjanjian sewa-menyewa itu melekat bagi para pihak sebagaimana asas *pacta sunt servanda*.

Terdapat salah satu contoh peristiwa perjanjian sewa-menyewa ruko di daerah Kota yang bernama ruko Toko Tiga Dara. Dalam hal ini pemilik ruko ada menyewakan ruko tersebut kepada penyewa yang diperuntukkan sebagai Toko Sembako. Akan tetapi setelah berjalannya perjanjian sewa-menyewa tersebut, ternyata penyewa ruko menyewakan kembali ruko tersebut kepada pihak lain (pihak ketiga), tanpa seizin dari pemilik ruko. Pemilik ruko merasa keberatan atas tindakan penyewa yang menyewakan ruko tersebut kepada pihak lain karena tidak sesuai dengan hal yang diperjanjikan antara pemilik dan penyewa ruko. Terhadap tindakan penyewa yang menyewakan ruko kepada pihak lain tersebut, pemilik ruko telah berulang kali memperingatkan si penyewa agar tidak menyewakan kepada pihak lain, akan tetapi si penyewa masih tidak memiliki itikad baik untuk mentaati perjanjian sewa menyewa ruko yang telah di sepakati dengan pemilik.

Pada dasarnya membuat suatu perjanjian merupakan suatu hal yang juga diperbolehkan dalam Hukum Islam, asal perjanjian itu dibuat dengan cara yang baik dan Hukum Islam memerintah seseorang untuk menepati janjinya (tidak boleh ingkar janji atau *wanprestasi*). Hukum Islam sendiri telah mengatur terkait wajibnya seseorang untuk menepati janjinya dan apabila perjanjian itu tidak ditepati akan dimintai pertanggungjawabannya (jika dalam hukum positif Indonesia seperti halnya pertanggungjawaban perdata), salah satu perintah untuk menepati janji

tertuang dalam Al-Qur'an Surah Al-Isra' ayat 34 yang dalam uraiannya sebagaimana difirmankan oleh Allah Subhanahu Wa Ta'ala, sebagai berikut:

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا  
بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Yang artinya: " Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai dia dewasa, dan penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya." (Q.S. Al-Isra': 34). Selain daripada itu, Rasulullah juga menegaskan terkait tidak bolehnya seseorang untuk melanggar janji (ingkar janji/*wanprestasi*) karena hal itu merupakan ciri orang munafik, yang dituangkan dalam hadits yaitu: "Tanda orang munafik itu ada 3 (tiga), yaitu: bila berkata ia dusta, apabila berjanji ia melanggar dan bila dipercaya ia berkhianat." (HR Bukhari dan Muslim).

Berdasarkan Hukum Islam di atas maka dipahami sesungguhnya dalam Islam juga diakui dan diperbolehkan untuk melaksanakan perjanjian antara tiap orang (subjek hukum), namun terhadap perjanjian yang telah disepakati semua pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut harus mentaatinya. Apabila ada pelanggaran dalam perjanjian tersebut atau ingkar janji, maka terdapat akibat hukum yang dapat dibebankan kepada pelanggarnya. Oleh karenanya baik dari sisi hukum Positif Indonesia maupun dari sisi Hukum Islam terdapat kaidah yang melarang seseorang untuk melanggar suatu perjanjian. Tentu hal ini tidak terlepas terhadap perjanjian sewa-menyewa ruko antara pemilik ruko dengan si penyewa ruko, saling terkait untuk mentaati klausul kesepakatan dalam perjanjian.

Permasalahan yang sering terjadi belakangan ini adalah dimana pihak penyewa selama masa sewa menyewa melakukan perbuatan hukum yaitu menyewakan kembali Rumah Toko kepada pihak lain sedangkan pihak pemilik tidak tahu menahu soal itu oleh karena itu pihak pemilik merasa dirugikan dalam hal tersebut. Persoalan dari masa tersebut tentang hak dan kewajiban baik dari pihak pemilik maupun pihak penyewa yaitu penyalahgunaan atas benda yang disewanya. Oleh karena itu dari sudut pandang asas *pacta sunt servanda* perlu dikaji lebih lanjut berkaitan dengan kepatuhan para pihak dalam mentaati kesepakatan dalam perjanjian sewa menyewa ruko yang sebelumnya telah disepakati, yang harusnya melekat menjadi undang-undang bagi para pihak. Tidak terlepas pula perlu adanya kajian dari akibat hukum yang ditimbulkan jika penyewa menyewakan ruko kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik ruko. Atas dasar latar belakang tersebut, akhirnya penulis mengangkat judul yakni: **“Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Kepada Pihak Lain Tanpa Sepengetahuan Pemilik Berdasarkan Asas *Pacta Sunt Servanda*”**.

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah :

- a. Bagaimana pengaturan hukum perjanjian sewa menyewa?
- b. Bagaimana penerapan asas *pacta sunt servanda* dalam perjanjian sewa menyewa?
- c. Bagaimana akibat hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik?

## 2. Faedah Penelitian

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan tersebut, diharapkan penelitian ini memberikan faedah atau manfaat kepada banyak pihak baik secara teoritis maupun praktis, faedah tersebut yaitu:

### a. Secara Teoritis

Faedah dari segi teoritis adalah faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya. Dalam hal ini pengetahuan ilmu hukum yang khusus tersebut ialah hal-hal yang berhubungan dengan Hukum Perdata. Serta menambah literatur akademik khususnya pada hukum perjanjian pada bidang sewa-menyewa, khususnya terhadap objek perjanjian sewa-menyewa berupa Ruko (Rumah Toko).

### b. Secara Praktis

Faedah segi praktisnya penelitian ini berfaedah bagi kepentingan negara, bangsa, dan masyarakat. Serta juga penelitian ini dapat bermanfaat dan berguna bagi saya sendiri sebagai peneliti serta pihak-pihak terkait khususnya pihak pemilik ruko agar memahami hak-haknya sebagai pemilik ruko yang telah bersepakat menyewakan ruko kepada penyewa ruko. Sehingga apabila terjadinya tindakan penyewa ruko yang tidak beritikad baik dengan menyewakan ruko miliknya tanpa izin, pemilik ruko dapat mengetahui langkah-langkah hukum yang dapat dilakukannya untuk memperoleh haknya sebagai pemilik ruko. Dari sisi penyewa ruko yang

menyewakan ruko tersebut kepada pihak lain tanpa seizin pemilik, dapat memahami kewajiban-kewajibannya pada pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruko yang sejatinya harus ditaatinya. Serta agar penyewa ruko yang demikian dapat memahami adanya akibat hukum yang dikenakan kepadanya apabila melakukan hal-hal di luar kesepakatan. Bagi pihak ketiga (pihak lain) yang menyewa ruko dari si penyewa, dapat mengetahui hak dan kewajibannya yang melekat terhadapnya apabila menyewa ruko bukan langsung kepada pemiliknya melainkan kepada pihak lain yang sejatinya juga sebagai seorang penyewa. Pihak penyewa lain tersebut akan memahami sejauh mana norma hukum melindungi hak-haknya, apabila pihak lain tersebut memang telah menyewa ruko secara itikad baik.

## **B. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan utama penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Selain itu, penulisan ini bertujuan untuk menjawab permasalahan yang telah diuraikan diatas. Adapun tujuan yang ingin dicapai adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum perjanjian sewa menyewa.
2. Untuk mengetahui penerapan asas *pacta sunt servanda* dalam perjanjian sewa menyewa.
3. Untuk mengetahui akibat hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik.

## **C. Keaslian Penelitian**

Persoalan sewa-menyewa rumah dan bangunan termasuk dalam hal ini Ruko (Rumah Toko) bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang perjanjian sewa-menyewa terhadap ruko ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Kepada Pihak Lain Tanpa Sepengetahuan Pemilik Berdasarkan Asas *Pacta Sunt Servanda*”**.

Berdasarkan beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada 2 (dua) judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan Skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi Sitakara Ayu Hita, NIM : C100150207, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, tahun 2018 yang berjudul “Tanggung Jawab Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko (rumah toko)”, Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif hanya menekankan mengenai tanggung jawab hukum perjanjian sewa menyewa ruko.<sup>6</sup>
2. Skripsi Baharudin Muhammad Hasan, NIM : 1202130012, Mahasiswa Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya, tahun 2017 yang berjudul “Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (RUKO)

---

<sup>6</sup> Sitakara Ayu Hita, *Tanggung Jawab Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko (Rumah Toko)*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata”, Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif hanya menekankan praktik perjanjian sewa menyewa ruko di kalangan masyarakat.<sup>7</sup>

Pembahasan terhadap kedua peneliti di atas berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam skripsi ini mengarah kepada banyak klausula perjanjian dan akibat hukum dari perjanjian sewa ruko kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak pemilik, serta perlindungan hukum terhadap penyewa sebagai pihak ketiga atas perjanjian sewa ruko tersebut.

Perbedaan substansial penelitian yang hendak diteliti peneliti dengan peneliti-peneliti sebelumnya ialah terletak pada pembahasan pokok yang diangkat, pada peneliti pertama hanya berfokus pada kajian atas tanggungjawab dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruko yang dimaksud, sedangkan pada peneliti kedua aspek penelitiannya berorientasi pada realisasi perjanjian sewa-menyewa ruko secara lisan. Dibandingkan dengan penelitian ini tentu sangat jauh berbeda pembahasan, karena peneliti menemukan persoalan yang lebih komprehensif dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruko yakni ketika si penyewa ingkar janji (*wanprestasi*) dalam bentuk menyewakan kembali ruko yang menjadi objek perjanjian tersebut tanpa sepengetahuan dari si pemilik. Oleh karenanya dari sisi orientasi dan/atau aspek pokok penelitian jauh berbeda dengan peneliti sebelumnya.

---

<sup>7</sup> Baharudin Muhammad Hasan, *Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (RUKO) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata*. Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya.

## **D. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara menganalisis data dan dokumen yang didapat. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif berguna untuk mengetahui atau mengenal apakah dan bagaimanakah hukum positifnya mengenai suatu masalah tertentu dan juga dapat menjelaskan atau menerangkan kepada orang lain apakah dan bagaimanakah hukumnya mengenai peristiwa atau masalah yang tertentu. Serta pendekatannya menggunakan pendekatan penelitian peraturan perundang-undangan yaitu berdasarkan kaidah hukum peraturan perundang-undangan, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.<sup>8</sup>

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian hukum bertujuan untuk menggambarkan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum di masyarakat. Maka berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut, sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian untuk menggambarkan keadaan obyek atau peristiwa untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

---

<sup>8</sup> Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 19.

### 3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian yuridis normatif ini adalah bersumber dari Hukum Islam dan juga data sekunder yang menggunakan bahan hukum baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Selanjutnya dijabarkan sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadits, diantaranya yaitu Al-Qur'an Surah Al-Isra' ayat 34 dan Hadits Riwayat Bukhari dan Muslim.
- b. Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan pustaka yang terdiri dari:
  - 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan, yakni Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Oleh Bukan Pemilik, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
  - 2) Bahan hukum sekunder terdiri atas buku-buku, karya ilmiah, jurnal ilmiah dan tulisan-tulisan yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang diteliti.

- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum Ensiklopedia atau kamus hukum Bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan<sup>9</sup> seperti internet, dan lain sebagainya.

#### **4. Alat Pengumpul Data**

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini dapat dilakukan melalui studi kepustakaan (*library reaserch*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu:

- 1) *Offline*, yaitu menghimpun data studi keperustakaan (*library reaserch*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik didalam maupun diluar lingkungan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.<sup>10</sup>
- 2) *Online*, yaitu studi keperustakaan (*library reaserch*) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.<sup>11</sup>

#### **5. Analisis Data**

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan

---

<sup>9</sup> *Ibid*, halaman 21.

<sup>10</sup> *Ibid*.

<sup>11</sup> *Ibid*.

bahan jawaban terhadap permasalahan. Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atas temuan-temuan, dan karenanya lebih mengutamakan mutu/kualitas dari data.<sup>12</sup> Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif sesuai dengan tipe dan tujuan penelitian.<sup>13</sup>

#### **E. Definisi Operasional**

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Untuk ilmu hukum dapat diambil misalnya dari peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli. Definisi operasional mempunyai tujuan untuk mempersempit cakupan makna variasi sehingga data yang dimabli akan lebih terfokus.<sup>14</sup> Definisi operasional itu antara lain:

1. Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini. 2019. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 19.

<sup>13</sup> Ida Hanifah, dkk. *Op Cit.*, halaman 22.

<sup>14</sup> *Ibid.*, halaman 17.

<sup>15</sup> Soeroso, R. 2016. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, cetakan ke 17, halaman 295.

2. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.
3. Sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata yakni suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.
4. Rumah Toko merupakan singkatan dari Rumah Toko. Sesuai dengan singkatan nama tersebut, ruko memiliki dua fungsi utama, yakni sebagai hunian tempat tinggal sekaligus tempat menjalankan usaha atau bisnis. Pada umumnya, desain bentuk ruko seperti gedung kecil dengan dua atau 3 (tiga) lantai.<sup>16</sup>
5. Pemilik menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas rumah.
6. Penyewa menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan adalah setiap orang atau badan yang membayar harga sewa kepada pemilik berdasarkan perjanjian yang telah disepakati.

---

<sup>16</sup> Tim Editorial Rumah.com, “Apa Itu Ruko? Kegunaan dan 7 Inspirasi Desain Ruko Minimalis yang Cakep Abis”, <https://www.rumah.com/panduan-properti/ruko-83743>, diakses tanggal 17 November 2022, pukul 00:56 Wib.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Hukum Perjanjian**

Hukum merupakan peraturan yang dibuat oleh penguasa (pemerintah) atau adat yang berlaku bagi semua orang di suatu masyarakat (Negara). Hukum dapat pula dikatakan undang-undang, peraturan dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat.<sup>17</sup> Pada prinsipnya hukum merupakan kenyataan dan pernyataan yang beraneka ragam untuk menjamin adanya penyesuaian kebebasan dan kehendak seseorang dengan orang lain. Berdasarkan asumsi ini pada dasarnya hukum mengatur hubungan antara manusia di dalam masyarakat berdasarkan prinsip-prinsip yang beraneka ragam pula. Oleh sebab itu setiap orang di dalam masyarakat wajib taat dan mematuhi.<sup>18</sup> Salah satu tindakan atau perbuatan yang diatur oleh hukum adalah pelaksanaan perjanjian. Perjanjian ini perlu diatur secara hukum karena menyangkut pada pemenuhan hak dan kewajiban seseorang.

Terhadap kehidupan sehari-hari hampir setiap manusia sudah mengenal perjanjian, sudah melakukan perjanjian bahkan sudah melakukan pelanggaran perjanjian. Secara hukum pengertian perjanjian dapat ditemui dalam Buku III Bab II Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Adapun unsur-unsur yang ada dalam pasal 1313 KUH Perdata yakni:<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Sudarsono. *Op.Cit.*, halaman 167.

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> Joni Emirzon dan Muhammad Sadi Is. 2021. *Hukum Kontrak Teori dan Peraktik*. Jakarta: Kencana, halaman 11.

Beberapa Sarjana Hukum yang memberikan definisi mengenai perjanjian adalah sebagai berikut:

1. R. Setiawan menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.
2. R. Subekti memberikan definisi, “suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”
3. M Yahya Harahap, Perjanjian atau *verbintenissen* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh potensi dan sekaligus kewajiban pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian adalah kesepakatan antara dua orang atau lebih dalam lapangan hukum kebendaan untuk saling mengikatkan diri dengan cara memberi dan menerima sesuatu.<sup>20</sup> Di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dinyatakan ada 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dinyatakan sah, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

---

<sup>20</sup> Yulia Mirwati, dkk. 2021. *Penyewaan Tanah*. Depok: Rajawali Pers, halaman 95.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andai kata dibuat tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk itu tidak dituruti, perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian, bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja tetapi merupakan syarat adanya (*bestaanwarde*) perjanjian.<sup>21</sup> Tentu syarat-syarat dari pelaksanaan perjanjian tadi harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau sesuai peraturan perundang-undangan. Hal tersebut berguna agar terciptanya fungsi hukum khususnya hukum keperdataan di lingkungan masyarakat.

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum. Dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan. Melalui penegakan hukum inilah hukum ini menjadikan kenyataan. Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigheit*).<sup>22</sup> Atas dasar itu diberlakukanlah oleh Hukum Keperdataan Indonesia syarat-syarat dalam membuat suatu perjanjian yang dikatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum atas perjanjian tersebut.

---

<sup>21</sup> Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. 2017. *Hukum Bisnis: Dilengkapi dengan Kajian Hukum Bisnis Syariah*. Bandung: PT. Refika Aditama, halaman 37-38.

<sup>22</sup> Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo. *Op.Cit.*, halaman 1.

Suatu perjanjian dapat dikatakan suatu perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat tertentu, sehingga perjanjian itu dapat dilakukan dan diberi akibat hukum (*legally concluded contract*). Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.<sup>23</sup> Perjanjian identik dengan kesepakatan. Pengertian sepakat dilukiskan sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima tawaran (*accetatif*). Selalu dipertanyakan saat-saat terjadinya perjanjian antara pihak-pihak.<sup>24</sup>

## **B. Asas-Asas Hukum Perjanjian**

Berkaitan dengan asas-asas hukum perjanjian yang secara menyeluruh asas merupakan pilar, tiang, pondasi dari hukum perjanjian. Di dalam suatu hukum kontrak terdapat lima asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain adalah:

### 1. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Asas ini dalam hukum perjanjian dikenal dengan asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*). Asas kebebasan berkontrak ini mempunyai hubungan yang erat dengan asas konsensualisme dan asas kekuatan mengikat yang terdapat didalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Ketentuan ini berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini merupakan suatu asas yang

---

<sup>23</sup> Sujana Donandi S. “Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Oleh Koperasi”. *dalam jurnal Problematika Hukum Fakultas Hukum Universitas Presiden*, Volume 2, Nomor 1, 2016, halaman 26.

<sup>24</sup> Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. *Op.Cit.*, halaman 39.

memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: <sup>25</sup>

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; serta
- d. Menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

2. Asas konsensualisme (*concensualisme*)

Asas ini dapat ditemukan dalam pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata. Dalam pasal 1320 KUH Perdata penyebutannya tegas, sedangkan dalam pasal 1338 KUH Perdata ditemukan dalam istilah “semua”. Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya, yang dirasakannya baik untuk menciptakan perjanjian. Adapun menurut A. Qirom Syamsudin M:<sup>26</sup> “Asas konsensualisme mengandung arti bahwa dalam suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu, tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.”

3. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas ini merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas ini 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.<sup>27</sup> Adapun maksud dari asas ini tidak lain

---

<sup>25</sup> Yulia Mirwati, dkk, *Op. Cit.*, halaman 105.

<sup>26</sup> *Ibid.*, halaman 107.

<sup>27</sup> *Ibid.*, halaman 108.

untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak, maka sejak dipenuhinya syarat sah nya perjanjian sejak saat itu perjanjian mengikat para pihak seperti undang-undang.

#### 4. Asas iktikad baik (*good faith*)

Asas iktikad baik ini tercantum dalam pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.” Berdasarkan asas ini, para pihak yaitu para pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.

Makna asas iktikad baik tidak ditegaskan dalam perundang-undangan. Akibatnya, orang akan merasa kesulitan menafsirkan asas iktikad baik itu sendiri. Karena iktikad baik merupakan suatu pengertian yang abstrak yang berhubungan dengan apa yang ada dalam alam pikiran manusia. Pengertian mengenai iktikad baik dalam perjanjian secara jelas dipaparkan dalam Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) yang menentukan bahwa iktikad baik hendaknya diartikan sebagai berikut:<sup>28</sup>

- a. Kejujuran dalam membuat kontrak .
- b. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat dihadapan pejabat, para pihak dianggap beriktikad baik.
- c. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, halaman 110.

yang telah disepakati dalam kontak, semata mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni iktikad baik nisbi dan iktikad baik mutlak. Pada iktikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada iktikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.<sup>29</sup>

Itikad baik dalam kontrak dibedakan antara iktikad baik pra kontrak dan iktikad baik pelaksanaan kontrak. Kedua macam iktikad baik tersebut memiliki makna berbeda. Iktikad baik didalam fase pra kontrak disebut juga sebagai iktikad baik subjektif. Kemudian iktikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak disebut iktikad baik objektif.

- a. Iktikad baik objektif adalah kepatutan. Maksudnya bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Salim HS. 2004. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 11.

<sup>30</sup> Yulia Mirwati, dkk, *Op. Cit.*, halaman 113.

- b. Iktikad baik subjektif maksudnya yaitu pengertian iktikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Jalan hukum benda iktikad baik ini biasa diartikan dengan kejujuran.<sup>31</sup>

Iktikad baik sebagai asas hukum kontrak, memiliki tiga fungsi dalam pelaksanaan kontrak:<sup>32</sup>

- a. Iktikad baik berfungsi mengajarkan bahwasanya kontrak harus ditafsirkan secara patut dan wajar (*fair*).
- b. Iktikad baik berfungsi melengkapi/menambah (*aanvullende werking van de goede trouw*) isi perjanjian, artinya iktikad baik dapat menambah isi atau kata kata perjanjian apabila terdapat hak dan kewajiban yang timbul diantara para pihak tidak secara tegas dinyatakan dalam kontrak.
- c. Iktikad baik berfungsi meniadakan atau membatasi pelaksanaan perjanjian (*derogorende werking van de goede trouw*), artinya fungsi ini hanya dapat diterapkan apabila terdapat alasan-alasan yang amat penting (*allen in spreekende gevallen*).

#### 5. Asas kepribadian (*personality*)

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 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan: "Pada umumnya seseorang

---

<sup>31</sup> Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 25.

<sup>32</sup> Yulia Mirwati, dkk, *Op. Cit.*, halaman 114.

tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Artinya perjanjian yang dilaksanakan seseorang ialah pada dasarnya bertujuan demi kepentingannya diri sendiri atau demi kepentingan orang yang dalam tanggungannya.

### **C. Wanprestasi**

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang melahirkan perikatan. Hal ini diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Perdata tentang perikatan (*van verbinten*). Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang, atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang, diadakan oleh undang-undang, di luar kemauan dari para pihak. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud, supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum, sungguh-sungguh mereka itu terikat satu sama lain, karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus, jika janji itu sudah dipenuhi.

Pasal 1233 KUH Perdata menyebutkan bahwa perikatan, lahir karena suatu perjanjian atau undang-undang. Pasal 1234 KUH Perdata Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Prestasi ini menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Kalau satu pihak memberikan sesuatu (kewajibannya) maka pihak lain menerima (hak).

Hak yang diterima masing-masing pihak bukan berarti para pihak hanya mengutamakan hak saja dan mengabaikan kewajibannya masing-masing. Hal ini karena masing-masing pihak memiliki kewajiban atas terjadinya perjanjian sewa menyewa seperti misalnya pihak yang menyewakan memiliki kewajiban untuk

menyerahkan barang yang disewakan berupa rumah toko untuk dinikmati oleh si penyewa, sedangkan pihak penyewa memiliki kewajiban untuk merawat rumah toko yang telah disewanya. Dalam hubungan hukum yang tercipta antara para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko pada dasarnya para pihak harus sadar terhadap hak dan kewajiban masing masing demi terciptanya hubungan hukum yang harmonis.<sup>33</sup>

Perjanjian yang dibuat itulah yang menjadi tolak ukur hubungan kedua belah pihak dalam melaksanakan hak dan kewajiban nya dimana apa yang mereka sepakati bersama berlaku sebagai undang-undang baginya dan kesepakatan itu mengikat para pihak. Dalam pembuatan kontrak bahwa kontrak yang dibuat terkandung prinsip kejujuran (*fairness*) yang pada umumnya dikaitkan dengan kewajiban. Kewajiban yang dimaksud adalah kewajiban hukum, sehingga tidak termasuk didalamnya kewajiban moral. Timbul kewajiban yang mengikat itu terjadi diantaranya perbuatan sukarela (*voluntary act*) baik karena adanya persetujuan yang tegas maupun diam-diam.<sup>34</sup>

Sebaliknya dari prestasi disebut dengan wanprestasi. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cedera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. R. Subekti mengemukakan bahwa wanprestasi adalah suatu kelalaian berupa:

1. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan.

---

<sup>33</sup> Siti Chomsyah. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Rumah toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis", *dalam Jurnal Advokasi*, Volume 7, Nomor 2, 2017, halaman 202.

<sup>34</sup> Yahman. 2019. *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan Dalam Hubungan Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 8.

2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat (waktu) pelaksanaannya.
4. Melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh untuk dilakukan.

Wanprestasi dan akibat hukumnya telah disepakati sejak dibuatnya perjanjian, namun suatu peristiwa atau keadaan tertentu di luar kehendak para pihak juga tidak jarang terjadi. Dapat disebutkan beberapa akibat hukum wanprestasi dalam suatu perjanjian, yaitu pembatalan perjanjian, pembayaran ganti rugi, peralihan risiko, dan pembayaran ongkos perkara. Pembatalan suatu perjanjian sebagai akibat suatu wanprestasi, haruslah dengan persetujuan kedua belah pihak demi terlindunginya kepentingan para pihak, hal ini tampak dari ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata, bahwa perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup dengan itu. Pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang.<sup>35</sup>

KUH Perdata mengatur bahwa apabila terjadi wanprestasi maka dapat memilih di antara kemungkinan tuntutan, sebagaimana disebut dalam Pasal 1267 KUH Perdata yaitu:

1. Pemenuhan perikatan.

---

<sup>35</sup> Manaon Damianus Sirait, dkk, "Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kantor", *dalam Jurnal Analogi Hukum*, Volume 2, Nomor 2, 2020, halaman 224.

2. Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian.
3. Ganti kerugian.
4. Pembatalan perjanjian.
5. Pembatalan perjanjian dengan ganti kerugian.

#### **D. Perjanjian Sewa Menyewa**

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik antara penyewa dan yang menyewakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.<sup>36</sup> Menurut R.Wiryono Projodikoro, sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.

Sehingga, dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa adalah pemakaian suatu barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang tersebut dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik. Adapun unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa dapat berupa, antara lain:<sup>37</sup>

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
2. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
3. Adanya objek sewa menyewa;

---

<sup>36</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia. halaman 833.

<sup>37</sup> Yulia Mirwati, dkk, *Op. Cit.*, halaman 128.

4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diidentifikasi unsur utama perjanjian sewa menyewa, yakni sebagai berikut:

1. Subjek sewa menyewa

Istilah sewa-menyewa menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu. Pihak pertama disebut “yang menyewakan”, yaitu pihak yang membutuhkan sejumlah uang sewa dan pihak ke dua disebut “penyewa”<sup>38</sup>

2. Objek sewa menyewa

Objek sewa-menyewa adalah benda dan sewa. Benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan, dan benda itu memang boleh disewakan atau diperdagangkan.<sup>39</sup>

Yang menjadi objek dalam perjanjian sewa-menyewa adalah barang dan harga. Dengan syarat barang yang disewakan adalah barang yang halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.<sup>40</sup>

3. Jangka waktu sewa menyewa

---

<sup>38</sup> Nurhilmiyah. 2020. *Hukum Perdata*. Medan: Global Makmur, halaman 131.

<sup>39</sup> *Ibid.*

<sup>40</sup> Claudia Soleman. “Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. *dalam Jurnal Lex Privatum*, Volume VI, Nomor 5, Juli 2018, halaman 14.

Jangka waktu dalam sewa-menyewa dalam pasal 1548 KUHPerduta dinyatakan dengan “waktu tertentu”. Yang dimaksud dengan waktu tertentu dalam praktik sewa-menyewa adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelazimannya, misalnya, jumlah jam, hari, minggu, bulan dan tahun. Jangka waktu tersebut dapat juga digunakan dalam bentuk carter, baik carter menurut waktu maupun carter menurut perjalanan. Bentuk carter biasa digunakan pada jasa pengangkutan darat, laut, udara, dan kereta api. waktu tertentu itu digunakan sebagai pedoman untuk menentukan lamanya sewa-menyewa berlangsung, jumlah uang sewa, saat pembayaran uang sewa, dan berakhirnya waktu sewa.<sup>41</sup>

Khusus pada perjanjian sewa-menyewa dipahami pelaksanaannya yakni pihak pertama bersedia akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai dalam waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya atau pihak penyewa menyanggupi membayar harga yang telah ditetapkan selama jangka waktu yang telah ditentukan. Pihak penyewa memiliki kewajiban pokok, yaitu:<sup>42</sup>

1. Membayar uang sewa pada waktunya;
2. Memelihara barang yang disewa itu sebaik-baiknya, seolah-olah itu barang milik sendiri.

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerduta

---

<sup>41</sup> *Ibid.*,

<sup>42</sup> Harsanto Nursadi. 2007. *Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta: Penerbit Universitas Terbuka, halaman 66.

menyebutkan bahwa Perjanjian sewa adalah perjanjian di mana salah satu pihak mengikatkan diri agar pihak lain dapat menikmati penggunaan suatu barang dalam jangka waktu tertentu dan membayar dengan harga tertentu yang dapat dibayar kemudian oleh pihak tersebut.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Arif Rifqi Muslim dan Achmad Busro. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat", *dalam Jurnal Notarius*, Volume 15, Nomor 2, 2022, halaman 940.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pengaturan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa**

Terhadap suatu kajian hukum tentu harus diawali dengan memperhatikan aturan-aturan atau pengaturan hukum terhadap pelaksanaan tindakan hukum yang ada, termasuk dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa. Maka sebelum sewa menyewa ini terlaksana terlebih dahulu harus diperhatikan aspek hukum yang mendasari lahirnya perjanjian sewa menyewa ini.

Adanya keharusan untuk memperhatikan segala hal berdasarkan aturan hukum, mengingat dikarenakan Indonesia sendiri merupakan Negara yang berlandaskan hukum. Pada Negara demokrasi yang berdasarkan hukum terkandung pengertian bahwa kekuasaan dibatasi oleh hukum dan sekaligus pula menyatakan bahwa hukum adalah supreme dibanding semua alat kekuasaan yang ada. Dengan kata lain, Negara menempatkan hukum sebagai dasar kekuasaannya dan penyelenggaraan kekuasaan tersebut dalam segala bentuknya dilakukan di bawah kekuasaan hukum.<sup>44</sup>

Hal itu dinyatakan dalam UUD 1945. Dengan demikian maka mekanisme kehidupan perorangan, masyarakat dan Negara diatur oleh hukum (tertulis maupun tidak tertulis). Artinya baik anggota masyarakat maupun pemerintah wajib mematuhi hukum tersebut. Selain itu juga mengandung makna setiap warga Negara mempunyai kedudukan yang sama di hadapan hukum dan pemerintahan dan wajib

---

<sup>44</sup> Eka N.A.M. Sihombing. 2018. *Pembentukan Peraturan Daerah Partisipatif*. Malang: Inteligencia Media, halaman 11.

menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya seperti yang tercantum dalam Pasal 27 ayat (1) UUD 1945.<sup>45</sup> Oleh karena itu tentu di Indonesia segala sesuatu perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum harus dikaji berdasarkan aspek hukum yang berlaku. Aspek hukum tersebut mempunyai suatu landasan kajian yaitu berdasarkan sumber-sumber hukum yang diakui di suatu Negara dalam hal ini Indonesia.

Sumber hukum merupakan segala sesuatu yang menimbulkan aturan-aturan yang mengikat dan mamaksa, sehingga apabila aturan-aturan itu dilanggar akan menimbulkan sanksi yang tegas dan nyata bagi pelanggarnya. Yang dimaksud dengan segala sesuatu adalah faktor-faktor yang berpengaruh terhadap timbulnya hukum, faktor-faktor yang merupakan sumber kekuatan berlakunya hukum secara formal artinya dari mana hukum itu dapat ditemukan, dari mana asal mulanya hukum, di mana hukum dapat dicari atau hakim menemukan hukum, sehingga dasar putusannya dapat diketahui bahwa suatu peraturan tertentu mempunyai kekuatan mengikat atau berlaku dan lain sebagainya. Maka dari itu sumber hukum itu sendiri digunakan dalam beberapa arti seperti:

1. Sebagai asas hukum, sebagai sesuatu yang merupakan permulaan hukum.
2. Menunjukkan hukum terdahulu yang memberi bahan-bahan kepada hukum yang sekarang berlaku.
3. Sebagai sumber berlakunya, yang memberi kekuatan, berlaku secara formal kepada peraturan hukum (penguasa, masyarakat).
4. Sebagai sumber dari mana dapat mengenal hukum.
5. Sebagai sumber terjadinya hukum sumber yang menimbulkan hukum.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> *Ibid.*, halaman 12.

<sup>46</sup> Soeroso. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 117-118.

Aspek hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu yang dipilihnya. Dengan adanya pengkualifikasikan oleh hukum ini, maka menjadilah hubungan-hubungan itu hubungan hukum. Di sini kembali dijumpai keadaan yang sama seperti pada uraian terdahulu mengenai kaitan antara dunia kenyataan dengan dunia hukum (*Das sollen* dan *Das Sein*). Agar terjadi hubungan hukum diperlukan pihak-pihak yang melakukan hal itu yang disebut sebagai subjek hukum, sedangkan yang menjadi sasaran dari jalinan hubungan tersebut disebut objek hukum. Ketiga hal tersebut, yaitu subjek hukum, hubungan hukum dan objek hukum dinamakan kategori-kategori hukum atau pengertian-pengertian yang bersifat dasar dari hukum. Disebut sebagai demikian, oleh karena tidak mungkin ada suatu tatanan hukum tanpa subjek hukum dan seterusnya itu.

Pemberian kualifikasi oleh hukum terhadap hubungan-hubungan antara anggota-anggota masyarakat, sehingga hubungan-hubungan yang nyata itu berubah sifatnya menjadi hubungan hukum, serta merta menimbulkan suatu pertalian tertentu antara subjek-subjek yang melakukan hubungan tersebut. Pertalian ini berupa kewenangan yang ada pada subjek-subjek hukum sebagai kelanjutan dari terjadinya hubungan hukum itu. Kewenangan tersebut biasa disebut sebagai hak.<sup>47</sup>

Konsep hukum di atas pula lah yang melandasi tindakan-tindakan hukum yang hendak dilakukan oleh masyarakat di Indonesia termasuk pada pelaksanaan perjanjian-perjanjian privat seperti perjanjian sewa menyewa. Karena adanya aturan hukum yang dibentuk dalam KUH Perdata, maka sewa penyewa yang dilaksanakan para pihak memiliki kepastian hukum dan melahirkan hak dan

---

<sup>47</sup> Satjipto Rahardjo. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 40.

kewajiban bagi para pihak. Pada dasarnya secara umum sewa menyewa ini diatur dalam ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata, yang menyebutkan:

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Sebelum perjanjian sewa menyewa terjadi (termasuk sewa menyewa ruko), para pihak yakni penyewa dan yang menyewakan harus memperhatikan kaidah-kaidah hukum yang ada, khususnya kaidah hukum dalam pelaksanaan sewa-menyewa sebagaimana norma hukum yang berlaku. Dengan begitu barulah perjanjian sewa menyewa tersebut dapat diakui secara hukum dan memiliki kepastian hukum.

Membicarakan tentang perjanjian sewa menyewa maka terlebih dahulu yang harus dipahami perjanjian sewa menyewa itu awalnya lahir dari adanya perikatan yang disepakati oleh kedua belah pihak yakni pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Untuk itu perlu diperhatikan disebutkan dalam Buku III BW berjudul perihal perikatan. Perkataan “perikatan” (*verbinten*) mempunyai arti lebih luas dari perkataan “perjanjian”. Buku III BW, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) dan perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan atau (*zaakwaarneming*). Tetapi, sebagian besar dari Buku

III ditujukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum perjanjian.<sup>48</sup>

Definisi perjanjian diberikan Mariam Darus Badruzaman dalam Buku Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, diambil dari Pasal 1313 KUH Perdata, suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Menurut Mariam Darus Badruzaman, definisi yang di dalam ketentuan tersebut adalah tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal janji kawin, yaitu perbuatan di dalam hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga. Namun, istimewa sifatnya karena dikuasi oleh ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga hukum ke III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.<sup>49</sup> Dengan kata lain dalam persetujuan mencakup pada perbuatan yang apabila pihak-pihak dalam persetujuan atau perjanjian melanggarnya merupakan wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum.

Sebagaimana diuraikan di atas Perjanjian secara umum menurut Pasal 1313 KUHPerdata merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih. Mengikatkan dalam hal ini ialah dimaksudkan pihak-pihak yang terlibat atau berkepentingan dalam perjanjian yang dimaksud telah sepakat dan menyetujui isi perjanjian yang ada.

---

<sup>48</sup> Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. *Op.Cit.*, halaman 37

<sup>49</sup> *Ibid.*, halaman 38.

Atas dasar sepakat dimaksudkan bahwa pihak yang melakukan perjanjian harus sepakat setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Masing-masing pihak mempunyai kehendak yang sama dengan kata lain apa yang dikehendaki pihak yang satu harus dikehendaki oleh pihak yang lain juga. Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum.<sup>50</sup> Begitu pula dengan perjanjian yang dilaksanakan antar badan hukum, badan hukum yang dimaksud terlebih dahulu harus mempunyai kedudukan sebagai subjek hukum yang diperbolehkan atau diijinkan untuk melakukan perjanjian.

Orang (badan hukum) yang membuat suatu perjanjian harus cukup mampu untuk menyadari benar-benar akan tanggung jawab dipikulnya dengan perbuatannya. Orang tersebut harus seseorang yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat. Pihak yang terikat dalam perjanjian disebut juga subjek hukum perjanjian. Subjek (hukum) perjanjian terdiri dari orang dan badan hukum.<sup>51</sup> Dengan kata lain dalam melakukan perjanjian terdapat beberapa jenis subjek hukum yang kedudukannya harus diperbolehkan oleh peraturan perundangan-undangan atau mempunyai kapasitas untuk itu.

Subjek hukum merupakan sesuatu yang menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban yang memiliki kewenangan untuk bertindak. Adapun yang menjadi subjek hukum adalah:

1. Manusia/orang pribadi (*natuurlijke person*) yang sehat rohani/jiwanya, tidak di bawah pengampuan.

---

<sup>50</sup> Sujana Donandi S. *Op.Cit.*, halaman 26.

<sup>51</sup> *Ibid.*, halaman 27.

2. Badan hukum (*recht persoon*).

Kebelumdewasaan seseorang menurut Pasal 330 KUH Perdata adalah sebelum seseorang berumur 21 tahun. Seseorang sebelum mencapai usia tersebut dikatakan dewasa apabila telah melakukan perkawinan dengan batas usia untuk pria adalah setelah ia berumur 18 tahun dan untuk wanita adalah setelah ia berumur 15 tahun.<sup>52</sup> Hal ini juga berlaku bagi subjek hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa, oleh karenanya pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian sewa menyewa itu haruslah telah cukup umur atau dewasa untuk mengemban kewajiban hukum dalam perjanjian tersebut.

Sejatinya perjanjian sewa menyewa ini merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga. Pada perjanjian sewa, barang yang diserahkan tersebut bukan dimiliki melainkan untuk hanya untuk dipergunakan atau menikmati kegunaan dari barang tersebut.<sup>53</sup>

Perjanjian sewa menyewa bukan hanya diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata secara umum, namun juga secara khusus juga diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya pada Pasal 44, yang menyebutkan:

1. Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan

---

<sup>52</sup> Abdul R. Saliman. 2017. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan (Toeri dan Contoh Kasus)*. Jakarta: Kencana, halaman 9-10.

<sup>53</sup> Siti Chomsyah. *Op.Cit.*, halaman 200.

bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

2. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
  - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
  - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
3. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Selanjutnya dalam Pasal 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, juga menjelaskan dan mengatur pihak-pihak yang dapat menjadi penyewa atau pemegang hak sewa adalah sebagai berikut:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sehingga memang pengaturan perjanjian sewa menyewa ini tidak hanya dapat disematkan pada satu peraturan perundang-undangan saja, namun juga harus memperhatikan peraturan perundang-undangan lainnya yang saling berkaitan. Pada perjanjian sewa menyewa masing-masing pihak yakni pihak yang menyewakan dan pihak penyewa memiliki kewajiban yang harus ditaati dalam perjanjian sewa menyewa tersebut. Perjanjian merupakan peristiwa di mana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu, biasanya secara tertulis. Para pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan, berkewajiban untuk menaati dan melaksanakannya, sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum yang disebut perikatan

(*verbinten*). Dengan demikian, kontrak perjanjian dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut, karena itu kontrak perjanjian yang dibuat para pihak adalah sumber hukum formal, asal kontrak perjanjian tersebut adalah perjanjian yang dibuat secara sah.<sup>54</sup>

Berkaitan dengan pengaturan kewajiban yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dibagi menjadi 2 (dua) jenis sesuai dengan kepentingan hukum para pihak yakni pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Melihat pada ketentuan Pasal 1550 KUH Perdata, terdapat kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yang diuraikan sebagai berikut:

Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk:

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
2. memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
3. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.

Selaras dengan aturan diatas, masih pada kewajiban yang menyewakan Pasal 1551 KUH Perdata, juga menegaskan bahwa: “Pihak yang menyewakan wajib untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segalanya. Selama waktu sewa, ia harus menyuruh melakukan pembetulan pembetulan yang perlu dilakukan pada barang yang disewakan, kecuali pembentukan yang menjadi kewajiban penyewa”.

---

<sup>54</sup> Abdul R. Saliman. *Op.Cit.*, halaman 39.

Sebaliknya bagi pihak penyewa dibebankan pula tanggungjawab atau kewajiban ketika perjanjian sewa menyewa itu berlangsung, hal ini sebagaimana pengaturan dalam Pasal 1560 KUH Perdata, yang menyebutkan:

Penyewa harus menepati dua kewajiban utama:

1. memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan;
2. membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Norma atau aturan yang tertuang dalam Pasal 1550, 1551 dan 1560 KUH Perdata di atas, menjadi pegangan bagi pihak yang menyewakan dan pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, dan harus ditaati secara umum ketikan perjanjian itu masih berlangsung. Hal ini sejatinya dikarenakan sewa menyewa merupakan hal yang termasuk ke dalam timbal balik untuk beberapa pihak sehingga menyebabkan perikatan terhadap pihak lain. Perjanjian yang melahirkan hak, kewajiban, sering juga disebut perjanjian antara kedua pihak atau timbal balik, harus dipenuhi oleh pihak yang bersepakat, serta hak kewajibannya berhubungan.

Seyogianya untuk menjadi sebuah perjanjian sewa menyewa yang baik ialah, perjanjian sewa menyewa tersebut harus merupakan sebuah kesepakatan yang sifatnya timbal balik dari pihak yang menyewa terhadap pihak penyewa untuk selanjutnya pihak yang menyewa memberikan penyerahan kepada pihak penyewa yang berkewajiban membayar harga sewa tertentu, kemudian pihak yang menyewa ini berhak untuk menyerahkan sesuatu barang kepada penyewa untuk sepenuhnya dinikmati tidak untuk dimiliki oleh pihak penyewa, lalu nikmatnya suatu barang ini

hanya berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran yang harganya telah ditetapkan bersama.<sup>55</sup>

Selanjutnya berkenaan dengan pengaturan saat berakhirnya perjanjian sewa menyewa juga dapat terbagi menjadi 2 (dua) bentuk berdasarkan bentuk perjanjian yakni perjanjian sewa menyewa secara lisan maupun tulisan. Berkenaan dengan menyewa bangunan toko yang nantinya digunakan sebagai tempat pelaku usaha untuk memulai kegiatan usahanya, dalam menyewa bangunan toko tersebut terdapat suatu perjanjian yang melekat diantara subyek-subyek hukum yakni antara pemilik dan penyewa. Perjanjian ditinjau dari segi bentuknya terdiri atas:

- a. Perjanjian secara tertulis;
- b. Perjanjian tidak tertulis (lisan).

Berdasarkan pada hal tersebut, perjanjian tidak harus dibuat dalam bentuk tertulis saja, melainkan dapat pula dibuat dalam bentuk tidak tertulis. Pada dasarnya tidak terdapat suatu keharusan bagi para pihak untuk membentuk perjanjian sewa menyewa dalam bentuk perjanjian secara tertulis. Berkenaan dengan pemilihan bentuk perjanjian tersebut baik yang secara tertulis maupun secara tidak tertulis didasarkan pada kesepakatan para pihak (Pasal 1338 KUH Perdata).<sup>56</sup>

Kesepakatan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian sewa menyewa baik dalam bentuk perjanjian tertulis maupun tidak tertulis terletak pada tahap *pracontractual* yakni sebagai tahap awal sebelum menuangkan hal hal yang disepakati para pihak dalam bentuk perjanjian yang ditandai dengan terjadinya

---

<sup>55</sup> Muhammad Farhan Gayo dan Heru Sugiyono. "Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha". *Dalam Jurnal Justitia*, Volume 8, Nomor 3, Tahun 2021, halaman 246.

<sup>56</sup> Siti Chomsyah. *Op.Cit.*, halaman 198-199.

penawaran dan penerimaan berbagai hal sebagai dasar untuk membuat perjanjian sewa menyewa. Pada saat antara pemilik dan penyewa telah sepakat dimana pemilik barang (seperti ruko) sepakat untuk menyewakan tokonya kepada si penyewa, maka kesepakatan ini dituangkan dalam perjanjian baik secara tertulis maupun tidak tertulis yang mengikat para pihak sebagaimana dalam tahap *contractual*. Tahap selanjutnya setelah dibentuknya perjanjian yakni tahap *postcontractual* sebagai tahap pelaksanaan dari perjanjian tidak tertulis yang telah disepakati para pihak.<sup>57</sup>

Atas dasar itu pula khusus pada pengakhiran perjanjian sewa menyewa merujuk pada ketentuan Pasal 1570 KUH Perdata, disebutkan tentang berakhirnya sewa menyewa yakni: “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu”. Artinya jika sewa menyewa dilaksanakan secara kontrak perjanjian tertulis, maka berakhirnya perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan oleh para pihak penyewa dan yang menyewakan dalam kontrak perjanjian tersebut.

Selanjutnya jika perjanjian sewa menyewa dilaksanakan secara lisan (tidak tertulis) maka berakhirnya perjanjian sewa menyewa dapat merujuk pada ketentuan Pasal 1571, 1572 dan 1573 KUH Perdata, yang menguraikan sebagai berikut:

1. Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu.

---

<sup>57</sup> *Ibid.*, halaman 199.

2. Jika pihak yang satu telah memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia berhak menghentikan sewanya, maka penyewa meskipun ia tetap menikmati barang yang bersangkutan, tidak dapat mengemukakan adanya suatu penyewa ulang secara diam-diam.
3. Jika setelah berakhir suatu penyewaan yang dibuat secara tertulis, penyewa tetap menguasai barang yang disewa dan dibiarkan menguasainya, maka terjadilah suatu sewa baru, yang akibat akibatnya diatur dalam Pasal-pasal mengenai penyewaan secara lisan.

Pengakhiran perjanjian sewa menyewa secara lisan atau tidak tertulis diatur secara lebih komprehensif dibandingkan pengakhiran perjanjian sewa menyewa tertulis, karena pada prinsipnya apabila perjanjian sewa menyewa itu dilakukan secara tertulis maka hal-hal yang disepakati oleh para pihak menjadi undang-undang bagi pihak penyewa dan pihak yang menyewakan untuk mentaatinya.

Sehingga secara umum pengaturan hukum perjanjian sewa menyewa merujuk pada ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata dan diatur pula secara khusus dalam Pasal 44 dan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam perjanjian sewa menyewa pihak yang menyewakan harus memperhatikan kewajibannya sebagaimana ketentuan Pasal 1550 *jo* Pasal 1551 KUH Perdata. Begitu pula pada pihak penyewa harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ketentuan Pasal 1560 KUH Perdata. Agar terciptanya perjanjian sewa menyewa yang baik maka sebaiknya perjanjian dilaksanakan secara tertulis.

## **B. Penerapan Asas *Pacta Sunt Servanda* dalam Perjanjian Sewa Menyewa**

Hubungan antara manusia dengan manusia dalam praktik sehari-hari seringkali dapat menimbulkan hubungan hukum, yang mana dalam hubungan tersebut antara yang satu dengan yang lainnya akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sehingga dalam istilah hukum dikenal hukum perdata materil dan hukum perdata formil. Hukum perdata materil adalah suatu kumpulan dari pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak dan kewajiban keperdataan (privat) antara pihak yang satu dengan pihak lainnya, sedangkan hukum perdata formil adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pelaksanaan sanksi hukuman terhadap para pelanggar hak-hak keperdataan sesuai dengan hukum perdata materil mengandung sanksi yang sifatnya memaksa.<sup>58</sup>

Begitu pula dalam penerapan asas *pacta sunt servanda*, perjanjian yang dibuat oleh para pihak menjadi sebab terciptanya hubungan hukum diantara para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut, sehingga menimbulkan kewajiban keperdataan atau prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai yang diperjanjikan. Sebaliknya jika tidak dilaksanakan akan berimplikasi pada pengenaan sanksi hukum keperdataan yang melanggar perjanjian yang disepakati yang sesungguhnya secara prinsip atau asas menjadi suatu undang-undang bagi pihak yang bersepakat.

Pelaksanaan perjanjian merupakan realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian,

---

<sup>58</sup> Mhd. Teguh Syuhada Lubis. "Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata". *Dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 4, Nomor 1, Januari-Juni 2019, halaman 43.

supaya perjanjian itu dapat mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa ada pelaksanaan perjanjian. Pada dasarnya, hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian dapat dibagi dalam 3 (tiga) macam, yaitu:

1. Perjanjian untuk memberikan sesuatu barang/benda (Pasal 1237 KUH Perdata).
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUH Perdata).
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUH Perdata).<sup>59</sup>

Hal-hal yang dilaksanakan dalam perjanjian itu disebut dengan prestasi. Adapun yang dimaksud dengan prestasi dalam suatu perjanjian adalah sesuatu hal yang wajib dipenuhi atau dilaksanakan oleh seorang debitur dalam suatu perjanjian. Menurut ketentuan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, macam-macam prestasi adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. jadi, pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Menurut Pasal 1339 KUH Perdata, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan dalam perjanjian saja, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Selanjutnya menurut Pasal 1347 KUH Perdata disebutkan, bahwa hal-hal yang menurut kebiasaan selalu diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan

---

<sup>59</sup> P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, halaman 337.

dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan. Jadi, oleh karena dianggap diperjanjikan atau merupakan bagian dari perjanjian, maka hal-hal yang menurut kebiasaan tersebut dapat menyingkirkan suatu pasal undang-undang yang merupakan hukum pelengkap. Jika suatu hal tidak diatur dalam undang-undang dan kebiasaan, maka penyelesaiannya harus berdasar pada kepatutan. Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa ada 3 (tiga) sumber norma yang ikut mengisi suatu perjanjian, yaitu: undang-undang, kebiasaan, dan kepatutan.<sup>60</sup>

Undang-undang menentukan bahwa perjanjian yang sah berkekuatan sebagai undang-undang. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan istilah semua ini pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah semata-mata perjanjian bersama tetapi juga meliputi perjanjian yang tidak bernama. Di dalam istilah semua itu, terkandung suatu asas yang dikenal dengan asas *partij autonome*.

Melalui istilah secara sah pembentuk undang-undang hendak menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus menurut hukum. Semua persetujuan yang menurut hukum atau secara sah mengikat. Yang dimaksud dengan secara disini adalah bahwa perbuatan perjanjian harus mengikuti hal yang ditentukan oleh Pasal

---

<sup>60</sup> *Ibid.*, halaman 337-338.

1320 KUH Perdata.<sup>61</sup>

Pada praktek tindakan-tindakan yang akan menimbulkan hukum tentu pelaksanaannya harus memperhatikan pengaturan hukum yang berlaku, termasuk dalam hal ini pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa. Selain aturan hukum dalam beberapa aspek hukum berlaku pula asas hukum. Menurut Satjipto Rahardjo, asas hukum ialah menjadi sebuah dasar kebenaran yang dapat dijadikan pedoman dalam menegakan keadilan asasi, yang menyebabkan melalui asas hukum tersebut timbul yang dapat dijadikan pertimbangan secara etis dan sosial moral masyarakat sehingga dapat masuk dan mengerti tentang hukum dengan demikian itu merupakan sumber utama sebuah hukum.<sup>62</sup>

Berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa tentu asas hukum yang harus diterapkan adalah asas hukum yang berkaitan dengan hukum perjanjian. Hukum perjanjian adalah bagian hukum privat (perdata). Hukum privat (perdata) ini berkaitan erat dengan pencapaian suatu prestasi yang kewajibannya nanti akan dilaksanakan. Hukum perjanjian ialah merupakan bahagian dari hukum perdata, karena dalam hal perbuatan melawan hukum atau wanprestasi kepada kesepakatan yang telah dibuat dalam kontrak itu merupakan urusan masing-masing dari para pihak yang melakukan perjanjian.<sup>63</sup> Diketahui asas-asas dalam hukum perjanjian berabagai macam, secara umum dapat dikatakan Asas-asas umum hukum perjanjian tersebut antara lain:

1. Asas konsensualisme;
2. Asas kebebasan berkontrak;
3. Asas *pacta sunt servanda*;

---

<sup>61</sup> Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. *Op.Cit.*, halaman 42-43.

<sup>62</sup> Muhammad Farhan Gayo dan Heru Sugiyono. *Op.Cit.*, halaman 248.

<sup>63</sup> *Ibid.*

4. Asas keseimbangan;
5. Asas itikad baik (*good faith*);
6. Asas kepatutan;
7. Asas kebiasaan; dan
8. Asas moral.<sup>64</sup>

Asas *pacta sunt servanda* merupakan salah satu asas yang penting dalam suatu perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* dikenal juga dengan asas kebebasan berkontrak. Kebebasan merupakan bagian dari hak asasi manusia yang melekat pada diri setiap manusia, namun kebebasan bukan berarti tanpa ada batas. Pembatasan ini bertujuan untuk menghindari terjadinya kerugian bagi orang lain akibat kebebasan yang tidak dibatasi. Berkenaan dengan kebebasan berkontrak, menurut Sutan Remi Sjahdeini, asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
4. Kebebasan menentukan perjanjian.
5. Kebebasan untuk objek untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).<sup>65</sup>

Pada setiap perjanjian terdapat asas-asas yang dijadikan sebagai landasan dalam pelaksanaannya. Adapun asas yang paling fundamental adalah asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa janji mengikat sebagaimana undang-undang bagi yang membuatnya. Dikatakan fundamental karena asas tersebut yang melandasi lahirnya perjanjian, termasuk perjanjian internasional dan melandasi dilaksanakannya perjanjian sesuai dengan apa yang diperjanjikan oleh para pihak. Tanpa adanya

---

<sup>64</sup> Tuti Rastuti. 2015. *Seluk Beluk Perusahaan dan Hukum Perusahaan*. Bandung: PT. Refika Aditama, halaman 134.

<sup>65</sup> Siti Chomsyah. *Op.Cit.*, halaman 202-203.

janji-janji yang telah disepakati tidak akan lahir perjanjian. Perjanjian harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana janji-janji yang diberikan oleh para pihak. Sebagai pasangan dari asas *pacta sunt servanda* adalah asas itikad baik. Pelaksanaan janji-janji tersebut tentunya harus dilaksanakan dengan penuh kesadaran, rasa tanggung jawab dan memperhatikan kepentingan para pihak, sebagaimana yang telah dijanjikan dalam kesepakatan.<sup>66</sup>

*Pacta sunt servanda* berasal dari bahasa latin yang berarti ”janji harus ditepati”. *Pacta sunt servanda* merupakan asas atau prinsip dasar dalam sistim hukum *civil law*, yang dalam perkembangannya diadopsi ke dalam hukum internasional. Pada dasarnya asas ini berkaitan dengan kontrak atau perjanjian yang dilakukan diantara para individu, yang mengandung makna bahwa:

1. Perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dan
2. Mengisyaratkan bahwa pengingkaran terhadap kewajiban yang ada pada perjanjian merupakan tindakan melanggar janji atau wanprestasi.

Aziz T. Saliba menyatakan bahwa asas *Pacta sunt servanda* merupakan sakralisasi atas suatu perjanjian (*sanctity of contracts*). Titik fokus dari hukum perjanjian adalah kebebasan berkontrak atau yang dikenal dengan prinsip otonomi, yang berarti bahwa dengan memperhatikan batas hukum yang tepat orang dapat mengadakan perjanjian apa saja sesuai dengan kehendaknya, dan apabila mereka

---

<sup>66</sup> Harry Purwanto. “Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional”. *dalam Jurnal MIMBAR HUKUM*, Volume 21, Nomor 1, Februari 2009, halaman 157.

telah memutuskan untuk membuat perjanjian, mereka terikat dengan perjanjian tersebut.<sup>67</sup>

Dasar hukum dari prinsip atau asas *pacta sunt servanda* terletak pengaturannya pada Pasal 1338 ayat KUH Perdata yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Hal ini jika dikaitkan dengan perjanjian sewa menyewa rumah toko yang telah disepakati dalam bentuk tidak tertulis, segala hal yang disepakati tersebut hanya Berlakunya secara klausul lisan. perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tidaklah harus berupa klausul secara tertulis, melainkan klausul yang disepakati secara lisan pun memiliki kekuatan yang sama sebagai undang undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Prinsip *pacta sunt servanda* merupakan prinsip yang menyangkut daya mengikatnya sebuah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk perjanjian apapun terutama dalam bentuk perjanjian tidak tertulis. Prinsip *pacta sunt servanda* merupakan prinsip yang tidak berdiri sendiri seperti prinsip-prinsip perjanjian lainnya. Prinsip ini saling berkaitan dengan prinsip-prinsip lainnya terutama dengan prinsip *privity of contract* dalam Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata diselaraskan yang menjadi mengikatnya sebuah jika daya perjanjian berlaku sama dengan daya mengikatnya suatu undang-undang dan hanya mengikat atau berlaku bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut.<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> *Ibid.*, halaman 162.

<sup>68</sup> *Ibid.*, halaman 204.

Kaidah yang tertuang dalam asas *pacta sunt servanda* tidak terlepas pada prinsip awal hukum perikatan yang tertuang dalam Pasal 1233 KUH Perdata yang menyebutkan: “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.” Kemudian dalam Pasal 1234 KUH Perdata, dijelaskan kembali tentang bentuk-bentuk perikatan itu sendiri yakni: “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Dikaiktan dengan prinsip tersebut maka adanya kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*) antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa merupakan bentuk kebebasan membuat perjanjian yang berisi perikatan untuk memberikan sesuatu. Objek yang diberikan adalah barang yang disewakan oleh pemilik kepada si penyewa.

Tidak hanya sampai disitu penerapan asas *pacta sunt servanda* dalam perjanjian sewa menyewa yang berpedoman pada Pasal 1338 KUH Perdata, juga tidak terlepas dari kaidah yang ada pada ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata yang menyebutkan: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Oleh karenanya itu penerapan asas *pacta sunt servanda* dalam perjanjian sewa menyewa ini merupakan perwujudan dari lahirnya perikatan atas dasar persetujuan dari para pihak yakni pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

Selanjutnya penerapan asas *pacta sunt servanda* dalam perjanjian sewa menyewa, walaupun pada prinsipnya dibebaskan kepada para pihak untuk menentukan isi klausul perjanjiannya, namun tetap sebelumnya harus memenuhi syara-syarat sahnya perjanjian dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa

tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya suatu perjanjian adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Hal ini dimaksudkan, bahwa para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila kata sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUH Perdata).

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada dasarnya, setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap (Pasal 1329 KUH Perdata). Menurut Pasal 1330 KUH Perdata, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan dan orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, serta semua orang kepada isap undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Akibat hukum dari ketidakcakapan ini adalah perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

3. Adanya hal tertentu

Adanya suatu hal tertentu adalah menyangkut obyek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah

barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dikemudian hari dapat ditentukan atau dihitung. Menurut ketentuan Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Selanjutnya menurut Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata, barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

#### 4. Adanya suatu sebab yang halal

Adanya suatu sebab yang halal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (Pasal 1337 KUH Perdata). Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan hal yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.<sup>69</sup>

Berdasarkan uraian di atas maka dapat dipahami memperhatikan syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*).
2. Adanya kecakapan untuk membuat perjanjian (*capacity*). Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau akhil balik dan sehat pikirannya (sehat menurut hukum atau telah berumur 21 tahun).
3. Ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*), artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.

---

<sup>69</sup> P.N.H. Simanjuntak. *Op.Cit.*, halaman 334-335.

4. Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*), artinya menyangkut isi perjanjian itu sendiri.<sup>70</sup>

Suatu objek tertentu, artinya objek dalam perjanjian harus jelas dan dapat dideterminasikan. Dengan demikian, tidak akan muncul cela untuk saling mengingkari yang mana objek dalam perjanjian oleh para pihak. Sebab yang halal, artinya perjanjian itu dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dua syarat pertama sahnya perjanjian merupakan syarat subjektif. Jika syarat subjektif tidak dipenuhi perjanjian dapat dibatalkan. Dua syarat terakhir dikatakan syarat objektif karena jika syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum, artinya bahwa dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan, akibatnya hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.<sup>71</sup>

Atas dasar itu maka walaupun sesuai Pasal 1338 KUH Perdata seseorang diberikan kebebasan untuk menentukan isi perjanjiannya sebagaimana makna dari asas *pacta sunt servanda* termasuk dalam perjanjian sewa menyewa, akan tetapi norma hukum juga memberikan batasan agar dalam perjanjian tersebut tetap harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Jika tidak, maka perjanjian sewa menyewa tersebut dapat berakibat pada dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum.

Asas *pacta sunt servanda* merupakan salah satu norma dasar (*grundnorm*; *basic norm*) dalam hukum (perikatan), dan erat kaitannya dengan asas itikad baik.

---

<sup>70</sup> Sujana Donandi S. *Op.Cit.*, halaman 26.

<sup>71</sup> *Ibid.*, halaman 27.

untuk menghormati atau mentaati perjanjian. Sejauh mana para pihak akan mentaati isi perjanjian akan terlihat dalam praktek pelaksanaannya yang tentu saja harus didasarkan atas itikad baik dari para pihak. Kedua asas ini nampak sebagai asas yang tidak terpisahkan satu sama lain dalam pelaksanaan perjanjian. Suatu perjanjian yang lahir sebagai hasil kesepakatan dan merupakan suatu pertemuan antara kemauan para pihak, tidak akan dapat tercapai kemauan para pihak apabila di dalam pelaksanaannya tidak di landasi oleh adanya itikad baik dari para pihak untuk melaksanakan perjanjian sebagaimana yang dituju. Aktualisasi pelaksanaan asas itikad baik dari suatu janji antara lain dapat diilustrasikan sebagai berikut:

1. para pihak harus melaksanakan ketentuan perjanjian sesuai dengan isi, jiwa, maksud, dan tujuan perjanjian itu sendiri;
2. menghormati hak-hak dan kewajiban kewajiban dari masing-masing pihak maupun pihak ketiga yang mungkin diberikan hak dan/atau kewajiban (kalau ada);
3. tidak dibebani melakukan tindakan-tindakan yang dapat menghambat usaha-usaha mencapai maksud dan tujuan perjanjian itu sendiri, baik sebelum perjanjian itu mulai berlaku maupun setelah perjanjian itu mulai berlaku.<sup>72</sup>

Berdasarkan seluruh rangkain di atas maka dipahami asas *pacta sunt servanda* dalam penerapannya tetap memperhatikan prinsip dasar perikatan sendiri tertuang dalam Pasal 1233 yakni perikatan dapat lahir dari adanya persetujuan para pihak atau karena undang-undang. Kemudian dalam Pasal 1234 mensyaratkan ketika seseorang bersepakat untuk membuat perikatan klausulnya dapat berupa untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Pada perjanjian sewa menyewa klausul yang diambil adalah klausul untuk memberikan sesuatu yakni memberikan barang yang disewakan oleh yang menyewakan kepada

---

<sup>72</sup> Herry Purwanto. *Op.Cit.*, halaman. 163.

penyewa. Kemudian perjanjian sewa menyewa ini merupakan bagian perikatan yang lahir dari persetujuan sebagaimana ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata. Oleh karenanya perjanjian sewa menyewa yang dibentuk oleh para pihak (penyewa dan yang menyewakan) walaupun memiliki kebebasan berkontrak sesuai asas *pacta sunt servanda* namun tetap harus memperhatikan syara-syarat sah perjanjian yang terkandung dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

### **C. Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Kepada Pihak Lain Tanpa Sepengetahuan Pemilik**

Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut dengan hak. Dengan demikian, tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat itu bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu saja, yaitu yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.<sup>73</sup> Artinya apabila orang lain melanggar kepentingan hukum individu lainnya, maka terhadap pelanggar tersebut akan dikenakan akibat hukum sebagaimana norma yang ada. Begitu pula pada pengaplikasian perjanjian sewa menyewa, apabila dalam perjanjian sewa menyewa tersebut terdapat pihak yang melanggar ketentuan maka dapat dikategorikan orang tersebut wanprestasi dan patutlah dikenakan akibat hukum.

---

<sup>73</sup> Satjipto Rahardjo. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti., halaman 53-54.

Dipahami berdasarkan aturan yang tertuang dalam Pasal 1548 KUH Perdata, dalam perjanjian sewa menyewa terdapat klausul perikatan didalamnya (termasuk dalam perjanjian sewa menyewa ruko). Perikatan yang terjalin antara pihak penyewa dan yang menyewakan melahirkan hubungan hukum antara penyewa dan pihak yang menyewakan. Terciptanya hubungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa toko tersebut, masing-masing pihak memiliki hak. Jika ditinjau mengenai hak, sebagaimana mengemukakan Santjipto ciri-ciri Raharjo yang melekat pada hak menurut hukum adalah sebagai berikut:

1. Hak itu dilekatkan kepada seseorang yang disebut pemilik atau subyek dari hak. Ia juga disebut orang yang memiliki titel atas barang yang menjadi sasaran hak.
2. Hak itu tertuju kepada orang lain dalam menjadi pengertian pemegang kewajiban. Antara hak dan kewajiban terdapat hubungan korelasi.
3. Hak yang ada pada seseorang mewajibkan pihak lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu perbuatan. Hal ini dapat disebut isi dari hak.
4. Seseorang yang berkewajiban melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu perbuatan disebut objek dari hak.
5. Setiap hak menurut hukum mempunyai titel, yaitu suatu peristiwa hukum tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada pemiliknya.<sup>74</sup>

Atas dasar uraian di atas, maka yang dimaksud dengan hak disini merupakan sesuatu yang harus diberikan kepada seseorang sebagai akibat dari kedudukan atau seseorang, status sedangkan dari kewajiban adalah suatu prestasi baik berupa benda atau jasa yang harus dilakukan oleh seseorang karena kedudukan atau statusnya.. Jika dianalisis perjanjian sewa-menyewa rumah toko, masing-masing pihak memiliki hak yakni pihak yang menyewakan rumah toko memiliki hak untuk mendapatkan sejumlah uang atas disewakannya rumah toko miliknya, sedangkan

---

<sup>74</sup> Siti Chomsyah. *Op.Cit.*, halaman 201.

pihak penyewa memiliki hak untuk menikmati berupa memanfaatkan rumah toko fungsi sebagaimana mestinya.<sup>75</sup>

Sewa menyewa dapat dipersamakan dengan jual beli, merupakan suatu persetujuan yang sering ditemukan di dalam hukum perjanjian di Indonesia. Oleh karena itu, dari perjanjian sewa menyewa atau jual beli yang dapat biasanya dilakukan oleh masyarakat dalam mengikatkan dirinya di dalam suatu perjanjian. Setiap perjanjian apapun pada dasarnya harus terpenuhiya sebuah syarat sahnya perjanjian seperti tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdT menyebutkan keempat dari syarat sahnya dari suatu persetujuan/perjanjian, sebagai berikut: sebuah kata sepakat, cakap dalam suatu perjanjian, adanya hal-hal tertentu, dan sebab-sebab demikian halal, hal ini termasuk juga kontrak..sewa menyewa, hal ini sebuah kontrak yang terdapat timbal balik. “Perjanjian yang memiliki kesifatan timbal balik merupakan persetujuan yang memberikan baik itu hak maupun kewajiban kepada para pihak”.<sup>76</sup>

Terhadap suatu perjanjian seperti halnya perjanjian sewa menyewa pasti menganut prinsip-prinsip atau asas yang erat kaitannya untuk mengatur serta mengarahkan para pihak tersebut untuk dalam suatu perjanjian sewa menyewa yaitu pemilik ruang usaha agar dapat menghindari terjadinya sebuah perbuatan ingkar janji pada isi perjanjian sewa menyewa sudah disepakati bersama kepada pihak penyewa. Persamaan dari persetujuan yang berkaitan dengan jual beli dan sewa menyewa, ialah sama-sama memiliki kekuatan yang mengikat serta untuk

---

<sup>75</sup> *Ibid*,

<sup>76</sup> Muhammad Farhan Gayo dan Heru Sugiyono. *Op.Cit.*, halaman. 248.

menuju kata sepakat yang menghasilkan persetujuan mengenai barang dan harga. Dari sini sudah seharusnya pihak pertama yang menyewakan dapat memberikan ruangnya untuk diserahkan, sehingga penyewa dapat membayarkan biaya sewanya. Berkenaan tersebut, Henry P Panggabean mengatatakan pada dasarnya suatu setiap asas-asas perjanjian yang telah dikaji pasti diantaranya memiliki peran untuk sahnya persetujuan yang berlaku sebagai peraturan perundang-undangan.

Perkembangan yang diketahui dapat lebih mudahnya apabila sudah mengenal asas yang dikaitkan dengan permasalahan yang ada. Pasal 1338 KUH Perdata merumuskan bahwa seluruh perikatan yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai peraturan yang mengikat dan memiliki sanksi kepada para pembuatnya, kedua ialah perikatan tersebut tidak dapat diambil lagi atau karena sepakatnya kedua belah pihak baru bisa diambil kembali, perikatan yang dilaksanakan harus dengan hal-hal yang baik dan tidak melanggar ketentuan peraturan.<sup>77</sup>

Dikaitkan pada konteks ini, maka sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* perjanjian yang dilaksanakan oleh penyewa dan pihak yang menyewakan (pemilik ruko) dalam perjanjian sewa menyewa ruko tidak dapat diingkari oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian apabila kedua belah pihak tidak bersepakat untuk mengakhiri. Artinya semua pihak sampai sebelum berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa ruko harus saling mentaati perjanjian yang telah disepakati.

Diselaraskan dengan akibat hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik, sejatinya secara hukum hal ini

---

<sup>77</sup> *Ibid.*, halaman 248-249.

tidak diperbolehkan, hal ini tertuang dalam ketentuan Pasal 1559 KUH Perdata, yang menyebutkan:

Penyewa, jika tidak diizinkan, tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak wajib menaati persetujuan ulang sewa itu. Jika yang disewa itu berupa sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain jika hak itu tidak dilarang dalam persetujuan.

Merujuk pada Pasal 1559 KUH Perdata di atas, maka jika dalam perjanjian sewa menyewa ruko antara penyewa dan pemilik ruko tidak ada mengatur diperbolehkannya penyewa ruko untuk menyewakan atau mengalihkan lagi ruko yang disewakan tersebut kepada pihak lain. Maka ketika ruko tersebut disewakan penyewa kepada pihak lain tanpa izin pemilik ruko, penyewa tersebut dapat dikategorikan sebagai penyewa yang tidak beritikad baik dan dapat dikategorikan telah melakukan *wanprestasi* atas perjanjian.

Pada suatu perjanjian, seseorang yang tidak melaksanakan atau tidak memenuhi prestasi yang merupakan kewajiban dalam suatu kontrak yang telah diadakannya, maka seseorang tersebut dikatakan melakukan wanprestasi. Apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan wanprestasi, maka dalam hal demikian inilah seorang debitur dikatakan melakukan wanprestasi.<sup>78</sup>

Wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cedera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Dengan demikian, wanprestasi adalah satu

---

<sup>78</sup> Sujana Donandi S. *Op.Cit.*, halaman 28.

keadaan di mana seseorang debitur (berutang dalam hal ini penyewa ruko) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Wanprestasi (lalai/alpa) dapat timbul karena:

1. Kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri.
2. Adanya keadaan memaksa (*ivermacht*).<sup>79</sup>

Suatu wanprestasi, pada umumnya 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/menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut juga dengan *sommatie* (somasi).

Tenggang waktu suatu pelaksanaan pemenuhan prestasi apabila telah ditentukan, maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Suatu somasi harus diajukan secara tertulis yang menerangkan hal yang dituntut, atas dasar apa, serta pada saat kapan diharapkan pemenuhan prestasi. Hal ini berguna bagi kreditur apabila ingin menuntut debitur di muka pengadilan. Dalam gugatan inilah, somasi menjadi alat bukti bahwa debitur betul-betul telah melakukan wanprestasi.<sup>80</sup>

Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur

---

<sup>79</sup> P.N.H. Simanjuntak. *Op.Cit.*, halaman 339-340.

<sup>80</sup> *Ibid.*, halaman 340.

disebabkan 2 (dua) kemungkinan alasan, yaitu:

1. Karena kesalahan debitor, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;
2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, artinya di luar kemampuan debitor, dengan kata lain wanprestasi terjadi karena:
  - a. Debitor yang sama sekali tidak memenuhi perikatan;
  - b. Debitor terlambat memenuhi perikatan;
  - c. Debitor keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.<sup>81</sup>

Menurut Pasal 1243 KUH Perdata penyelesaian hukum yang dapat digunakan terhadap pihak yang melakukan *wanprestasi* termasuk dalam pelaksanaan pembelian makanan dan minuman melalui aplikasi yaitu: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitor, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.” Hal ini juga dipertegas dalam Pasal 1267 KUH Perdata yang menyebutkan: “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Tentu dengan adanya penyelesaian hukum apabila salah satu pihak melakukan *wanprestasi* merupakan bagian dari tujuan hukum itu sendiri diterapkan, merupakan bagian perlindungan hukum terhadap para subjek hukum yang terkait dalam perjanjian sewa menyewakan rumah toko antara penyewa dengan pemilik ruko atau pihak yang menyewakan ruko.

---

<sup>81</sup> Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. *Op.Cit.*, halaman halaman 43.

Tujuan perlindungan adalah memberikan rasa aman bagi korban. Rasa aman adalah bebas dari bahaya, bebas dari gangguana, tenteram, tidak merasa takut atau khawatir terhadap suatu hal.<sup>82</sup> Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah: “Memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”. Sedangkan Menurut Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, perlindungan adalah: “Upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi”.<sup>83</sup>

Satjipto Rahardjo menjelaskan bahwa tujuan perlindungan hukum adalah untuk memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain, serta memberikan perlindungan tersebut kepada masyarakat sehingga ada kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah segala upaya untuk mewujudkan hak dan memberikan bantuan untuk memberikan sanksi dan/atau rasa aman kepada korban. Perlindungan hukum merupakan bagian dari perlindungan masyarakat dan dapat dicapai dalam berbagai bentuk, yaitu melalui pemberian ganti rugi, pelayanan kesehatan, dan bantuan hukum. Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila memenuhi unsur-unsur berikut ini:

1. Adanya perlindungan dari pemerintah terhadap warganya;
2. Jaminan kepastian hukum;
3. Berkaitan dengan hak-hak warga negara;

---

<sup>82</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini. *Op.Cit.*, halaman 260.

<sup>83</sup> *Ibidi.*, halaman 262.

4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.<sup>84</sup>

Di Indonesia dikenal dengan 2 (dua) macam perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif dirancang untuk mencegah perselisihan. Sementara perlindungan hukum yang represif dimaksudkan sebagai perlindungan akhir, berupa sanksi, seperti denda, kurungan, dan sanksi tambahan jika terjadi perselisihan atau pelanggaran hukum. Artinya dapat dikatakan suatu perlindungan hukum dipandang sebagai suatu gambaran yang independen dari fungsi hukum itu sendiri, dan konsepnya adalah hukum memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kepentingan dan kedamaian.<sup>85</sup>

Atas dasar itu pula dalam perjanjian sewa menyewa ruko yang si penyewa menyewakan kembali ruko kepada pihak lain tanpa sepengetahuan atau tanpa seizin dari pemilik ruko dapat dikategorikan sebagai wanprestasi jika sebelum tidak diatur dalam perjanjian bersama sewa menyewa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata. Hal ini karena secara prinsip tindakan tersebut bertentangan dengan konsep sewa menyewa sebagaimana Pasal 1559 KUH Perdata.

Maka pengenaan baik penggantian kerugian, penggantian biaya dan bunga kepada penyewa ruko yang demikian merupakan bentuk akibat hukum dari wanprestasi yang juga dibenarkan dalam ketentuan Pasal 1239 KUH Perdata, yang menyebutkan: “Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”.

---

<sup>84</sup> Sinthiarahma Felyana Megawati. *Op.Cit.*, halaman 1321-1322.

<sup>85</sup> *Ibid.*, halaman 1323.

Berkaitan dengan akibat hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik, hal ini dapat dikategorikan sebagai tindakan wanprestasi dari penyewa. Akibat wanprestasi tersebut memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan perjanjian. Dalam hal demikian, pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan si tergugat, untuk memberiakan suatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan (Pasal 1266 KUH Perdata).<sup>86</sup>

Ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata ini juga selaras dengan uraian kaidah yang terkandung dalam Pasal 1559 KUH Perdata yang memperbolehkan pihak pemilik ruko atau pihak yang menyewakan untuk membatalkan perjanjian sewa menyewa itu secara sepihak dikarenakan penyewa telah mengalihkan benda dalam hal ini ruko tersebut kepada pihak lain. Pembatalan ini menjadi hak dari pihak yang menyewakan atau pihak pemilik ruko.

Sehingga ditegaskan akibat dari wanprestasi itu biasanya dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan kontrak, peralihan risiko, maupun membayar biaya perkara. Apabila seseorang dituduh melakukan wanprestasi, lalu atau secara sengaja tidak melaksanakan sesuai bunyi yang telah disepakati dalam kontrak, jika

---

<sup>86</sup> P.N.H. Simanjuntak. *Op.Cit.*, halaman 341.

terbukti, maka debitur harus mengganti kerugian (termasuk ganti rugi, bunga, dan biaya perkaranya).<sup>87</sup>

Perlu dipahami sebelum pemberian akibat hukum (baik itu ganti rugi, bunga, dan biaya perkaranya) kepada pihak penyewa ruko yang menyewakan ruko kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik yang dikategorikan penyewa ruko sebelumnya telah melakukan *wanprestasi*, maka terlebih dahulu perlu dipastikan bahwasannya pihak penyewa tersebut memang terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan *wanprestasi* atas perjanjian yang telah disepakati. Artinya perlu adanya pembuktian tentang benar atau tidaknya pihak tersebut yang harus bertanggungjawab atas *wanprestasi* yang terjadi. Untuk itu pembuktian sebelum memberikan akibat hukum kepada seorang subjek hukum merupakan aspek yang penting.

Pembuktian merupakan titik sentral pemeriksaan perkara dalam sidang pengadilan. Pembuktian adalah ketentuan-ketentuan yang berisi penggarisan dan pedoman tentang cara-cara yang dibenarkan undang-undang membuktikan kesalahan yang didakwakan kepada terdakwa. Pembuktian juga merupakan ketentuan yang mengatur alat-alat bukti yang dibenarkan undang-undang yang boleh dipergunakan hakim membuktikan kesalahan. Pengadilan tidak boleh sesuka hati dan semena-mena membuktikan kesalahan seseorang. Begitu pula dalam cara mempergunakan dan menilai kekuatan pembuktian yang melekat pada setiap alat bukti, dilakukan dalam batas-batas yang dibenarkan undang-undang, agar dalam mewujudkan kebenaran yang hendak dijatuhkan, majelis hakim terhindar dari

---

<sup>87</sup> Abdul R. Saliman. *Op.Cit.*, halaman 41-42.

pengorbanan kebenaran yang harus dibenarkan.<sup>88</sup> Dengan kata lain untuk menyatakan seseorang telah melakukan *wanprestasi* ataupun tidak hanyalah berdasarkan putusan hakim di Pengadilan. Untuk itu perlu diperhatikan seluruh alat bukti yang sah dalam pembuktian keperdataan sebagaimana Pasal 1866 KUH Perdata, baik itu bukti tertulis seperti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah.

Atas dasar seluruh uraian di atas, maka jika memang terbukti tindakan penyewa ruko yang menyewakan rukonya kembali kepada pihak lain tanpa persetujuan pemilik merupakan bagian dari *wanprestasi*. Sehingga dipahami akibat hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik merujuk pada ketentuan Pasal 1559 KUH Perdata *jo* Pasal 1267, 1243 dan 1239 KUH Perdata, terhadap perjanjian itu dapat berimplikasi pada pembatalan perjanjian sewa menyewa oleh pihak pemilik ruko atau pihak yang menyewakan karena penyewa dalam hal ini dikategorikan telah melakukan cedera janji atau *wanprestasi*. Lalu selanjutnya bukan hanya itu pihak pemilik ruko atau pihak yang menyewakan ruko dapat pula menuntut akibat hukum lainnya kepada pihak penyewa yang mengalihkan sewa ruko tersebut kepada pihak lain dalam bentuk implikasi hukum diantaranya membebaskan penyewa ruko untuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

---

<sup>88</sup> Mhd. Teguh Syuhada Lubis. 2021. *Hukum Pembuktian Dalam Peradilan Di Indonesia*. Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 51-52.

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum perjanjian sewa menyewa dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata dan diatur pula secara khusus dalam Pasal 44 dan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam perjanjian sewa menyewa pihak yang menyewakan harus memperhatikan kewajibannya sebagaimana ketentuan Pasal 1550 *jo* Pasal 1551 KUH Perdata. Begitu pula pada pihak penyewa harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ketentuan Pasal 1560 KUH Perdata. Pengaturan berakhirnya perjanjian sewa menyewa tergantung bentuk perjanjian baik secara tertulis maupun tidak tertulis (lisan) sebagaimana ketentuan Pasal 1570 sampai dengan Pasal 1573 KUH Perdata.
2. Penerapan asas *pacta sunt servanda* dalam perjanjian sewa menyewa sejaitnya diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata. Akan tetapi Pasal 1338 KUH Perdata sendiri sejatinya selaras dengan prinsip yang tertuang pada pasal-pasal tentang perikatan dan perjanjian. Prinsip dasar perikatan sendiri tertuang dalam Pasal 1233 yakni perikatan dapat lahir dari adanya persetujuan para pihak atau karena undang-undang. Pada perjanjian sewa menyewa klausul yang diambil adalah klausul untuk memberikan sesuatu yakni memberikan barang yang disewakan oleh yang menyewakan kepada penyewa. Asas *pacta sunt servanda* dalam perjanjian

sewa menyewa tetap harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

3. Akibat hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik yakni dapat berupa pembatalan perjanjian sewa menyewa dan penyewa yang menyewakan kepada pihak lain tanpa izin juga dapat dikenakan akibat hukum berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Pelarangan menyewakan lagi tanpa izin diatur dalam Pasal 1559 KUH Perdata. Penerapan akibat hukum tersebut karena pihak penyewa dikategorikan telah melakukan *wanprestasi* sehingga dikenakan akibat hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1558 *jo* Pasal 1267 *jo* Pasal 1243 *jo* Pasal 1239 KUH Perdata. Terdapat pengecualian jika sebelumnya dalam perjanjian tertulis disepakati pihak yang menyewakan mengizinkan pihak penyewa untuk menyewakan kembali kepada pihak lain dalam masa perjanjian, hal ini sesuai Pasal 1338 KUH Perdata.

## **B. Saran**

1. Seharusnya pengaturan hukum perjanjian sewa menyewa khususnya terhadap barang/benda tidak bergerak untuk menguatkan isi perjanjian harus terdapat regulasi yang mengharuskan terhadap perjanjian sewa menyewa itu dilaksanakan secara tertulis baik itu dengan akta otentik maupun di bawah tangan. Sehingga tertutup kemungkinan untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa secara lisan. Sehingga para pihak baik itu penyewa maupun pihak yang menyewakan paham betul hak dan

kewajibannya masing-masing. Hal ini akan meminimalisir terjadinya *wanprestasi* antara kedua belah pihak.

2. Sepatutnya penerapan asas *pacta sunt servanda* dalam perjanjian sewa menyewa memang harus lebih dikedepankan oleh para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa. Hanya saja agar kedua belah pihak terlindungi kepentingannya dan tidak merasa dirugikan maka penerapan asas *pacta sunt servanda* harus lebih dikedepankan untuk membentuk klausul-klausul yang mengakomodir kepentingan para pihak, ketimbang hanya berpedoman pada KUH Perdata yang tidak secara lengkap mengatur hak dan kewajiban para pihak sesuai kebutuhan perjanjian sewa menyewa.
3. Sebaiknya akibat hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik dapat langsung diterapkan tanpa melalui proses gugatan di pengadilan apabila perjanjian sewa menyewa tersebut dilaksanakan secara tertulis. Para pihak harus menentukan secara langsung dalam kontrak perjanjian hal-hal yang dapat dibebankan kepada para pihak apabila terjadi *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa ruko. Termasuk pembebanan akibat hukum kepada penyewa yang menyewakan ruko kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik. Dengan begitu penyewa menjadi lebih hati-hati jika ingin melakukan hal-hal yang dapat berujung pada pengenaan akibat hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdul R. Saliman. 2017. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan (Toeri dan Contoh Kasus)*. Jakarta: Kencana.
- Eka N.A.M. Sihombing. 2018. *Pembentukan Peraturan Daerah Partisipatif*. Malang: Inteligencia Media.
- Harsanto Nursadi. 2007. *Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta: Penerbit Universitas Terbuka.
- Ida Hanifah, dkk. 2021. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Joni Emirzon dan Muhammad Sadi Is. 2021. *Hukum Kontrak Teori dan Peraktik*. Jakarta: Kencana.
- Lukman Santoso Az. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprensif Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Media Pustaka.
- Mhd. Teguh Syuhada Lubis. 2021. *Hukum Pembuktian Dalam Peradilan Di Indonesia*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. 2017. *Hukum Bisnis: Dilengkapi dengan Kajian Hukum Bisnis Syariah*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Nurhilmiyah. 2020. *Hukum Perdata*. Medan: Global Makmur.
- P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Peter Mahmud Marzuki. 2018. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Soeroso. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sudarsono. 2012. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Salim HS. 2004. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satjipto Rahardjo. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini. 2019. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Salle. 2019. *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Makassar: CV. Social Politic Genius.

Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo. 2017. *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Tuti Rastuti. 2015. *Seluk Beluk Perusahaan dan Hukum Perusahaan*. Bandung: PT. Refika Aditama.

Yahman. 2019. *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan Dalam Hubungan Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Yulia Mirwati, dkk. 2021. *Penyewaan Tanah*. Depok: Rajawali Pers.

## **B. Jurnal dan Kamus**

Arif Rifqi Muslim dan Achmad Busro. “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat”, *dalam Jurnal Notarius*, Volume 15, Nomor 2, 2022.

Claudia Soleman. “Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. *dalam Jurnal Lex Privatum*, Volume VI, Nomor 5, Juli 2018.

Harry Purwanto. “Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional”. *dalam Jurnal MIMBAR HUKUM*, Volume 21, Nomor 1, Februari 2009.

Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Manaon Damianus Sirait, dkk, “Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kantor”, *dalam Jurnal Analogi Hukum*, Volume 2, Nomor 2, 2020.

Muhammad Farhan Gayo dan Heru Sugiyono. “Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha”. *Dalam Jurnal Justitia*, Volume 8, Nomor 3, Tahun 2021.

Mhd. Teguh Syuhada Lubis. “Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata”. *Dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 4, Nomor 1, Januari-Juni 2019.

Sujana Donandi S. “Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Oleh Koperasi”. *dalam jurnal Problematika Hukum Fakultas Hukum Universitas Presiden*, Volume 2, Nomor 1, 2016.

Siti Chomsyah. “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis”, *dalam Jurnal Advokasi*, Volume 7, Nomor 2, 2017.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Oleh Bukan Pemilik.

### **D. Internet**

Tim Editorial Rumah.com, “Apa Itu Ruko? Kegunaan dan 7 Inspirasi Desain Ruko Minimalis yang Cakep Abis”, <https://www.rumah.com/panduan-properti/ruko-83743>, diakses tanggal 17 November 2022, pukul 00:56 Wib.