

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
TINDAKAN DAN PERBUATAN WANPRESTASI
SEWA MENYEWARUKO BATIK PLAZA YANG
TERJADI DI PEKALONGAN**

(Studi Kasus Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S. 1)



Disusun Oleh :

M.SYAIFURROHMAN WAHIB
1502036033

**HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2022

PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id/>

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar
Hal : Naskah Skripsi an.

An. Sdr.a Muhammad Syaifurrohman Wahib

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang

Assalamua'alaikum Wr.Wb.

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, bersama ini saya menyetujui naskah skripsi saudara:

Nama : Muhammad Syaifurrohman Wahib
Nim : 1502036033
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah(Mu'amalah)
Judul : **"ANALISIS YURIDIS TINDAKAN DAN PERBUATAN
WANPRESTASI SEWA MENYEWAWA RUKO BATIK PLAZA
YANG TERJADI DI PEKALONGAN (Studi Kasus Putusan
Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl)"**

Selanjutnya mohon kepada Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang, agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Semarang, 15 November 2022
Pembimbing I

Sunangat, M.Ag
NIP. 19710402 200501 1004

LEMBAR PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185

Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id/>

PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : Muhammad Syaifurrohman Wahib
NIM : 1502036033
Judul Skripsi : "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tindakan dan Perbuatan Wanprestasi Sewa Menyewa Ruko Batik Plaza Yang Terjadi di (Studi Kasus Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl)"

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup. Pada tanggal: 8 Desemberr 2022

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 tahun akademik 2022/2023 dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Semarang, 8 Desember 2022

Ketua Sidang/ Penguji

M. Abdur Rosvid Albana, M.H
NIP. 198310242019031005

Sekretaris Sidang/ Penguji

Supangat, M.Ag
NIP. 197104022005011004

Penguji Utama I

Dr. Mahsun, M.Ag
NIP. 196711132005011001

Penguji Utama II

Alfian Qodri Azizi, M.H
NIP. 198311052019031010

Pembimbing I

Supangat, M.Ag
NIP. 197104022005011004



MOTTO

“Ikuti Prosesnya, Perkara hasil itu akan selalu mengikuti proses yang sudah dilakukan”

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Orang Tua dan Kakakku yang selalu menyemangatiku untuk menyelesaikan kuliah terlebih dahulu.
2. Mbak Hanik dan Kak Wahid yang selalu memotivasi saya untuk menyelesaikan dan jangan berhenti ditengah jalan.
3. Keluarga Besar yang selalu mensupport.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung, Penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pemikiran-pemikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan

Semarang, 4 November 2022

Deklarator

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Syf' with a double underline and a small '11' to the right.

M. Syaifurrohman Wahib

TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata bahasa Arab yang dipakai dalam penulisan skripsi ini berpedoman pada “Pedoman Transliterasi Arab-Latin” yang dikeluarkan berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI tahun 1987. Pedoman tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kata Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	ṡ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet

س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	ﺹ	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	ﺪ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	ﻁ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ﻅ	zet (dengan titik di bawah)
ع	„ain	...,,	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	...“	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia terdiri dari vokal tunggal dan vokal rangkap.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	A	A
ِ	Kasrah	I	I
ُ	Dhammah	U	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َـي	fathah dan ya	Ai	a dan i
َـو	fathah dan wau	Au	a dan u

c. Vokal Panjang (*Maddah*)

Vokal panjang atau Maddah yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا...-...ى · · ·	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
ي -	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
و -	Dhammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh: : qāla

قَ : qāla

قَ

ال

لَ

ي

قَ

قَ

و

لَ

: yaqūl

ABSTRAK

Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Untuk memperoleh kembali hak yang diharapkan dalam suatu perjanjian pada umumnya pihak yang dirugikan atas wanprestasi meminta ganti kerugian melalui pengajuan gugatan ke pengadilan. Salah satu faktanya dapat dilihat dalam kasus yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Pekalongan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl. Dalam kasus ini terjadi wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa ruko Mall Batik Plaza yang dilakukan oleh pihak ketiga selaku penyewa dengan pihak pertama selaku Walikota Pekalongan.

Dalam penelitian ini, penulis meneliti tentang faktor penolakan putusan gugatan wanprestasi oleh Hakim Pengadilan. Metode penelitian ini menggunakan jenis Penelitian Normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan konsep kepustakaan. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dan data sekunder yaitu Putusan Pengadilan.

Hasil kesimpulan penelitian ini yang diperoleh adalah 1) Penolak Putusan Gugatan Wanprestasi oleh Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan didasarkan pada adanya *obscure libel* atau gugatan kabur atau tidak jelas oleh penggugat. Selain itu penggugat tidak memiliki kedudukan untuk membawanya kehadapannya, sehingga gugatan tersebut mengandung *error in persona*. 2) Akibat hukum dari putusan perkara bagi penggugat selaku penyewa ruko batik plaza adalah tidak mendapatkan penerbitan Hak Guna Bangunan terhadap objek sengketa. Selain itu, berakibat pada penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali ruko yang disewanya pada tergugat I. Penggugat juga dituntut untuk memulihkan kerugian immaterial yang dialami tergugat I dengan cara permintaan maaf di media televisi lokal selama tiga hari berturut-turut dengan syarat ditayangkan 12x setiap hari dengan total waktu 45 detik setiap kali

Kata Kunci: Perjanjian Sewa Menyewa, Wanprestasi, Akibat Hukum

KATA PENGANTAR

Assalamu‘alaikum Wr.Wb.

Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah, dan ridho-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar. Tak lupa juga penulis panjatkan shalawat dan salam kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Tindakan dan Perbuatan Wanprestasi Sewa Menyewa Ruko Batik Plaza Yang Terjadi di Pekalongan (Studi Kasus Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl)”. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah dan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada program studi Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang. Penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Supangat M.Ag selaku Dosen Pembimbing yang sudah memberikan waktunya, arahan, dan bimbingannya kepada Penulis. Sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
2. Bapak Kajur HES, Supangat dan Sekjur HES, Saifuddin yang selalu menyemangati dan mendorong untuk bisa menyelesaikan skripsi tepat waktu.
3. Bapak Prof. Dr. H. Abdul Ghofur, M. Ag. selaku wali dosen yang selalu memberikan arahan dari awal perkuliahan hingga

akhir perkuliahan.

4. Seluruh Keluarga Besar Justisia dan eLSA yang selalu mensupport juniornya untuk bisa sukses di strata 1.
5. Seluruh keluarga besar yang telah memberikan doa dan dukungannya.
6. Teman-teman Angkatan 2015 HES terkhusus HES-A yang telah memberikan dukungan dan bantuannya kepada Penulis. Semoga semuanya dapat menyelesaikan skripsinya dengan baik dan lancar.
7. Teman-teman Gemasaba Jawa Tengah yang selalu memberikan dukungan dengan caranya sendiri yaitu semisal mengejek dengan tujuan untuk memotivasi diri ini.
8. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan banyak-banyak terima kasih kepada semua pihak yang terlibat selama ini, semoga kebaikan semuanya mendapatkan ganjaran pahala dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa penulisan

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
MOTTO	iii
PERSEMBAHAN	iv
DEKLARASI.....	v
TRANSLITERASI ARAB-LATIN	vi
ABSTRAK	x
KATA PENGANTAR	xi
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	14
D. Telaah Pustaka	15
E. Kerangka Teori	21
F. Metodologi Penelitian	42
G. Sistem Penulisan Skripsi	45
BAB II: TINJAUAN UMUM TENTANG PERBUATAN	
WANPRESTASI SEWA MENYEWAWA	48
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	48
B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	57
C. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa.....	66
D. Konsep Penegakan Hukum	73
BAB III: GAMBARAN UMUM TENTANG KASUSPUTUSAN	
NOMOR 51/Pdt.G/2019/PN Pkl	78
A. Para Pihak Yang Terlibat dalam Perkara Ini	78
B...Kronologi Kasus	81

C. Pertimbangan Hakim.....	85
D. Putusan	86

BAB IV: ANALISIS YURIDIS TINDAKAN DAN PERBUATAN WANPRESTASI SEWA MENYEWAWA RUKO BATIK PLAZA YANG TERJADI DI PEKALONGAN	87
A. Analisis Terhadap Penolakan Putusan Gugatan Wanprestasi oleh Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan (Studi Kasus Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl)	87
B. Analisis Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Ruko Batik Plaza Yang Terjadi Di Pekalongan dalam Putusan Nomor 51/Pdt.g/2019/PN Pkl	111
 BAB V: PENUTUP.....	 123
A. Kesimpulan	123
B. Saran	125
 DAFTAR PUSTAKA.....	 126
 LAMPIRAN.....	 134
 DAFTAR RIWAYAT HIDUP	 136

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia membutuhkan beberapa hal dalam kehidupan kesehariannya. Mereka terlibat dalam upaya yang menguntungkan untuk mewujudkannya. Memperoleh barang-barang ekonomi untuk memenuhi tuntutan yang tak terpuaskan agar berhasil yaitu ciri orang ekonomi. Saat ini untuk memenuhi kebutuhan, seseorang membutuhkan kelompok yang dapat mereka undang untuk berinteraksi serta berkolaborasi untuk memperoleh pendapatan makanan sebab mereka tidak bisa hanya mengandalkan diri mereka sendiri. Ini adalah satu diantara sifat manusia dari orang-orang sosial dan juga ekonomi. Keterlibatan manusia dalam kegiatan bisnis bukan semata-mata akibat dari pemenuhan kebutuhan fisik, tetapi juga hasil dari terciptanya hubungan yang baik, perilaku mutualis (kegiatan yang menguntungkan kedua belah pihak), tercapainya keadilan, serta perilaku yang tidak saling menyakiti.¹

Ketika dua orang berkomitmen untuk mencapai sesuatu atau ketika satu orang membuat janji kepada orang

¹ Indri, Titik Triwulandari Tutik, *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*, Jakarta: Lintas Pustaka, 2008, 1.

lain, kesepakatan dibuat. Perjanjian itu harus memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata untuk dapat diakui, antara lain persetujuan para pihak yang mengikatkan diri, ketidakmungkinan mengadakan perikatan, juga berlakunya hukum. Alasan dalam pemenuhan keempat dari empat syarat persetujuan keempat, perjanjian itu terikat oleh hukum untuk para pihak yang dibuat. Persetujuan adalah sumber keterlibatan yang paling penting.²

Ketetapan Pasal 1233 KUHPerdata yang mengatakan bahwa semua perikatan lahir, baik karena perjanjian maupun karena undang-undang, termasuk adanya perjanjian sebagai bentuk perikatan. Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian ialah setiap perbuatan yang mengikat seorang atau lebih orang dengan orang lain atau lebih, yang merupakan penegasan dari aturan ini. Perjanjian tertulis serta lisan, yang keduanya dapat dibagi, terbagi dalam dua kategori. Para pihak sudah cukup setuju tanpa menyatakannya secara tertulis. Perjanjian tertulis ialah perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara tertulis, sementara perjanjian lisan yaitu kesepakatan yang dicapai oleh para pihak secara lisan. Perjanjian lisan atau tidak resmi itu tetap berlaku juga tidak melepaskan semua hak serta

² Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

tanggung jawab para pihak di dalamnya.³

Sumber utama perikatan yang paling signifikan adalah kesepakatan.⁴ Mayoritas perikatan, pada kenyataannya, dihasilkan dari kesepakatan, tetapi beberapa juga melakukannya berdasarkan hukum.⁵ Perjanjian sewa ialah salah satu ilustrasi, sebab adanya perjanjian *leasing* ini dapat menguntungkan para pihak, maka perjanjian *leasing*, *lessee* dan *lessee* sering digunakan oleh para pihak pada umumnya juga akan saling diuntungkan. Penyewa mendapatkan keuntungan dari menikmati properti dari properti yang disewa, dan mereka yang menyewa akan mendapatkan keuntungan dari nilai sewa yang diberikan oleh *lessor*.

Dalam situasi kehidupan manusia yang sebenarnya, selain dari akad jual beli, seseorang sering menggunakan perjanjian sewa sebagai satu diantara jenis perjanjian untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka. Dalam sewa, pemilik mengalihkan kepemilikan produk kepada pihak ketiga yang memulai serta menerima hasilnya sambil mengharuskan pemilik menerapkan pembayaran sewa

³ Yuliani, Nanda Amalia, Tri Widya Kurniasari, “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)”, *Jurnal Ilmu Hukum Reusam* Volume VIII Nomor 1 (Mei 2020)

⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, 42.

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermedia, 1979, 1.

kepada pemilik asli. Perjanjian sewa kadang-kadang digambarkan sebagai kontrak di mana satu pihak mewajibkan pihak lain untuk menggunakan sesuatu untuk jumlah waktu yang telah ditentukan dengan imbalan pembayaran biaya yang bersedia dibayar oleh pihak lain. Penyewa seharusnya menerima hak untuk menggunakan dalam ketentuan perjanjian sewa. Yang penting dalam perjanjian leasing ialah hak pribadi, bukan hak hukum. Penyewa menyediakan properti sewaan kepada penyewa untuk kesenangan penuh.⁶

Al-ijarah ialah istilah untuk sewa dalam hukum Islam. Satu dari beberapa contoh muamalah yang diatur dalam hukum Islam yaitu *ijarah*. Kebiasaan menyewa masih kita jumpai dalam kehidupan modern. Arti etimologis *Ijarah* ialah "upah," "pengganti," atau "imbalan." *Ijarah*, di sisi lain, ialah ungkapan untuk mengambil penggunaan sesuatu dengan cara penggantian.⁷ Ada yang menggambarkan *ijarah* sebagai jasa jual beli (upah), yang memanfaatkan tenaga manusia. Yang lain menerjemahkannya sebagai leasing, yaitu memperoleh produk. *Ijarah* dengan demikian dibagi menjadi dua kategori: *ijarah* untuk jasa serta *ijarah* untuk

⁶ Abdulkadir, Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990, 17.

⁷ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Perasada, 1993, 52.

barang. Menurut beberapa akademisi, *ijarah* ialah penjualan manfaat, serta manfaat itu bukan barang yang bisa disewa.⁸

Status perjanjian sewa tidak secara eksplisit dinyatakan dalam KUHPerdara, memungkinkan untuk perjanjian sewa baik lisan maupun tertulis. Khusus dalam perjanjian sewa guna usaha untuk produk bernilai tinggi serta kinerja jangka panjang, status perjanjian sewa menyewa biasanya dibuat secara tertulis untuk memudahkan verifikasi hak maupun kewajiban para pihak di masa mendatang. Sebenarnya, jika para pihak membuat perjanjian dengan itikad baik, apakah itu sewa atau kontrak jenis lain, semuanya akan berjalan sesuai rencana. Namun, jika satu dari beberapa pihak memiliki niat jahat atau tidak menegakkan akhir dari tawar-menawar, maka akan terjadi pelanggaran kontrak serta janji yang dilanggar. Perilaku yang melanggar hukum juga merugikan orang lain sebagai akibat dari perbuatan itu melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga diperlukan pemberian kerugian untuk menutupi kerugian orang yang melakukan kesalahan itu.⁹

Seseorang dan leasing memiliki hubungan yang sangat erat sebab leasing sering terjadi dalam kehidupan keseharian

⁸ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Cet: III, Bandung: Pustaka Setia, 2006, 12.

⁹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007,

karena orang tidak dapat bertahan hidup tanpa bantuan dari pihak lain, seperti halnya menyewakan barang-barang yang ada di pihak lain. Rumah toko sering disewa di lingkungan sekitar oleh orang maupun organisasi. Baik pemilik ruko maupun penyewa ruko sering melakukan tindakan wanprestasi dalam persewaan ruko, yang mengakibatkan perselisihan antara kedua belah pihak.

Jika kemampuan debitur untuk memenuhi kewajiban tidak dipengaruhi oleh keadaan saat melakukannya, ini dikenal sebagai wanprestasi atau ingkar janji, serta debitur dikatakan telah melakukannya. Dalam membahas masalah tidak lepas dari masalah kecerobohan (*ingebrekke stelling*) serta kecerobohan (*verzuim*). Jika satu dari beberapa pihak gagal, pihak lain dapat meminta agar kontrak atau perjanjian diakhiri.¹⁰ Oleh karena itu, wanprestasi adalah jenis pengingkaran atas sikap salah seseorang dalam suatu kontrak atau transaksi yang tidak memenuhi kewajiban dalam hal apa yang telah diperoleh dari apa yang telah disepakati di antara para pihak.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 36 KHES, satu dari beberapa pihak dalam suatu akad dapat dianggap melanggar janji (*wanprestasi*) jika akibat dari suatu kesalahan, bertentangan dengan Kompilasi Hukum Ekonomi

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 83.

Syariah, jika satu dari beberapa akad tidak dilaksanakan maka pihak dianggap wanprestasi:

- a. Tidak memenuhi janjinya
- b. Menepati janjinya, tetapi tidak sesuai seperti yang dikatakan
- c. Berjanji untuk melakukannya tetapi sudah terlambat
- d. Bertindak dengan cara yang dilarang oleh perjanjian

Menurut Pasal 37 KHES, satu dari beberapa pihak dalam suatu perjanjian dapat dianggap telah melanggar suatu perikatan jika dengan suatu surat perintah atau surat yang serupa ditunjukkan bahwa suatu janji telah diingkari atau untuk sumbu perjanjian itu sendiri telah mempertegas bagian dalam perjanjian. Kontrak yang harus ingkar janji setelah waktu yang dijadwalkan. Pasal 38 KHES menentukan hukuman bagi para pihak dalam kontrak yang melanggar janji mereka:

- a. Membayar ganti rugi

Pelaksanaan sanksi pembayaran ganti rugi diatur dalam Pasal 39 KHES, khususnya dalam hal:

- 1) Pihak yang melanggar janji setelah diketahui dilanggar melakukannya lagi
- 2) Sesuatu yang perlu dibuat atau diserahkan hanya dapat dilangsungkan dalam jangka waktu tertentu

- 3) Pihak yang mengingkari janji tidak bisa menunjukkan bahwa pelanggaran itu bukan akibat dari paksaan
- b. Pembatalan akad
- c. Peralihan risiko
- d. Denda
- e. Membayar biaya perkara

Adapun kekuatan akad yang telah diperjelas dalam Pasal 44 hingga Pasal 47 KHES yang mengatur mengenai hasil suatu akad, yaitu:

- a. Semua akad yang mengikat secara hukum berlaku sebagai nash syariah bagi orang yang mengadakan akad.
- b. Suatu akad dapat dilaksanakan tidak semata-mata untuk persyaratan yang secara khusus ditentukan di dalamnya, akan tetapi juga untuk semua persyaratan lain yang konsisten dengan sifat akad juga diamanatkan oleh kepatutan, kebiasaan, serta teks syariah.
- c. Suatu akad semata-mata mengikat para pihak yang terlibat.
- d. Jika debitur terbukti telah melakukan perbuatan yang menyebabkan rugi, debitur dapat membatalkan kontrak.

Berkaitan dengan pengaturan tentang perbuatan wanprestasi dalam sewa-menyewa ruko, dalam hal ini penulis mengambil kasus wanprestasi berdasarkan kasus Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl yang memuat pokok perkara:¹¹

- 1) Bahwa pada tahun 1987 telah ditetapkan perjanjian antara Tergugat I (Walikota Pekalongan) pada waktu itu yaitu bapak Djoko Prawoto BA sebagai Pihak Pertama dengan Tergugat II (Prabowo selaku direktur PT. Jasamas Graha Utama) sebagai Pihak Kedua yang dicantumkan dalam Surat Perjanjian No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987 terkait Pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, yang kemudian disebut sebagai perjanjian awal (induk).
- 2) Bahwa perjanjian tersebut dibuat dengan memperhatikan Surat Keputusan dari Turut Tergugat I (DPRD Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan) Nomor 14/DPRD/1986 tanggal 13 Oktober 1986.
- 3) Bahwa dalam perjanjian No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987 didalam Pasal 1 adalah Pihak Pertama (Tergugat I) memberikan hak kepada Pihak Kedua (Tergugat II) untuk membangun bangunan-bangunan

¹¹ Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl

pertokoan dan tempat tinggal, bioskop dan lain-lain sesuai dengan rencana Pertokoan Batik Plaza di atas tanah Negara yang dikuasai oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan yang terletak dalam kompleks THR, Desa / Kelurahan Bendan, Kecamatan Kota, Pekalongan Barat, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan.

- 4) Bahwa sebagai pelaksanaan Pasal 3 Perjanjian Penggantian Biaya Membangun Bangunan No. 114 tanggal 30 Juni 1989 yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan; Maka Tergugat II (P.T. Jasa Mas Graha Utama) melalui Kuasanya yaitu Candra Gunawan (sebagai Pihak Pertama) mengadakan perjanjian sewa dengan Para Penggugat (Setiawan Wibowo dan Tan Gwat Gin/ sebagai Pihak Kedua) berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa No 54 tanggal 23 Januari 1991 yang dibuat dihadapan FX Budi Santoso Isbandi Notaris di Pekalongan, sehingga berdasarkan akta perjanjian ini maka hak sewa beralih kepada Para Penggugat (Setiawan Wibowo dan Tan Gwat Gin) selama 30 (tiga puluh) terhitung mulai 4 Nopember 1989 sampai dengan 4 Nopember 2019.

- 5) Bahwa pada hari jumat tanggal 15 November tahun 2019 sekitar pukul 13.30 WIB - 16.00 WIB bertempat di Ruang Rapat Jetayu Setda Pekalongan, Penggugat telah mengadiri undangan dari Pemkot Pekalongan (Tergugat I) dan pada saat itu Para Penggugat secara lisan menyampaikan mengajukan Permohonan kepemilikan Hak Baru/permohonan Hak GB akan tetapi oleh Tergugat I yang pada waktu itu diwakili oleh SEKDA, tidak mengabulkan / menolak dan hanya memberikan opsi Perpanjangan Sewa selama 2 (dua) tahun dengan harga sewa yang sangat tinggi, bahkan Tergugat I pada tanggal 11 Desember 2019 telah mengirim surat yang pada pokoknya berisi meminta Para Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan objek Gugatan paling lambat tanggal 28 Desember 2019.
- 6) Bahwa tindakan Tergugat I sebagaimana tersebut pada Posita angka 10 diatas merupakan tindakan dan perbuatan Wanprestasi (pelanggaran/ tidak melaksanakan) ketentuan Pasal 19 Surat Perjanjian No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987; dan Surat Penegasan Nomor: 593.5/01361 tanggal 26 Juni 1989 yang sangat merugikan Penggugat.

- 7) Bahwa selain itu Tergugat II (PT Jasamas Graha Utama) juga telah melakukan perbuatan Wanprestasi karena tidak melaksanakan isi ketentuan Pasal 19 Surat Perjanjian No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987 dan Tergugat II justru menyerahkan Ruko Batik Plaza yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini kepada Tergugat I tanpa seizin serta sepengetahuan Penggugat, sehingga sangat merugikan Para Penggugat.
- 8) Bahwa akibat dari perbuatan Wanprestasi tersebut, Para Penggugat telah mengalami kerugian karena tidak mendapatkan penerbitan Hak Guna Bangunan terhadap obyek sengketa berupa bangunan bertingkat, dengan lantai bawah berukuran : 5 m x 12 m (lima meter kali dua belas meter); Untuk lantai kedua berukuran : 5 m x 15 m (lima meter kali lima belas meter);, yang terletak di kompleks Batik Plaza lokal Nomor 24 Kelurahan Bendan, Kecamatan Pekalongan Barat, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan.

Berdasarkan adanya kasus wanprestasi sewa-menyewa ruko seperti pada kasus yang telah dijelaskan diatas, pada hakikatnya perbuatan terdakwa melanggar Pasal 1365

KUHPerdata yang menyatakan bahwa “barang siapa melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain wajib mengganti kerugian yang ditimbulkan karena kesalahannya. Namun dalam amar putusan yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan justru menolak seluruh gugatan wanprestasi yang diajukan oleh para penggugat.” Hal ini tentunya menimbulkan pertanyaan apakah yang mendasari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan melakukan penolakan atas gugatan wanprestasi tersebut.

Oleh karena adanya fenomena dalam permasalahan hukum tersebut, menarik penulis untuk mengkaji lebih dalam terkait perbuatan wanprestasi sewa-menyewa ruko dengan menuangkannya dalam penelitian hukum yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP TINDAKAN DAN PERBUATAN WANPRESTASI SEWA MENYEWAWA RUKO BATIK PLAZA YANG TERJADI DI PEKALONGAN (Studi Kasus Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl)”**.

B. Rumusan Masalah

Sesuai dengan konteks di atas, penelitian ini antara lain merumuskan masalah:

1. Bagaimana analisis terhadap penolakan putusan gugatan wanprestasi oleh Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan dalam Putusan Nomor

51/Pdt.G/2019/PN Pkl?

2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Ruko Batik Plaza Yang Terjadi Di Pekalongan dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari Putusan Perkara Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl. bagi Penggugat selaku Penyewa Ruko Batik Plaza yang terjadi di Pekalongan.
- b. Untuk menganalisis Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Ruko Batik Plaza Yang Terjadi Di Pekalongan dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl.

2. Kegunaan Penelitian

Dari temuan penelitian ini diinginkan mampu memberikan kegunaan untuk berbagai alasan, baik secara konseptual maupun praktis:

a. Secara teoritis

Penelitian ini memberikan sumbangan ilmu dalam program Sarjana Fakultas Syariah dan Hukum, kajian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan serta pemikiran bagi semua pihak, khususnya yang menganut syariat Islam mengenai analisis yuridis tindakan dan perbuatan wanprestasi sewa menyewa ruko batik plaza yang terjadi di Pekalongan.

b. Secara praktis

- 1) Penelitian ini dapat dijadikan acuan bagi penyewa maupun pemilik tanah dalam menjalankan perbuatan hukum persewaan bangunan toko juga diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai wawasan pengetahuan bagi penulis pada khususnya serta masyarakat pada umumnya.
- 2) Penelitian ini dapat dibaca juga digunakan sebagai sumber penelitian selanjutnya, khususnya yang mengkaji masalah wanprestasi dalam praktik persewaan ruko.

D. Telaah Pustaka

Menurut penelitian penulis, belum ada penulisan gaya tesis yang secara eksplisit serta komprehensif membahas tentang analisis yuridis tindakan dan perbuatan wanprestasi

sewa menyewa ruko batik plaza yang terjadi di Pekalongan, terlepas dari kenyataan bahwa banyak penulis telah menemukan berbagai tesis yang membahas masalah perbuatan wanprestasi sewa-menyewa, diantaranya sebagai berikut:

Skripsi Regina Maya Sherly dengan judul “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Mobil Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus M 16 Renka, 16C Metro Barat)” dengan rumusan masalah yaitu: cara penyelesaian masalah di M16 Renka, 16C Metro Barat ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah. Hasil penelitian menunjukkan adanya cacat akibat keterlambatan pengembalian, terjadinya kerusakan pada mobil sewaan dan jatuhnya mobil sewaan, kecuali dalam hal penyewa membayar biaya serta memperbaiki kerusakan mobil sesuai dengan kesepakatan sebagai bagian dari penyelesaian wanprestasi antara pemilik maupun penyewa. Maka dari itu dapat disimpulkan bahwa M 16 Renka menurut Khesy perlu diperbaiki kekurangannya. Akibatnya, konsep asy sulh (perdamaian) hukum ekonomi syariah, yang digunakan untuk menentukan default dalam keadaan ini, mengakhiri sewa antara pemilik maupun penyewa.¹²

¹² Regina Maya Sherly, “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Mobil Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus “M 16 Renka, 16C

Skripsi Zuni Fatimah dengan judul “Sewa-Menyewa dalam KUHPerdata Pasal 1576 dan Hukum Islam (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2439/K/Pdt/2002)”, Pengertian sewa dalam KUHPerdata serta Hukum Islam, serta dasar hukum pemutusan sewa dalam kedua kode tersebut, merupakan rumusan pokok bahasan yang diteliti. Menurut temuan penelitian, sewa di bawah KUH Perdata lebih cenderung melindungi penyewa dari klaim yang timbul dari pengalihan hak milik selama transaksi seperti jual beli, hibah, swap, serta warisan oleh pihak-pihak yang termasuk dalam kelompok lain. Dalam hal terjadi peralihan hak/penjualan barang sewaan kepada pihak lain sebelum berakhirnya masa sewa, dimaksudkan agar sewa terus berkelanjutan (*Koop Brekt Geen Hurr*) dan satu dari beberapa pihak meninggal, Daftar ahli waris bisa diubah. Namun menurut hukum Islam, sewa dapat dipidana dengan “fasah” jika pihak yang menyewakan tempat tinggal, penyewa, atau barang yang akan disewakan memberikan jaminan, misalnya dalam hal alasan untuk menguatkan pihak yang menyewakan, menjual barang-barang yang terdaftar karena hutang yang harus dibayar dengan atau tanpa bukti kepemilikan, hutang atau tidak oleh penyewa, maka pemutusan sewa antara penyewa dan penyewa dan fasakh

dan penjual. produk terdaftar.¹³

Skripsi Dova Dabita Fitra dengan judul “Analisis Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Gedung Sarang Walet (Studi Kasus Desa Pungkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa)” Rumusan masalah yaitu: 1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk pembangunan gedung sarang walet di Desa Pungkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa Besar. 2) Apa akibat hukumnya apabila perjanjian sewa bangunan sarang walet dilanggar. Temuan penelitian juga menunjukkan bahwa tata cara pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk pembangunan rumah sarang karang diawali dengan pengajuan permohonan oleh para pihak ke Kantor Desa, selanjutnya akan disetujui, Pemanggilan, proses perjanjian serta finalisasi perjanjian. Namun, ada masalah lain yang muncul, seperti penyewa membangun kolam atau menyewakan sebagian dari properti tanpa persetujuan pemilik, serta keadaan internal, masalah keuangan, dan motif buruk. Surat ganti rugi sebesar Rp. 1.500.000 serta surat pelepasan hak atas tanah diperoleh

¹³ Zuni Fatimah, “Sewa-Menyewa dalam KUHPerdara Pasal 1576 dan Hukum Islam (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2439/K/Pdt/2002)”, *Skripsi*, Program Studi Perbandingan Mazhab dan Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2015

sebagai bagian dari prosedur penyelesaian yang diselesaikan secara damai.¹⁴

Skripsi Achmad Nanda Zulfikar dengan judul “Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Bus Menurut KuhPerdata Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi di P.O Indah Jaya Bangun Duduk Sampean-Gresik Jawa Timur)”, Bagaimana menangani masalah default pada perjanjian sewa bus di P.O. Indah Jaya Bangun sesuai KUHPPerdata serta Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah merupakan rumusan masalah dari kajian penulis. Hasil investigasi penulis ialah Pemilik bus mengacu pada surat perjanjian yang dimiliki oleh P.O. Indah Jaya Bangun untuk menyelesaikan masalah pembayaran bus di lokasi tersebut dengan keterlambatan maupun inkonsistensi, dan jika kondisi *default* tidak ditunjukkan dalam perjanjian, kesepakatan berlanjut dalam negosiasi antara pemilik dan penyewa juga menuntut ganti rugi dari pemilik utang. Dilihat dari Undang-Undang Hukum maupun Kompilasi Hukum Perekonomian Bursa, pemenuhan kekurangan ini menurut

¹⁴ Dova Dabita Fitra, “Analisis Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Gedung Sarang Walet (Studi Kasus Desa Pungkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa)”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, 2022

Pasal 39 (a) KHES dan Pasal 1243 KUHPerdata.¹⁵

Skripsi Kemas Budi Saputra dengan judul “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko di Kota Yogyakarta”, Masalah dalam penelitian ini dirumuskan sebagaimana Apa yang dimaksud dengan wanprestasi oleh para pihak dalam perjanjian sewa ruko serta bagaimana wanprestasi diselesaikan di antara para pihak. Hasil dari studi ini mengungkapkan kegagalan penyewa karena kelalaiannya dalam memenuhi apa yang telah dicapai dalam perjanjian. Kondisi default termasuk penyewa non- performing dan pengiriman hasil yang tertunda. Penyelesaian sengketa dilakukan melalui perundingan dan kesepakatan serta melalui alternatif penyelesaian sengketa (ADR), yang dikenal dengan arbitrase maupun arbitrase dalam gugatan pengadilan.¹⁶

Selain tinjauan pustaka yang telah disebutkan sebelumnya dalam bentuk tesis, jurnal, maupun skripsi.

¹⁵ Achmad Nanda Zulfikar “Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Bus Menurut KuhPerdata Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi di P.O Indah Jaya Bangun Duduk Sampean-Gresik Jawa Timur)”, *Skripsi*, Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

¹⁶ Kemas Budi Saputra “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko di Kota Yogyakarta”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2010.

Penulis juga menggunakan referensi hukum mengenai wanprestasi serta leasing, juga karya-karya yang berkaitan dengan tesis penulis.

E. Kerangka Teori

1. Wanprestasi

a. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi didefinisikan sebagai kecerobohan, kelupaan, ingkar janji, atau kegagalan untuk memenuhi kewajiban kontraktual dalam hukum. Akibatnya, negara gagal ketika seseorang tidak dapat memenuhi kewajibannya berdasarkan kontrak. Kegagalan dapat ditimbulkan oleh faktor-faktor berikut:

- 1) Kemauan atau kelalaian.
- 2) Ada situasi memaksa (*overmacht*)

Melalaikan kewajiban berarti gagal melaksanakan dari tawar-menawar yang dibuat dengan debitur. Janji dapat dilanggar atau tidak ditepati dengan sengaja atau tidak sengaja.¹⁷ Apabila seorang debitur tidak dapat menyelesaikan kewajibannya atau melakukannya di luar batas

¹⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007, 74.

waktu yang sudah ditentukan, maka hal ini disebut lalai.¹⁸ Pasal 1243 KUHPerdara menjelaskan wanprestasi sebagai berikut:

*“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.*¹⁹

Dalam istilah lain, wanprestasi juga dapat dilihat sebagai janji yang dilanggar oleh satu dari beberapa pihak yang lalai menepati syarat-syarat perjanjian, terlambat melakukannya, atau melaksanakan perilaku yang tidak patut. Berdasarkan Miru, wanprestasi mungkin berbentuk aktivitas jika mengacu pada artinya:

- 1) Bahkan tidak mendekati prestasi.

¹⁸ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Arga Printing, 2007, 146.

¹⁹ Ahmadi Miru, *Op.cit*, 12.

- 2) Prestasinya tidak sempurna.
- 3) Menyelesaikan tugas lebih lambat dari yang diharapkan.
- 4) Melanggar ketentuan perjanjian.²⁰

Meliala mengklaim bahwa wanprestasi dapat mengambil bentuk berikut:

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi terhadap debitur yang tidak memenuhi prestasi.
- 2) Mencapai tujuan, tetapi tidak tepat waktu. Jika kinerja debitur masih diharapkan untuk disampaikan, dianggap telah memberikan prestasi, akan tetapi tidak tepat waktu, dan oleh karena itu wanprestasi.
- 3) Memenuhi tujuan, tetapi dengan cara yang tidak tepat atau salah. Debitur yang menyelesaikan tugas tetapi melakukan kesalahan dianggap tidak menyelesaikan tugas sama sekali jika tugas yang salah tidak dapat diperbaiki.²¹

Abdul kadir Muhammad mnegatakan bahwa ada 2 alasan terjadinya wanprestasi, antara lain:

²⁰*Ibid*, 74.

²¹ A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty, 1985, 26.

- 1) Keadaan memaksa (*overmach / force majeure*).
- 2) Akibat kesalahan debitur, baik disengaja maupun lalai.

Overmach yaitu suatu kondisi atau sesuatu yang tidak dapat diharapkan terjadi, dan menghalangi debitur untuk melaksanakan prestasinya sebelum melalaikan hal itu dan dalam keadaan apa ia tidak dapat dipersalahkan. *Overmacht* dibagi menjadi dua, antara lain:

- 1) *Overmacht* mutlak terjadi ketika tidak ada yang mampu menyelesaikan prestasi.
- 2) *Overmacht* yang tidak mutlak ialah pelaksanaan prestasi masih layak dan hanya membutuhkan pengorbanan debitur.

Kesengajaan atau kealpaan, jika debitur perlu menutupi lebih banyak kerugian daripada kecerobohan sebab wasiat, efek keduanya berbeda. Surat peringatan yang menunjukkan bahwa utang itu wanprestasi disebut surat panggilan.

Panggilan ialah suatu komunikasi atau pernyataan oleh seorang kreditur bahwa debitur harus memenuhi suatu syarat yang dikehendaki kreditur, dan bahwa syarat itu harus segera

dilaksanakan atau dalam jangka waktu yang dinyatakan dalam pemberitahuan. Menurut aturan Pasal 1238 KUH Perdata, debitur harus hadir jika ada surat panggilan (*in grebeke stelling*)

Sesuai dengan Pasal 1238 KUH Perdata, pemanggilan dapat dilakukan dalam beberapa bentuk:

1) Surat perintah

Hakim mengeluarkan surat perintah, yang biasanya dinyatakan sebagai putusan. Debitur akan menerima pemberitahuan lisan terkait penyitaan tanggal pelaksanaan terakhir dengan surat penetapan ini. Ini dikenal sebagai "penuntut eksploitasi" di industri ini.

2) Akta sejenis

Akta ini dapat berbentuk akta notaris atau akta bawa tangan.

3) Tersimpul dalam perikatan itu sendiri.

Hal ini menerangkan bahwa kreditur telah menunjukkan waktu terjadinya wanprestasi sejak perjanjian dibuat.

Debitur dianggap wanprestasi, sesuai dengan Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, jika memenuhi 3

kriteria, yaitu:

- 1) Perbuatan debitur sangat disayangkan.
- 2) Hasil dapat diantisipasi sebelumnya, baik dalam arti objektif, artinya orang yang berakal dapat menduga bahwa keadaan itu akan terjadi. Dalam pengertian yang lebih subjektif, seseorang tidak dapat meramalkan terjadinya situasi seperti itu kecuali jika ia adalah seorang ahli.
- 3) Dapat ditanyai mengenai perilakunya, menunjukkan bahwa dia tidak gila atau gangguan ingatan.²²

Seseorang dapat meminta pemutusan perikatan jika, dalam situasi tertentu, mereka percaya bahwa perilaku debitur akan merugikan.²³

Banyak orang berpendapat bahwa, bukan kelalaian debitur yang mengakibatkan batalnya, melainkan keputusan hakim yang membatalkan perjanjian, oleh karenanya putusan itu bersifat “*constitutief*” dan bukan “*deklarator*”. Padahal, hakim memiliki yurisdiksi, hal ini menunjukkan

²² Sri Soedewi Masyohen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Yogyakarta: Liberty, 1981, 15.

²³ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Balai Pustaka, 1986, 246-247.

bahwa ia memiliki kekuasaan untuk menentukan utang debitur. Hakim berwenang untuk menolak mencabut perjanjian jika hakim menentukan bahwa kelalaian itu terlalu kecil, meskipun ganti rugi tetap harus diberikan.²⁴

b. Tata Cara Penetapan Wanprestasi

Menurut Pasal 1235 KUH Perdata:

“dalam tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban si berhutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak keluarga yang baik, sampai pada saat penyerahan.”

Penyerahan yang nyata serta penyerahan yang sah keduanya dapat diterima sesuai dengan Pasal 1235 KUH Perdata. Ada akibat hukum bahwa tuntutan kreditur dapat menang atas debitur jika debitur tidak memenuhi kewajibannya dengan baik juga ada bukti kelalaian maupun kesalahan, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1236 dan 1243 KUH Perdata, yang juga dijelaskan dalam Pasal 1237

²⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT.Intermasa, 1982, 148.

KUH Perdata.

Pasal 1236 KUHPerdata:

“si berhutang adalah wajib untuk memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berhutang, apabila ia telah membawa didinya dalam keadaan tidak mampu menyerahkan bendanya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”.

Pasal 1243 KUHPerdata:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Dalam konteks ganti rugi dalam pengertian

Pasal 1236 dan 1243 KUHPerdata:

- 1) Sebagai alternatif dari persyaratan kinerja perikatan.
- 2) Dimasukkan sebagai komponen dari persyaratan perikatan utama atau dalam hubungannya dengan kompensasi untuk kekurangan yang tersembunyi.
- 3) Untuk mengganti kerugian yang dialami oleh kreditur.
- 4) Permintaan dari kedua belah pihak termasuk pembayaran atas keterlambatan serta persyaratan kinerja yang mendasar.

Pasal 1237 KUHPerdara:

“dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang, maka sejak debitur lalai, maka resiko atas obyek perikatan menjadi tanggungan debitur.”

Secara umum, penghargaan ditentukan oleh sejumlah uang tertentu. Menurut perhitungan jumlah, kreditur dapat meminta analisis perbandingan kompensasi untuk dilakukan dengan

prosedur lain yang diselenggarakan. Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang dipersyaratkan, kreditur dapat meminta pertanggungjawaban debitur serta meminta ganti rugi.

c. Akibat dalam Wanprestasi

Jika ada kemungkinan debitur tidak dapat sepenuhnya memenuhi komitmennya sebab melakukan kesalahan, maka akibat hukum yang dapat dicapai keinginan debitur tersebut. Kegagalan dalam situasi ini akan berdampak sebagai berikut:

- 1) Perikatan akan berlanjut
- 2) Debitur akan diminta untuk memberikan kompensasi kepada kreditur.
- 3) Kecuali jika kreditur membuat kesalahan yang disengaja atau signifikan, beban risiko dialihkan kepada kerugian debitur apabila halangan itu terjadi sesudah debitur wanprestasi.
- 4) Jika perikatan itu timbul dari suatu perjanjian timbal balik, maka kreditur dapat memilih untuk tidak memberikan kontra prestasi dengan mengajukan gugatan menurut Pasal 1266 KUH Perdata.

d. Tuntutan Dasar Wanprestasi

- 1) Hanya debitur yang dapat diminta untuk memenuhi kewajiban oleh kreditur
- 2) Kreditur dapat mengajukan tuntutan atas prestasi yang disertai dengan pembayaran kepada debitur
- 3) Kreditur dapat mengajukan gugatan serta menuntut ganti rugi, tetapi hanya untuk kemungkinan kerugian yang diakibatkan oleh penundaan
- 4) Kreditur dapat meminta pemutusan kontrak
- 5) Kreditur berhak meminta pembatalan disertai pembayaran kepada debitur berupa denda.

2. Perjanjian**a. Pengertian Perjanjian**

Pasal 1313 KUHPerdara memuat peraturan-peraturan yang mengatur mengenai pengertian perjanjian. Pasal 1313 KUHPerdara menerangkan “perjanjian sebagai suatu perbuatan yang mengikat satu orang atau lebih kepada satu orang atau lebih”. Beberapa ahli hukum berusaha untuk memberikan pengetahuan yang komprehensif terkait perjanjian sebab mereka percaya bahwa deskripsi perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara belum

lengkap. Para ahli hukum tersebut antara lain: Janji yang dibuat oleh seseorang kepada orang lain atau janji yang dibuat antara dua orang, menurut Subekti, yaitu suatu perjanjian.²⁵

Abdul Kadir Muhammad menerangkan bahwa pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 tidak memadai serta mengandung berbagai kekurangan, seperti:

- 1) Rumusan hanya cocok untuk perjanjian sepihak sebab kata "mengikat" hanya berasal dari satu pihak.
- 2) Pengertian tersebut terlalu luas sebab tidak menyebutkan bahwa mengikat diri terbatas pada wilayah hukum harta benda, memungkinkan juga mencakup perjanjian perkawinan dalam wilayah hukum keluarga.
- 3) Tujuan tidak dinyatakan, maka dari itu tidak jelas apa yang harus dilakukan oleh para pihak.

Dari kekurangan-kekurangan tersebut disimpulkan bahwa suatu perjanjian ialah suatu kontrak yang mensyaratkan dua pihak atau lebih untuk melangsungkan suatu tindakan dalam hal

²⁵ Subekti R, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2009, 84.

hukum harta benda.²⁶ Perjanjian menurut KRMT Tirtodiningrat ialah perbuatan hukum yang didasarkan atas suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih yang mempunyai akibat hukum yang dapat dipaksakan.²⁷ Penulis mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh satu atau lebih badan hukum dengan satu atau lebih badan hukum lain yang sepakat untuk mengikatkan diri satu sama lain sehubungan dengan topik tertentu di bidang harta kekayaan.

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara apabila memenuhi syarat-syarat seperti dibawah ini:

1) Kesepakatan

Pengertian perjanjian ialah kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri, maka kedua belah pihak perlu memiliki kebebasan untuk memilih sendiri, dan pendapat itu harus

²⁶ Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Pengangkutan Niaga*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2008, 80-81.

²⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008, 43.

diungkapkan dengan jelas atau diam. Oleh karena itu, jika suatu perjanjian didirikan atas dasar paksaan, penipuan, atau pengetahuan sebelumnya, maka perjanjian itu tidak sah.

2) Kecakapan

Kemampuan untuk berkompromi ialah sebuah keterampilan. Setiap orang dapat membuat suatu perjanjian, kecuali yang dinyatakan tidak cakap menurut hukum, dan bersumber pada undang-undang kompetensi meliputi kemampuan untuk melaksanakan perilaku hukum secara umum. Mengenai orang-orang yang tidak dapat mencapai konsensus, mereka masih di bawah umur, dalam pengawasan serta wanita yang sudah menikah. Ketentuan KUHPerdata tentang ketidakmampuan perempuan yang telah menikah untuk membuat suatu perjanjian telah dibatalkan, karena telah melanggar hak-hak masyarakat.

3) Suatu hal tertentu

Hal-hal berikut ini tercakup dalam KUH Perdata:

- a) “Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus

suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata)”

- b) “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata)”

4) Suatu Sebab yang Halal

Meskipun masing-masing orang dapat membuat suatu perjanjian, namun ada hambatan, misalnya persyaratan tidak melanggar hukum, aturan umum, atau standar kesopanan serta kejujuran (Pasal 1335 UUPM).²⁸ Keempat persyaratan ini bersifat kumulatif, sehingga masing-masing harus dipenuhi sebelum perjanjian dapat dianggap asli.

c. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum kontrak, terdapat berbagai prinsip panduan, antara lain:²⁹

1) Perjanjian yang Sah

²⁸ *Ibid.*, 16.

²⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1994, 87.

Bagi yang membuatnya, hukum yang disahkan melalui sarana hukum bersifat mengikat. Tanpa persetujuan kedua belah pihak atau jika diharuskan oleh undang-undang, perjanjian ini tidak dapat dicabut. Semua perjanjian yang dibuat dengan itikad baik dapat dipaksakan terhadap para pihak sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata. Jelas dari istilah ini bahwa posisi debitur yang kuat juga kesepakatan para pihak harus dijunjung tinggi serta tidak dapat dicabut. Namun, kekuatan posisi kreditur juga diimbangi dengan persyaratan bahwa kedua belah pihak melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.

2) Asas konsensualisme

Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdata juga menyebutkan asas ini. Penyebutan dalam Pasal 1320 KUHPerdata tidak diragukan lagi, meskipun semua frasa itu menyiratkan bahwa setiap orang diberikan kepadanya. Hal ini menyatakan bahwa masing-masing orang diberi peluang dalam mengungkapkan keinginannya, yang menurutnya khusus

untuk menjalin kesepakatan. Aturan ini dan aturan kebebasan perjanjian terkait erat.

3) Asas kebebasan berkontrak

Para pihak dalam suatu kontrak bebas untuk membuat juga melaksanakan setiap perjanjian atau kewajiban selama hal itu sah menurut hukum, menurut prinsip kebebasan berkontrak. Setelah ditentukan dalam perjanjian, para pihak memutuskan isi perjanjian sesuai dengan keinginan mereka, tetapi mereka tidak boleh berbenturan dengan undang-undang yang berlaku sekarang.

4) Asas keseimbangan

Gagasan keseimbangan menyatakan bahwa kedua belah pihak harus melaksanakan kewajiban mereka berdasarkan kontrak. Sementara debitur berkewajiban untuk menjunjung tinggi syarat-syarat perjanjian dengan itikad baik, kreditur juga memiliki wewenang untuk menuntut kinerja dan, jika perlu, pengembalian keuntungan melalui kekayaan debitur.

3. Sewa Menyewa

a. Pengertian Sewa Menyewa

Pasal-pasal KUHPerdata 1548 sampai 1600 terus mengatur sewa. Sewa Tenaga adalah harga yang dapat dibayar oleh *footer* yang disetujui. Seperti masa-masa lain di gymuntu, daftar mengum adalah masa perjanjian, yaitu menurut undang-undang dan selama ilghannya tidak kehilangan unsur pokoknya, seperti barang maupun harga.³⁰

Biasanya mereka menyediakan produk list. Konsumen membeli produk yang semakin dipengaruhi oleh banyak faktor seperti, bagi mereka yang tidak mampu membelinya atau hanya perlu menggunakannya sementara mereka lebih memilih untuk menyewa produk daripada membelinya.

Pasal 1548 KUHPerdata mengatur istilah “sewa”, yaitu sebagai berikut:

“sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya, kenikmatan suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut

³⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995, 39.

belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Perjanjian sewa untuk barang-barang sebenarnya ialah pengaturan di mana satu pihak berkomitmen untuk memberikan hak kepada pihak ketiga yang tidak memiliki kepentingan apa pun (menggunakan barang) untuk jangka waktu yang sudah ditetapkan dengan imbalan pembayaran jumlah yang sudah ditentukan.³¹

Berdasarkan pengertian yang diberikan di atas, berikut ini adalah unsur-unsur perjanjian sewa guna usaha:

- 1) Pihak yang menyewakan maupun penyewa;
- 2) Kesepakatan antara kedua belah pihak;
- 3) Ada barang yang disewakan berupa produk;
- 4) Ada kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada penyewa;
- 5) Penyewa berkewajiban untuk menyerahkan pembayaran kepada penyewa.

Perjanjian leasing terdiri dari 2 pasal: menyewa dan menyerahkan. Penyewa ialah orang atau

³¹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian Penjelasan makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam BW*, Makassar: UPT Unhas Press, 2019, 68.

bisnis alami yang memiliki sesuatu serta menyewakannya kepada penyewa lain. Penyewa ialah orang perseorangan atau bisnis yang menyewakan barang dari pihak yang menyewakannya. Barang-barang yang baik bergerak maupun tidak bergerak, yang menjadi pokok perjanjian sewa-menyewa harus halal atau tidak haram.

b. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Hak penyewa ialah harga yang ditetapkan oleh penjual barang. Sesuai dengan KUH Perdata pasal 1551 dan 1552, syarat permohonan yaitu sebagai berikut:

- 1) Berikan kepada si penyewa barang-barang yang di distribusikan.
- 2) Menggunakan barang-barang yang disewakan, kemudian dapat dimanfaatkan untuk kebutuhan yang diperlukan.
- 3) Tawarkan si penyewa kenikmatan tenteram dari barang-barang yang disewakan selama persewaan berlangsung.³²

Barang yang disewa penyewa harus dalam keadaan baik juga tidak digunakan untuk keuntungan penyewa sendiri. Kepentingan yang diantisipasi ialah

³² R. Subekti, *Op.cit*, 42.

bahwa penyewa pada saat perjanjian harus memastikan bahwa tidak ada pihak lain atau pihak ketiga yang akan mengganggu hak-hak penyewa selama masa sewa.³³

Selama masa sewa, jika terjadi hal buruk yang mengganggu penyewa, maka penyewa harus memperbaiki barang yang disewakan, tetapi jika barang yang disewa hanya kerusakan ringan pada properti fisik dari produk yang terdaftar, tidak merugikan penyewa, penyewa tidak boleh memperbaiki, barang yang disewa.

c. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Hak penyewa ialah untuk mendapatkan barang yang disewakan kepadanya atau untuk dapat menggunakan barang yang disewakan kepadanya. Sementara kewajiban penyewa tercakup dalam Pasal 1560 sampai dengan 1566 KUHPerdara, yang penting yaitu sebagai berikut;

- 1) Memanfaatkan barang sewaan sebagai “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan penggunaan yang ditentukan dalam perjanjian sewa.

³³ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op.cit.*, 70.

- 2) Lakukan pembayaran sewa yang disepakati pada periode yang ditentukan.³⁴

Selain itu, penyewa bertanggung jawab untuk mengembalikan barang yang disewa secara tepat waktu juga sah. Selain itu, kecuali jika penyewa dapat menunjukkan bahwa kerusakan itu bukan kesalahannya, penyewa bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang disebabkan oleh kerusakan barang yang diakibatkan oleh kesalahan penyewa.

F. Metodologi Penelitian

Penelitian ini memerlukan suatu metode tertentu agar dapat dilakukan dengan sukses serta menghasilkan hasil yang dapat diverifikasi. Berikut ini yaitu metodologi penelitian yang diikuti dalam penelitian ini:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif sebagai metodologinya. Informasi yang dikumpulkan untuk skripsi ini berasal dari perpustakaan. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan di perpustakaan, khususnya dengan memfokuskan pada sumber informasi dari buku- buku hukum, seperti Kitab Undang-Undang Hukum

³⁴ *Ibid*, 78.

Perdata (KUHPerdata), jurnal dan literatur yang berhubungan atau relevan dengan perbuatan wanprestasi dalam praktek sewa menyewa ruko.

2 Sumber Data

Sumber data yaitu subjek atau apapun yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan untuk penelitian ini.³⁵ Sumber data penelitian dibagi menjadi 2 kategori berdasarkan sumbernya: sumber data primer dan sumber data sekunder.³⁶ Karena penelitian ini dilakukan di perpustakaan, sebagian besar informasi diperoleh dari buku referensi untuk studi terbaru yang telah dirilis, mirip dengan novel dengan judul yang sama dengan penulis. Untuk menganalisis perbuatan wanprestasi dalam praktek persewaan ruko, penulis terlebih dahulu beralih ke KUHPerdata.

3 Teknik Pengumpulan Data

Penelitian tertulis digunakan sebagai teknik pengumpulan data dalam penelitian ini, yang didasarkan pada pengumpulan data melalui penggunaan bahan tekstual, publikasi yang beragam,

³⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Ilmiah)*, Jakarta: PT. Bina Aksara, 1989, 10.

³⁶ Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: PT. Pustaka Pelajar, 1998, 91.

termasuk buku terkait konsep, teori, masalah serta terkait lainnya. Metode pengumpulan data ini ditulis dengan memahami isi dan mencatat data hasil yang berkaitan dengan topik yang dibahas.³⁷

Fiqh Muamalah, Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Rachmat Syafei, serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan dalam penelitian penulis, seperti KUHPerdara, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dan Putusan Perkara No. 51/Pdt. G/2019/PN Pkl, ialah beberapa teks utama yang disebutkan. Jurnal maupun tesis yang ada kaitannya dengan topik penelitian penulis, yang merupakan tindakan wanprestasi dalam praktik persewaan ruko, disajikan sebagai sumber sekunder dalam daftar pustaka.

4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan hukum normatif dipilih sebagai teknik penelitian. Hal ini dilakukan dengan mengadaptasi beberapa peraturan atau klausul yang sudah ada terkait pelanggaran kontrak saat menyewakan ruang ritel. Kemudian mengklarifikasi teks-teks, terutama yang berkaitan dengan hukum perdata Islam, yang menyerukan klarifikasi.

³⁷ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cet 5, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm.7.

5. Analisis Data

Informasi yang diperoleh dari sumber-sumber tersebut di atas kemudian diklarifikasi serta dievaluasi dengan cermat berdasarkan karya-karya sebelumnya, kemudian dikaji dari perspektif hukum positif Indonesia serta hukum perdata Islam (KUHPperdata). Informasi yang dikumpulkan dari literatur diperiksa dengan menggunakan metode induktif, yang memerlukan pencarian informasi spesifik sebelum sampai pada generalisasi yang luas.

G. Sistematika Penulisan Skripsi

Proses penulisan, yang terdiri dari lima (V) bab serta memberikan gambaran umum dari skripsi ini, akan disajikan

BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan bab yang memberikan ilustrasi guna memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh serta sistematis yang terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Kerangka Teori, Metodologi Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II :TINJAUAN UMUM TENTANG PERBUATAN WANPRESTASI SEWA MENYEWA

Berisi tentang tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang wanprestasi dan tinjauan umum tentang sewa menyewa.

BAB III :GAMBARAN UMUM TENTANG KASUS PUTUSAN NOMOR 51/PDT.G/2019/PN PKL

Berisi tentang gambaran putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl, yang terdiri dari posisi kasus, pertimbangan hakim dan amar putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl.

BAB IV :ANALISIS YURIDIS TINDAKAN DAN PERBUATAN WANPRESTASI SEWA MENYEWA RUKO BATIK PLAZA YANG TERJADI DI PEKALONGAN

Berisi mengenai analisis penolakan putusan gugatan wanprestasi oleh Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan pada Kasus Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl dan akibat hukum dari Putusan Perkara Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl. bagi Penggugat selaku Penyewa Ruko Batik Plaza yang terjadi di Pekalongan.

BAB V :PENUTUP

Berisi sub bab kesimpulan-kesimpulan dari serangkaian pembahasan dan saran-saran yang berguna bagi penyusun pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERBUATAN WANPRESTASI SEWA MENYEWA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian perjanjian

Kata "perjanjian" mengacu pada kesepakatan yang mengikat antara dua atau lebih individu untuk melaksanakan tugas atau rencana yang berbicara mengenai kohesi sekelompok orang. Suatu kesepakatan atau kesepakatan didasarkan atau merupakan unsur kesepakatan (*overeenkomst*) yang bertujuan untuk menciptakan situasi dimana para pihak mencapai kesepakatan atau mencapai suatu kebutuhan.³⁸

Adanya perjanjian yang dibuat pada saat lahirnya suatu perikatan, secara khusus, bahasa Belanda untuk perikatan ialah *voeding*. *Engagement* ialah terjemahan dari kata Jerman *verbindung* atau *verbinden*, yang berarti mengikat. Definisi komitmen ialah hubungan sebab kata "komitmen" mengandung arti memiliki "ikatan" atau "hubungan". Perjanjian atas pernyataan kehendak antara dua pihak atau lebih

³⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *KUHPerdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005, 338.

merupakan apa yang dimaksud dengan perjanjian.³⁹

Pengertian perjanjian dalam KUHPerduta secara umum terdapat dalam Pasal 1313 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut “perjanjian adalah suatu perbuatan yang mengikat satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih”.⁴⁰ Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata menunjukkan bahwa “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu orang berjanji kepada orang lain, atau tidak juga berjanji oleh dua orang atau lebih untuk melakukan sesuatu”.

Sesuai dengan R. Setiawan pengertian perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerduta sangat luas mengingat istilah yang digunakan juga dapat berhubungan dengan perwakilan sukarela dan kegiatan melawan hukum, sekalipun yang dimaksud yaitu perbuatan melawan hukum.⁴¹ Perjanjian ialah keterkaitan antara dua pihak berdasarkan hukum ekonomi (*vermogensrechtelijke betrekking*), di mana satu dari beberapa pihak diharuskan untuk melakukan suatu tindakan atas nama pihak lain agar pihak lain

³⁹ Salim, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, 33.

⁴⁰ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, 3.

⁴¹ Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: LP3M, 2014, 45.

berhak atas pemenuhannya.⁴²

Pengertian perjanjian sesuai dengan Wirjono Prodjodikoro ialah perbuatan hukum yang menyangkut harta benda antara dua pihak dimana satu dari beberapa pihak berjanji untuk melakukan sesuatu atau merasa telah berjanji untuk melakukan sesuatu, tetapi pihak lain berhak menuntut agar janji itu ditepati.⁴³ Perjanjian untuk melakukan sesuatu antara dua pihak atau lebih yang diatur dengan undang-undang tetapi berhak untuk memintanya dapat digambarkan sebagai suatu perjanjian berdasarkan pengertian (prestasi) tersebut di atas.

Salah satu cara berpikir terkait jual beli dalam kehidupan sehari-hari ialah sebagai tindakan ketika seseorang menawarkan uang dengan sengaja untuk mendapatkan apa yang mereka butuhkan. Jual beli yang dijelaskan dalam KUHPerdato yaitu satu-satunya yang sah, sehingga perjanjian jual beli yang baru harus mencantumkan hak serta kewajiban para pihak, yaitu orang yang membeli dan penjual, yaitu peralihan pembeli dan kewajiban untuk mengembalikan hak

⁴² H. Mashudi dan Moch. Chidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Cet.II, Bandung: CV. Mandar Maju, 2001, 35.

⁴³ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Cet VIII, Bandung: Sumur, 1985, 11.

kepada pemiliknya. barang yang dijualnya, serta memberinya hak untuk memberikan kepemilikan atas barang yang dijualnya, memberikan tanggung jawab kepada pembeli untuk membayar sementara juga memberinya hak untuk menuntut pembayaran jumlah yang disepakati nilai tukar barang-dagangan untuk hak meminta pemindahan hak milik atas barang-barang yang dibeli. Dengan kata lain, meskipun jual beli dicakup oleh Konstitusi, mereka bukan merupakan hak alih. Selain itu, dapat dikatakan bahwa membeli juga membuang sesuatu dengan bayaran merupakan kesepakatan kehendak. Karena harus ada barang yang dijual serta harga yang bisa disepakati oleh kedua belah pihak agar terjadi jual beli.

Perjanjian memiliki faktor-faktor berikut, dapat disimpulkan dari pertimbangan yang disebutkan sebelumnya:

- a. Ada pihak-pihak. Para pihak dalam perjanjian dalam hal ini harus sekurang-kurangnya dua orang atau badan yang berbeda yang secara sah dapat menggugat atau digugat.
- b. Para pihak telah mencapai kesepakatan yang mengikat yang tidak termasuk negosiasi serta bersifat permanen.

- c. Sebuah tujuan perlu dicapai. Hal ini menunjukkan bahwa tujuan para pihak tidak boleh bertentangan dengan hukum, moral, atau ketertiban umum.
- d. Ada kemajuan yang harus dicapai. Akibatnya, prestasi merupakan syarat yang harus dilaksanakan oleh para pihak berdasarkan ketentuan kontrak.
- e. Komunikasi lisan atau tertulis memiliki format tertentu. Akibatnya, kesepakatan tersebut dapat diungkapkan secara lisan atau tertulis. Menurut undang-undang, suatu perjanjian hanya harus didukung oleh bukti yang substansial juga kekuatan mengikat dalam bentuk-bentuk tertentu.

2. Syarat Sahnya Perjanjian.

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat berikut wajib dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian:⁴⁴

- a. “Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (*agreement atau consensus*)”.

Artinya terdapat perhitungan kehendak. Perkembangan keinginan tersebut tidak disebabkan oleh paksaan, kesia-siaan, atau tipu

⁴⁴ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

daya pihak manapun.

b. Kecakapan (*capacity*).

Menurut ketentuan Pasal 1329 KUH Perdata, setiap orang dapat membuat suatu perjanjian meskipun tidak dinyatakan cakap secara hukum mereka yang tidak mampu membuat perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1330 Hukum Perdata:⁴⁵

1) Orang-orang yang belum dewasa

Mereka yaitu seseorang yang belum berumur 21 tahun serta belum menikah dalam Pasal 330 KUH Perdata. Seseorang yang telah menikah tetapi berusia di bawah 21 tahun secara hukum dianggap sebagai orang dewasa. Ketika sebuah pernikahan bubar sebelum pasangan itu berusia 21 tahun, mereka tidak lagi dianggap di bawah umur.

2) Mereka yang ditaruh dibawah Pengampunan

Mereka yaitu mereka yang memenuhi kualifikasi yang tercantum dalam Pasal 433 KUHPerdata:

a) Setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal

⁴⁵ Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

walaupun dia terkadang cakap menggunakan pikirannya.

- b) Seseorang dewasa yang boros.
- 3) Orang perempuan yang sudah kawin

Tanpa keikutsertaan suami dalam suatu akta atau persetujuan tertulis, seorang istri tidak mampu membuat suatu perjanjian, berdasarkan Pasal 108 KUHPperdata. Selain itu, seorang istri tidak diizinkan untuk menerima uang tunai atau memberikan pembebasan untuk itu tanpa persetujuan pribadi suaminya.⁴⁶ Suami istri dilarang melakukan jual beli menurut Pasal 1467 KUHPperdata, kecuali dalam tiga keadaan berikut:

- a) Jika seorang istri memberikan kepada suaminya harta benda yang diperintahkan pengadilan untuk dibagi-bagi dalam rangka menegakkan kewajiban hukum suaminya.
- b) Jika istri memberikan barang-barang itu kepada suaminya sebagai ganti uang

⁴⁶ Eka Astri Maerisa, *Membuat Surat-surat Bisnis dan Perjanjian*, Jakarta: Visimedia, 2013, 5.

yang dia janjikan untuk dibayar sebagai harta perkawinan.

c. Hal yang tertentu (*certainty of term*)

Tujuan perjanjian harus jelas, atau paling tidak, sifatnya harus dapat dilihat, tetapi jumlahnya tidak dapat ditentukan pada waktu dibuatnya perjanjian itu dan ketentuannya dapat diperkirakan atau ditentukan kemudian besarnya (Pasal 1333 KUHPerdara). Kemampuan untuk melaksanakan hak maupun kewajiban para pihak tergantung pada kejelasan mengenai pokok-pokok perjanjian atau klausula utama.

d. Sebab yang halal (*legality*)

Ketika dua pihak mencapai kesepakatan, persyaratannya harus disepakati oleh kedua belah pihak serta tidak boleh melanggar prinsip moral, umum, atau hukum.⁴⁷

Keempat klausul di atas merupakan bagian terbesar dari setiap perjanjian. Selain itu, beberapa perjanjian memiliki persyaratan tambahan, misalnya perjanjian damai yang perlu dibuat secara tertulis.

3. Berakhirnya Perjanjian

Kesimpulan umum dari perjanjian yaitu bahwa

⁴⁷ Zul Afdi Ardian dan An An Chandrawulan, *Hukum Perdata dan Dagang*, Bandung: CV. Amrico, 1998, 42.

syarat-syarat perjanjian yang mereka tandatangani bersama telah dilaksanakan dengan benar jika tujuan perjanjian telah tercapai. Selain itu, ada opsi lain untuk mengakhiri kontrak, termasuk:⁴⁸

- a. Masa berlaku perjanjian yang telah disepakati telah dipenuhi sepenuhnya.
- b. Para pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian jika masa berlaku perjanjian belum habis.
- c. Satu dari beberapa pihak dalam perjanjian mengakhiri kontrak dengan melihat kebiasaan daerah.
- d. Jangka waktu maksimum yang diizinkan oleh hukum menentukan kapan suatu perjanjian berakhir.
- e. Putusan hakim telah dibuat sebagai akibat dari permintaan satu dari beberapa pihak untuk mengakhiri kontrak.
- f. Hukum atau perjanjian itu sendiri menetapkan bahwa perjanjian akan berakhir pada saat terjadinya suatu peristiwa tertentu.

⁴⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Internasa, 1979, 48.

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi umumnya dipahami sebagai kegagalan untuk memenuhi tanggung jawab pada waktu yang tepat atau melakukannya dengan tidak semestinya. Wanprestasi terjadi ketika perjanjian tidak dilakukan berdasarkan waktu yang sesuai, dengan cara yang sesuai, atau tidak sama sekali.⁴⁹ Yang dimaksud dengan wanprestasi ialah keadaan dimana debitur tidak dapat menyelesaikan tugas-tugas yang digariskan dalam perjanjian sebab kelalaian atau kesalahannya dan tidak dalam keadaan terpaksa pada waktu menuntut bahwa debitur lalai dalam menjalankan kewajibannya yang dituangkan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur maupun debitur.⁵⁰ Janji dapat dilanggar atau tidak ditepati dengan sengaja atau tidak sengaja.

Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya atau melakukannya dengan lambat dan tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian, maka debitur dianggap lalai. Menurut Wirjono Prodjodikoro, persoalannya adalah tidak tercapainya hukum kontrak, yang berarti

⁴⁹ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Bandung: Alumni, 1986, 60.

⁵⁰ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, 180.

bahwa sesuatu perlu dijalankan sebagai bagian dari suatu perjanjian. Mungkin di Indonesia kata itu bisa digunakan “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi”.⁵¹

Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa debitur telah gagal atau melanggar kontrak jika dia gagal melakukan apa yang disepakati "karena kesalahannya." Karena debitur gagal melakukan perbuatan yang diperjanjikan, bukan akibat dari kesalahannya, maka frasa “karena kesalahannya” menjadi sangat penting.⁵²

Hubungan atau kesepakatan antara para pihak berhubungan langsung dengan wanprestasi (atau pelanggaran kewajiban). Kedua penafsiran tersebut didasarkan pada kesepakatan antara Pasal 1338 dan 1431 KUHPerdara, serta kesepakatan yang dihasilkan dari peraturan perundang-undangan yang kemudian disahkan oleh Pasal 1352 dan 1380 KUHPerdara.⁵³

2. Wanprestasi Dalam Perjanjian

Kesepakatan para pihak akan memaksa pihak tersebut untuk bertindak dengan cara tertentu. Ini yaitu

⁵¹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur Pustaka, 2012, 17.

⁵² R. Subekti, *op.cit.*, 59.

⁵³ *Ibid.*, 59.

sesuatu yang perlu dilaksanakan oleh para pihak untuk mencapainya. Pencapaian ini menjadi pokok kesepakatan. Berdasar pada Pasal 1234 KUHPerdara, akibat yang ditimbulkan dapat berupa:⁵⁴

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu

Mencapai tujuan tidak selalu mungkin, terkadang hal itu tidak dapat dilakukan sebab berbagai alasan, termasuk kesalahannya, yang menghalanginya untuk memenuhi janjinya. Kondisi ini disebut *default*.⁵⁵

Wanprestasi berasal dari kata Belanda *wanprestie*, yang sebelumnya berarti gagal memenuhi tanggung jawab yang diberikan kepada meterai yang dihasilkan dari perjanjian atau catatan yang timbul dari undang-undang. Jika kewajiban ini tidak dipenuhi, ada dua penyebab potensial, sebagai berikut:⁵⁶

- a. Kesalahan debitur, baik disengaja maupun lalai
- b. Karena keadaan di luar kendali debitur karena *force majeure*, maka debitur tidak bersalah.

Kegagalan kadang-kadang dipahami sebagai

⁵⁴ Pasal 1234 KUHPerdara

⁵⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1986, 112

⁵⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, 1982, 43.

contoh di mana debitur tidak dapat menjalankan tugasnya berdasarkan ketentuan perjanjian sebab kesalahan dan/atau hukuman, atau karena kewajiban yang tidak wajar dan/atau tidak dipenuhi. Jika demikian, seorang debitur disebut dan dalam keadaan tidak mungkin jika ia lalai dalam menjalankan syarat- syarat perjanjian, maka akan dilaksanakan tidak tepat atau terlambat dibandingkan dengan waktu yang telah dijadwalkan.⁵⁷

Seorang debitur dapat wanprestasi dengan salah satu dari empat cara, sesuai dengan Subekti:⁵⁸

- a. Tidak mencapai tujuan yang diinginkan.
- b. Melaksanakan janjinya, namun tidak persis seperti yang dikatakan.
- c. Melaksanakan seperti yang dijanjikan, akan tetapi sudah terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang dilarang berdasarkan perjanjian.

Dengan memberikan peringatan atau penandatanganan, debitur harus terlebih dahulu mengungkapkan kelalaian atau wanprestasinya. Biasanya, tujuan surat panggilan yaitu untuk memperingatkan debitur agar tidak melampaui

⁵⁷ *Ibid*, 122.

⁵⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Internasa, 1979, 45.

ketentuan perjanjian (dasar peringatan dari debitur).⁵⁹

Pasal 1238 KUHPerdata menentukan jenis peringatan yang harus disertai dengan surat peringatan atau dokumen sejenis. Surat perintah dikeluarkan oleh sheriff sebagai peringatan resmi. Menulis surat atau telegram, formal atau informal, dengan tujuan yang sama dalam pikiran memperingatkan debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya atau pada tanggal tertentu berfungsi sebagai tujuan pekerjaan. Teguran atau peringatan lisan tidak diperbolehkan.

Pihak lawan dapat meminta agar perjanjian diakhiri jika debitur tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian tersebut atau kewajibannya untuk melakukan restitusi, atau jika satu dari beberapa pihak gagal. Pasal 1243-1252 KUHPerdata mengatur ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan ganti rugi ini. Jelas dari ketentuan teks bahwa istilah "kompensasi" mengacu pada kemungkinan hukuman yang dapat dikenakan kepada debitur yang tidak mencapai apa yang telah dicapai dalam suatu perjanjian untuk memberikan penggantian biaya.⁶⁰

Berikut yaitu akibat bagi debitur yang

⁵⁹ *Ibid*, 45.

⁶⁰ *Ibid*, 46.

wanprestasi, sesuai dengan Subekti :⁶¹

- a. Menyelesaikan kerugian yang dialami oleh kreditur, yang sering disebut dengan ganti rugi.
- b. Pembatalan perjanjian, juga dikenal sebagai pelanggaran perjanjian.
- c. Peralihan resiko.
- d. Membayar biaya pengadilan, jika dituntut di depan hakim.

Mengenai beberapa langkah yang dilakukan oleh kreditur dalam hal debitur wanprestasi, yaitu:

- 1) Menuntut pemenuhan prestasi
- 2) Menuntut pemenuhan prestasi dang anti rugi
- 3) Ganti rugi
- 4) Pembatalan perjanjian
- 5) Pembatalan dan ganti rugi

Namun, satu-satunya kompensasi yang berhak diterima kreditur yaitu penggantian kerugian mereka, yang harus berupa uang. Kompensasi yang merupakan efek langsung dari cacat memenuhi syarat untuk klaim. Jumlah kompensasi yang diminta harus adil. Dengan mempertimbangkan kerugian nyata yang terjadi, keadilan ditentukan sesuai dengan sifat perjanjian.

⁶¹ Ibid, hlm. 46

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Menurut hukum kontrak, debitur dikatakan wanprestasi jika gagal melaksanakan kewajibannya. Jika debitur menjalankan sesuatu yang tidak boleh dilaksanakan, ia lalai, ingkar janji, dan/atau melanggar syarat-syarat perjanjian. Karena seringkali tidak ditentukan secara pasti kapan suatu pihak diharuskan untuk gagal memenuhi komitmen, terkadang sulit untuk membuktikan kelalaian atau kelupaan.

Penuntutan terkait dengan ganti rugi yang dituntut oleh kreditur yang diterima hanya berupa uang, sementara bagian dari ganti rugi yang dapat dituntut biasanya terjadi karena adanya kecacatan, akan tetapi dalam penuntutan ganti rugi harus jelas serta wajar. Keadilan menurut sifat perjanjian dengan memperhatikan kerugian yang sebenarnya diderita.

- 1) Membayar kerugian kreditur, atau biasanya disebut kompensasi.
- 2) Pemutusan kontrak, sering dikenal dengan istilah melanggar kontrak.
- 3) Pengalihan risiko.
- 4) Membayar biaya perkara jika ada hakim yang terlibat.

Satu dari beberapa akibat yang paling signifikan

dari pelanggaran perjanjian yaitu bahwa kreditur dapat menuntut pembayaran untuk menutupi biaya, kerusakan, serta bunga yang timbul. Undang-undang mengatur bahwa debitur perlu terlebih dahulu dibuktikan lalai untuk menetapkan kewajiban membayar debitur. Akan tetapi, ada kasus-kasus di mana debitur yang dituduh lalai dapat membela diri sebab ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain utang debitur bukanlah akibat kesalahannya. Wanprestasi biasanya tanggung jawab debitur.⁶²

Terdapat 3 jenis perlindungan, seperti pengajuan klaim harus dapat memprediksi terjadinya kerugian serta besarnya kerugian. Adapun syarat kedua dikatakan bahwa antara kegagalan dengan kerugian perlu terkait secara kausal, jika tidak, kerugian tidak akan bervariasi. Kreditur yang meminta ganti rugi harus menunjukkan bukti wanprestasi debitur serta bagaimana hal itu menyebabkan debitur menderita kerugian pribadi. Sesuai dengan Pasal 1244 KUH Perdata, debitur dapat melepaskan diri dari kewajibannya jika ia dapat menunjukkan bahwa tidak dipenuhinya perjanjian itu diakibatkan oleh kejadian-kejadian yang tidak dapat

⁶² Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Bandung: Alumni, 1986, 56.

diduga sebelumnya juga bukan kesalahannya.⁶³

Perjanjian yang dimaksudkan untuk diabaikan itu memuat keputusan pihak yang wanprestasi. Jika tidak ada batasan waktu yang dicantumkan dalam suatu perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan atau menyerahkan sesuatu, debitur dianggap tidak bertanggung jawab setelah lewat batas waktu tersebut. Debitur harus diperingatkan bahwa kreditur menginginkan dilaksanakannya perjanjian. Fakta-fakta tersebut di atas juga dapat dituntut apabila pencapaiannya dapat segera diselesaikan, seperti dalam jual beli suatu barang yang sudah menjadi milik nasabah. Debitur harus diberikan waktu yang tepat jika prestasi tidak dapat diselesaikan dengan segera. Misalnya, ketika membeli maupun menjual barang yang tidak dimiliki konsumen, saat membayar pinjaman, dll.⁶⁴

Pasal 1238 KUHPerdara memberikan pedoman untuk memperingatkan seorang debitur sehingga tidak mengindahkan peringatan itu akan ditafsirkan sebagai kelalaian: “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini

⁶³ *Ibid*,

⁶⁴ *Ibid*

mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Jika seorang debitur menerima peringatan tersebut atau tagihan yang tegas atas gadainya, tetapi melanggarnya, maka ia dalam keadaan lalai dapat dikenakan sanksi-sanksi tersebut, antara lain ganti rugi, pembatalan perjanjian, serta peralihan risiko.⁶⁵

C. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa ialah kontrak di mana satu pihak setuju untuk memberikan pihak lain penggunaan barang tertentu untuk jumlah waktu yang telah ditentukan dengan imbalan uang yang diperoleh baru-baru ini. Dalam perjanjian sewa, satu pihak setuju untuk meminjamkan suatu objek untuk digunakan selama jangka waktu tertentu, dan juga pihak lain setuju untuk membayar sejumlah uang untuk penggunaan tersebut pada waktu yang ditentukan.⁶⁶

Sesuai dengan Wiryono Projodikoro, menyewakan komoditas mengharuskan pemilik menyerahkan barang tersebut kepada pihak ketiga agar

⁶⁵ *Ibid*

⁶⁶ Rahayu Hertini, *Aspek Hukum Bisnis*, Citra Mentari, 2014, 34.

dapat digunakan serta menghasilkan hasil, dengan pengguna setuju untuk membayar sewa pemilik sebagai imbalannya.⁶⁷ Menurut ringkasan di atas, hal-hal yang tercantum dalam perjanjian sewa yaitu:

- 1) Ada dua jenis pihak: pihak yang menyewakan serta pihak yang menyewa.
- 2) Para pihak memiliki kontrak di tempat.
- 3) Adanya objek sewa menyewa.
- 4) Penyewa berkewajiban untuk mengalihkan kepemilikan suatu barang kepada penyewa agar mereka dapat menikmatinya.
- 5) Penyewa wajib memberikan uang sewa kepada orang yang menyewakan.

Sewa ialah kontrak antara lessor maupun lessee (huur en verhuur). Pihak yang menyewakan properti atau pemilik memberi penyewa "dinikmati" lengkap dari barang yang disewa.⁶⁸ Dari pengertian di atas jelaslah bahwa leasing yaitu suatu:

- a) Kontrak antara penyewa serta pihak yang menyewakan properti, yang seringkali merupakan pemilik komoditas.

⁶⁷ Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung: Alumni, 1981, 190.

⁶⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Penerbit Alumni, 1982, 220.

- b) Lessor memberikan sesuatu kepada lessee untuk digunakan dan dinikmati (*volledige genot*).
- c) Kenikmatan berlangsung selama jangka waktu yang telah ditentukan dengan imbalan biaya sewa yang telah ditentukan sebelumnya.

Sewa ini disetujui secara bebas oleh kedua belah pihak. Persetujuan lisan maupun tertulis dapat diterima. Segala bentuk benda, baik fisik maupun tidak berwujud, bergerak atau tidak bergerak, dilindungi oleh objek perjanjian sewa, kecuali yang digunakan secara eksklusif untuk tujuan non-komersial (*buiten de handel*). Mengenai kebutuhan, biaya sewa atau sewa harus diputuskan bersama; akibatnya, pembayaran sewa "harus pasti" atau "dapat ditentukan" dapat diukur dari segi jumlah uang atau prestasi lainnya. Harga sewa tidak harus berupa uang; sebagai gantinya, itu mungkin pencapaian lain yang telah ditetapkan sebagai pembayaran sewa, seperti menyelesaikan tugas.

Kontrak sewa ialah perjanjian nominasi, juga dikenal sebagai perjanjian bernama atau *Benoemde* dalam bahasa Belanda. Perjanjian ini diatur oleh rumusan KUHPerdara pasal 1319 yang berbunyi sebagai berikut: "semua perjanjian baik yang

mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang termuat didalam bab ini dan bab yang lalu”. Perjanjian sewa ialah perjanjian suka sama suka, artinya menjadi sah juga mengikat pada saat dibuat suatu perjanjian, yaitu mengenai barang yang disewakan serta harga sewanya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata.

Mengenai bentuk perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdata, yang mengatur bahwa “jika sewa-menyewa dibuat secara tertulis, perjanjian itu berakhir demi hukum setelah lewat jangka waktu yang ditentukan, tanpa perlu ada pemberitahuan pemutusan.” Namun, jika sewa itu secara lisan atau sebaliknya tidak tertulis, diatur oleh Pasal 1571 KUH Perdata, yang mengatur bahwa “jika sewa tidak tertulis, itu tidak akan berakhir pada jangka waktu yang ditentukan kecuali jika pemberi sewa memberi tahu penyewa bahwa dia berniat untuk memperbaharuihnya.”

Komponen-komponen tersebut, seperti perjanjian pada umumnya, terdiri dari:

- 1) Ada dua pihak: satu yang menyewakan, yang lain menyewakan (subjek).
- 2) Kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan (kesepakatan).

- 3) Adanya barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, yang merupakan barang sewaan.
- 4) Penyewa berkewajiban untuk mengalihkan kepemilikan suatu barang kepada penyewa agar mereka dapat menikmatinya.
- 5) Penyewa wajib memberikan uang sewa kepada orang yang menyewakan.⁶⁹

2. Kewajiban Para Pihak

Tiga jenis kewajiban yang berbeda untuk lessor tercantum dalam Pasal 1550 BW. Tiga kategori kewajiban berikut, yang harus ditanggung oleh para pihak yang menyewakan, ialah:⁷⁰

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada para pihak merupakan salah satu kewajiban.
- b. Kewajiban lessor untuk menjaga barang-barang yang disewakan dalam kondisi baik selama jangka waktu yang telah ditentukan agar barang yang disewa tetap dapat dimanfaatkan serta dinikmati sesuai dengan keinginan penyewa.
- c. Pihak yang menyewakan wajib memberikan kenikmatan kepada penyewa atas barang yang

⁶⁹ Salim H.S, *Hukum Kontrakan*, Cet ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, 59.

⁷⁰ Pasal 1550 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

disewa selama jangka waktu perjanjian sewa secara damai.

Penyewa memiliki kewajiban berikut berdasarkan ketentuan 1560 BW :⁷¹

- 1) Membayar atau melunasi uang sewa sesuai dengan jumlah serta tanggal jatuh tempo yang telah disepakati.
- 2) Memanfaatkan barang-barang sewaan secara “sepantasnya” sesuai dengan tujuan yang digariskan dalam kontrak.
- 3) Penyewa wajib membayar semua kerugian yang timbul selama masa sewa, kecuali jika dia dapat menunjukkan bahwa kerugian itu bukan disebabkan olehnya.
- 4) Pada akhir masa sewa, harus mengembalikan barang yang disewakan kepada yang menyewakan.

3. Resiko Sewa Menyewa

Pasal 1553 KUH Perdata yang mengatur terkait risiko telah diuraikan mengenai potensi rusaknya barang-barang yang disewakan; oleh karena itu, jika produk yang disewa dimusnahkan dalam jangka waktu perjanjian sewa, dapat mengakibatkan masalah seperti

⁷¹ Pasal 1560 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

berikut:

- a. Perjanjian sewa menjadi batal demi hukum jika barang yang disewa musnah seluruhnya selama masa sewa sebagai akibat dari suatu kecelakaan.
- b. Jika properti hanya dihancurkan sebagian, penyewa memiliki pilihan untuk bertindak untuk meminta pengurangan harga sewa atau pemutusan perjanjian sewa juga karena itu berhak atas kompensasi.

4. Berakhinya Sewa Menyewa

Pengakhiran perjanjian sewa sebagian besar mengikuti aturan pemutusan umum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara:

- a. Karena pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Karena pembaharuan utang
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Karena percampuran utang
- f. Karena pembebasan utang
- g. Karena musnahnya barang yang terhutang
- h. Karena batal atau pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal

Umumnya, undang-undang memiliki sejumlah

ketentuan yang mengatur terkait berakhirnya sewa menyewa. Pengosongan barang sewaan ialah efek yang paling jauh. Dasar-dasar penghentian sewa meliputi:

- 1) Berakhir pada akhir jangka waktu tertulis yang disediakan.
- 2) Sewa yang disepakati secara tidak sah dengan tanggal kedaluwarsa yang terlalu berdekatan.
- 3) Baik secara lisan maupun tertulis, tanpa tanggal akhir yang ditetapkan.
- 4) Ketentuan khusus pengakhiran sewa.

D. Konsep Penegakan Hukum

Secara teori, penegak hukum harus bisa melayani masyarakat, tetapi negara juga ingin penegak hukum menegakkan supremasi hukum. Namun, tidak dapat dipungkiri bahwa apa yang dianggap tidak diinginkan (secara sosiologis) sebenarnya bernilai, dan sebaliknya apa yang dianggap benar (secara filosofis), tidak bermanfaat bagi masyarakat.

Dalam situasi seperti itu, hanya masyarakat yang membutuhkan kepastian hukum, seperti memiliki peraturan yang dapat mengisi kekosongan hukum terlepas dari sah atau tidaknya undang-undang tersebut. Kebenaran sosial seperti ini memaksa pemerintah untuk

mengeluarkan undang-undang khusus yang berumur pendek, memprioritaskan bidang yang paling mendesak sesuai dengan tuntutan masyarakat tanpa memberikan contoh yang tepat. Oleh karena itu, tidak dapat menjamin adanya kepastian hukum serta rasa keadilan dalam masyarakat.⁷²

Publik harus diinformasikan secara cepat juga tanpa menimbulkan perlawanan dari masyarakat terkait sistem maupun prosedur yang lebih baik untuk menentukan prioritas peninjauan atau pembuatan undang-undang baru, sehingga setidaknya ada dua jenis metode yang diterapkan, seperti sistem dan sistem budaya-politik. Melalui proses prioritas peninjauan atau pembentukan undang-undang baru, harus dicermati bersama dengan informasi yang berkaitan erat dengan aspek geopolitik, ekopolitik, demopolitik, sosiopolitik serta kratopolitik. Dengan kata lain, tidak seperti partai politik lainnya, politik hukum tidak berdiri sendiri, terutama ketika peraturan hukum dimaksudkan untuk dapat bekerja sebagai mekanisme umum. Kesempitan pemikiran yang hanya melihat hukum sebagai cara untuk mengatur dan mengontrol, tanpa mengetahui keselarasan antara hukum

⁷² Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Cetakan Pertama, Jakarta: ELSAM dan HUMA, 2002, 380.

dengan aspek lainnya, akan menghasilkan produk dan konsep yang kaku jika serta visi pengetahuan maupun visi umum dalam menerjemahkan pengertian. keadilan hukum di masyarakat.⁷³

Dalam situasi dan situasi seperti ini, sudah tidak sesuai lagi dengan kesadaran hukum masyarakat. Undang-undang yang dibuat dari konsep reformasi serta pembangunan negara nasional akan membutuhkan dasar pengesahan lain, yang tidak selalu diabaikan dari moralitas orang-orang yang berada di masa sekarang. Kebijakan ekonomi, perdagangan, dan perencanaan kota didasarkan pada tujuan khusus yang secara jelas dipisahkan dari konsep budaya.⁷⁴

Keadilan harus diperhitungkan dalam penegakan hukum, tetapi hukum berbeda dengan pengadilan. Itu universal, mengikat semua orang, serta harus diumumkan. Terlepas dari siapa yang mencuri, pencurian harus selalu menghasilkan hukuman. Keadilan, di sisi lain, bersifat pribadi, individual, serta subjektif. Apa yang berhasil untuk satu individu mungkin tidak berhasil untuk orang lain. Dalam tulisannya “Rhetorica” serta “Ethica

⁷³ Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, 380.

⁷⁴ Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, 380.

Nicomacea,” Menurut Aristoteles, hukum semata-mata berfungsi untuk memajukan keadilan (*Ethische theorie*).

Namun cara berpikir seperti ini tidak mudah untuk diterapkan, dapat dipahami bahwa manusia tidak dapat membuat peraturan sendiri untuk setiap manusia, karena jika melakukannya tentu tidak akan pernah ada habisnya. Itulah sebabnya mengapa hukum harus membuat undang-undang yang bersifat umum, bukan membentuk undang-undang hukum untuk mengatasi masalah tertentu. Undang-undang tidak menyebut nama seseorang, undang-undang itu hanya kualifikasi khusus. Beberapa kualifikasi tidak biasa. Pertimbangan kasus konkrit diserahkan kepada hakim. Undang-undang yang mengatur terkait sewa terdapat dalam Bab Ketujuh Buku III KUHPerdara, juga berlaku untuk semua jenis sewa yang berbeda serta semua jenis barang yang berbeda, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, dan apakah dapat digunakan untuk suatu waktu tertentu atau tidak karena waktu bukanlah syarat mutlak dalam perjanjian sewa.⁷⁵

Dasar hukum perjanjian sewa-menyewa ada dalam Bab Ketujuh Buku III Pasal 1550-1580 KUHPerdara yang berlaku untuk semua jenis sewa-

⁷⁵ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2010, 45.

menyewa, persewaan rumah dan perabotannya secara terus-menerus dalam Bab 1581-1587, dan daftar tanah dalam Bab 1588-1600. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) daftar tersebut diterangkan dari pasal 1548 -1600.

BAB III
GAMBARAN UMUM TENTANG KASUS PUTUSAN
NOMOR 51/PDT.G/2019/PN PKL

A. PARA PIHAK YANG TERLIBAT DALAM PERKARA INI
DALAM KONVENSI

1. PENGGUGAT

- a. SETIAWAN WIBOWO, pekerjaan sebagai pedagang, dan beralamat di Jalan Hasanudin No. 110 Rt. 001 Rw. 018, Kelurahan Kauman Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan.
- b. TAN GWAT GIN, pekerjaan sebagai Ibu Rumah Tangga, dan beralamat di Jalan Hasanudin No. 110 Rt. 001 Rw. 018, Kelurahan Kauman Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan.

Memberikan kuasa kepada H. ARIF N.S, S.H.M.H, BROTO HASTONO, S.H.M.H., SOEYANTO, S.H.M.H., ARI SETYO AJI, S.H.M.Kn, ADI ARIYANTO, S.H., INDRI SURYANDHARI, S.H.M.H., AYU KUSUMA WARDHANI, S.H.M.Kn, LIN ASRI FAEDATI, S.H.M.H., WAHYU PRASETO UTOMO, S.H. Sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Desember 2019

yang tercatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan tertanggal 23 Desember 2019.

2. TERGUGAT

a. Tergugat 1

PEMERINTAH KOTA PEKALONGAN yang beralamat di Jalan Mataram No. 1, Podosugih, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada SRI RUMININGSIH, S.E. M.Si dkk berdasarkan Surat Kuasa Nomor 180/0086 tanggal 06 Januari 2020 Jo Kuasa Kepada M. NAFIDZUL HAQ, S.H. dan NASOKHA, S.H.M.H. Keduanya Advokat dan Konsultan Hukum beralamt di Jalan KH. Abdulhadi Kelurahan Simbangkulon II No. 44 Kecamatan Buaran Pekalongan sesuai dengan Surat Kuasa Khusus Tanggal 13 April 2020 yang tercatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan.

b. Tergugat II

PT JASAMAS GRAHA UTAMA yang beralamat / berkedudukan di Jalan Borobudur Selatan No. 19 Semarang.

c. Turut Tergugat I

DPRD KOTA PEKALONGAN, yang beralamat di Jalan Mataram No. 3 Podosugih, Kecamatan

Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada WIDAJARJANTO, S.H.M.Hum dkk sesuai dengan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/0011/I/2020 tanggal 6 Januari 2020 yang tercatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan.

d. Turut Tergugat II

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA

PEKALONGAN, beralamat di Jalan Majapahit No. 2, Podosugih, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada GHUFRON, A. Ptnh dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 004/SKU-3375.MP.02.03/I/2020 tanggal 07 Januari 2020 yang tercatat di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan.

DALAM REKONVENS

- a. Tergugat I Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi: Walikota Pekalongan
- b. Tergugat Rekonvensi: penyewa Ruko Batik Plaza yang sebelumnya sebagai Penggugat Konvensi

B. KRONOLOGI KASUS

Awal mulanya terdapat perjanjian pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan antara Walikota Pekalongan yang pada waktu itu adalah Bapak Djoko Prawoto BA (sebagai tergugat 1) dengan bapak Prabowo (sebagai tergugat II). Dalam perjanjian tersebut walikota pekalongan selaku tergugat 1 memberikan hak pada prabowo selaku tergugat II untuk membangun bangunan-bangunan pertokoan dan tempat tinggal, bioskop dan lain- lain sesuai dengan rencana Pertokoan Batik Plaza terletak di atas negara yang berada di bawah yurisdiksi Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan yang terletak dalam kompleks THR, Desa / Kelurahan Bendan, Kecamatan Kota, Pekalongan Barat, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan.⁷⁶

Berdasarkan pasal 15 dalam surat perjanjian tersebut juga disebutkan bahwa walikota pekalongan membebaskan uang sewa bangunan dan tanah diatas bangunan tersebut pada Bapak Prabowo selaku direktur PT. Jasamas Graha Utama (Tergugat II), selain itu pasal 16 disebutkan bahwa Untuk memperoleh kembali jumlah investasinya yang ditetapkan pada Pasal 1 Surat Perjanjian ini, Pihak Kedua (TERGUGAT II) diberi hak untuk mengoperkan atau

⁷⁶ Putusan Nomor Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl

menjual Hak untuk menempati bangunan Pertokoan tersebut kepada Pihak Ketiga. **Kemudian berdasarkan pasal 19, pihak pertama akan memberikan bantuan yang diperlukan oleh para pembeli bangunan apabila pihak kedua menepati perjanjian dengan baik**, selain itu pihak pertama juga Akan Memberikan Kesempatan Pada Pihak Ketiga Untuk Mengajukan Suatu Kepemilikan Hak Baru Atas Tanah Dimana Bangunan Tersebut Berdiri Sesuai Dengan Praturan Pemerintah.

Sesuai pasal 16 perjanjian tersebut, kemudian, Candra Gunawan (pihak pertama) serta pihak kedua, bertindak melalui kuasanya, mengadakan kontrak dengan PARA PENGGUGAT yaitu SETIAWAN WIBOWO dan TAN GWAT GIN. Berdasarkan perjanjian tersebut berisi bahwa pihak pertama akan mengoperkan hak untuk menempati salah satu bangunan tersebut pada pihak kedua dengan syarat Pihak Kedua harus mengganti segala pengeluaran Pihak Pertama untuk membangun bangunan tersebut dengan segala fasilitasnya. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pihak kedua telah membayar Penggantian Biaya bangunan kepada Pihak Pertama, sehingga PT. Jasamas Graha Utama telah mengalihkan hak atas kepemilikan atas bangunan yang setempat dikenal sebagai Komplek Batik Plaza, dngan mendapatkan kompensasi pembebasan uang sewa selama 30

tahun.

Berdasar pada Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa No 54 tanggal 23 Januari 1991 ditandatangani di hadapan FX Budi Santoso Isbandi Notaris di Pekalongan, sehingga berdasarkan akta perjanjian ini maka hak sewa beralih kepada PARA PENGGUGAT (SETIAWAN WIBOWO dan TAN GWAT GIN) selama 30 (tiga puluh) terhitung mulai 4 Nopember 1989 sampai dengan 4 Nopember 2019. **Khusus diatur di pasal 12, yang menyewakan berjanji dan mengikatkan diri bahwa akan memberikan bantuan apabila dikemudian hari pihak kedua ingin memohonkan hak baru atas tanah dimana bangunan tersebut beridiri pada instansi yang berwenang sesuai ketentuan pasal 19 surat pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan,** maka tergugat 1 (Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan) pun akan memberikan kesempatan dan bantuan yang diperlukan oleh pihak kedua (PENGGUGAT) harus menyertakan permohonan suatu hak baru atas tanah dimana struktur berada berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Namun faktanya, pada tanggal 15 November 2019 PENGGUGAT telah mengadiri undangan dari Pemkot Pekalongan (TERGUGAT I) dan pada saat itu PARA

PENGGUGAT secara lisan menyampaikan mengajukan Permohonan kepemilikan Hak Baru / permohonan Hak GB akan tetapi oleh TERGUGAT I yang pada waktu itu diwakili oleh SEKDA, tidak mengabulkan/menolak dan hanya memberikan opsi Perpanjangan Sewa selama 2 (dua) tahun dengan harga sewa yang sangat tinggi, bahkan TERGUGAT I pada tanggal 11 Desember 2019 telah mengirim surat yang pada pokoknya berisi meminta PARA PENGGUGAT untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan objek Gugatan paling lambat tanggal 28 Desember 2019.

Berdasarkan tindakan tergugat 1 tersebut diatas merupakan tindakan dan perbuatan wanprestasi (pelanggaran tidak melaksanakan ketetapan Pasal 19 Surat Perjanjian No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987; dan Surat Penegasan Nomor : 593.5/01361 tanggal 26 Juni 1989 yang sangat merugikan PENGGUGAT. Selain itu TERGUGAT II (PT. Jasamas Graha Utama) juga telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan isi ketentuan pasal 19 tersebut dan **Tergugat II justru menyerahkan Ruko Batik Plaza yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini kepada Tergugat I** tanpa seizin maupun sepengetahuan Penggugat, sehingga sangat merugikan para Penggugat. akibat dari perbuatan Wanprestasi tersebut, PARA PENGGUGAT telah mengalami kerugian **karena tidak**

mendapatkan penerbitan Hak Guna Bangunan terhadap obyek sengketa.

C. PERTIMBANGAN HAKIM

1. Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I mengajukan gugatan Rekonvensi sehingga selanjutnya Penggugat disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sementara Tergugat I disebut sebagai Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi.
2. Menimbang, bahwa sebagai akibat dari gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi disusun dengan mencampuradukan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan dalam tuntutan provisi, maka litigasi dalam konteks kasus ini harus dianggap tidak diinginkan (Niet Onvankelijk Verklaard);
3. Karena gugatan Penggugat terhadap Konvensi/Tergugat Konvensi hanya dikabulkan sebagian sehingga menjadi pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi bertanggung jawab atas semua biaya yang dikeluarkan dalam tindakan ini.

D.PUTUSAN**Dalam Konvensi****1. Dalam provisi**

Menolak tuntutan Provisi dari Para Penggugat

2. Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi dari Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II untuk

Seluruhnya

3. Dalam Pokok Perkara

Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya

Dalam Rekonvensi**1. Dalam Provisi**

Menyatakan tuntutan Provisi dari Penggugat I Rekonvensi Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima

2. Dalam Pokok Perkara

Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak

dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

3. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. Rp. 2.237.000,- (dua juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah).

BAB IV

**ANALISIS YURIDIS TINDAKAN DAN PERBUATAN
WANPRESTASI SEWA MENYEWA RUKO BATIK
PLAZA YANG TERJADI DI PEKALONGAN**

**A. Analisis Terhadap Penolakan Putusan Gugatan
Wanprestasi Oleh Hakim Pengadilan Negeri
Pekalongan (Studi Kasus Putusan Nomor
51/Pdt.G/2019/PN Pkl).**

Gugatan perdata ialah klaim atas hak yang berusaha agar hak yang diberikan pengadilan dilindungi untuk

⁷⁷ Sovia Hasanah, Arti Putusan yang Menolak Eksepsi Tergugat, 2018, diambil melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-putusan-yang-menolak-eksepsi-tergugat-lt58387cf559ef5>, diakses pada tanggal 20 Oktober 2022, Pukul 10.54 WIB

menghentikan tindakan main hakim sendiri.⁷⁸ Orang yang mengajukan gugatan dikenal sebagai penggugat, juga orang yang menarik kembali kasus mereka yang menentang penyelesaian dikenal sebagai tergugat. Gugatan perdata juga merupakan gugatan kontroversial sebab menyangkut sengketa antara para pihak yang berperkara yang pemeriksaan penyelesaiannya diberikan serta diajukan ke pengadilan dalam kedudukan para pihak.⁷⁹

Rancangan gugatan penggugat menjadi landasan serta acuan bagi pertimbangan pengadilan atas perkara tersebut. Jika gugatan tidak memenuhi syarat formil suatu pengadilan, akibat hukumnya adalah ditolaknya gugatan (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) yang sering disingkat NO. Syarat-syarat tentang isi gugatan tersebut ada dalam Pasal 8 Ayat (3) Rv (*Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering*) yang mensyaratkan pidana memuat keterangan para pihak, gugatan yang bersifat memaksa atas suatu hubungan hukum

⁷⁸ Kompas.com, Arti Konvensi, Rekonvensi, Eksepsi, dan Provisi dalam Gugatan, 2022, diambil melalui <https://nasional.kompas.com/read/2022/08/07/00000071/arti-konvensi-rekonvensi-eksepsi-dan-provisi-dalam-gugatan#:~:text=Konvensi%20merupakan%20istilah%20yang%20digunakan,yang%20biasa%20digunakan%20adalah%20gugatan.>, diakses pada tanggal 20 Oktober 2022, Pukul 11.05 WIB

⁷⁹ Analisa hukum.com, Perbedaan Gugatan dan Gugatan Balik (Rekonvensi), 2020, diambil melalui <https://analisa.hukum.com/perbedaan-gugatan-dan-gugatan-balik-rekonvensi/>, diakses pada tanggal 20 Oktober 2022, Pukul 11.05 WIB

yang menjadi dasar serta pembenaran perkara, disebut juga dengan petendi fundamentum (posita), serta petitum atau permohonan.⁸⁰

Ada banyak faktor atau alasan mengapa hakim memutuskan gugatan penggugat tidak dapat diterima, satu diantaranya ialah pencemaran nama baik, misalnya dengan alasan kaburnya batas-batas pokok sengketa. Apakah syarat-syarat hukum berdasarkan Pasal 8 Rv telah dipenuhi atau tidak, peran hakim sangat penting dalam menilai baik tidaknya suatu pengaduan. Setiap orang yang ingin menggugat harus memiliki legal standing yang cukup.⁸¹

Pasal 119 HIR/Pasal 143 RBg memberikan wewenang kepada hakim ketua Pengadilan Negeri (PN) untuk menasihati juga membantu penggugat dalam mengajukan gugatannya guna menyasati tantangan yang dihadapi para profesional hukum dalam memperdebatkan kepentingannya. Ini akan menghentikan siapa pun dari mengirimkan informasi yang tidak akurat atau tidak lengkap, yang tidak dapat diterima. Namun dalam kenyataannya, banyak kasus yang seringkali berujung pada putusan administratif yang menyatakan bahwa penggugat tidak dapat menerima gugatan tersebut.

⁸⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2006, 54.

⁸¹ *Ibid*, 53

Sebelumnya perlu peneliti analisis terpenhinya syarat suatu perjanjian. Menurut syarat-syarat perjanjian sewa ruko antara Penggugat maupun Tergugat, Penggugat sebagai penyewa menuntut agar ruko Tergugat digunakan sebagai usaha fotokopi. Akibatnya, Penggugat maupun Tergugat mengadakan perjanjian dengan maksud untuk menyewakan ruko milik Tergugat berdasarkan syarat-syarat perjanjian yang telah mereka sepakati. Sebelum menyetujui syarat-syarat kontrak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sebelum membayar sewa ruko, antara lain:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Cara optimal untuk melakukan perjanjian sewa ialah tanpa tekanan, penipuan, atau kekhilafan, sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata ayat 1.

Kesepakatan antara kedua belah pihak untuk memperbaiki diri dalam suatu kesepakatan merupakan langkah awal dari kesepakatan kedua belah pihak setuju, seperti Penggugat sebagai penyewa, telah menyetujui semua syarat yang dibuat bersama dengan penyewa, tergugat, perjanjian tersebut telah ditegaskan dengan ditandatanganinya dua pihak dalam perjanjian, dari kesepakatan para dua pihak untuk menciptakan keterkaitan kedua belah pihak dengan hukum, kedua belah pihak bertanggung jawab untuk menegakkan hak maupun

kewajiban yang dituangkan dalam perjanjian sewa ruko sebab status hukum perjanjian yaitu status perjanjian yang diterima oleh kedua belah pihak.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pasal 1320 ayat (2) KUHPerdota mengatur keterampilan ini. Kemampuan merupakan prasyarat untuk terlibat dalam kegiatan hukum; setiap orang dewasa atau *akibaliq* yang berakal dapat mematuhi hukum. Anak di bawah umur sebagaimana diatur dalam Pasal 330 KUH Perdata, ialah orang yang belum pernah kawin serta berumur di bawah 21 tahun. Sesuai dengan aturan Pasal 433 KUHPerdota, yang sedang diawasi yaitu orang gila, sakit jiwa, berlebihan, serta bermata gelap. Karena Penggugat ialah pihak yang ingin menyewakan ruko juga Tergugat ialah pihak yang menyewakan ruko, maka Penggugat telah membuktikan gugatan ini, kesanggupan Penggugat dan tergugat dikuatkan dengan pencantuman tahun dalam perjanjian sebagai bukti bahwa pesta tidak. persetujuan dari orang yang berwenang secara hukum. Demi tercapainya kompetensi untuk kedua belah pihak, sebab para pihak dalam kesepakatan sewa menyewa ini ialah subjek hukum sesuai dengan hukum dan dianggap dewasa, masing-masing berusia 18 (delapan belas) tahun kira-kira menurut hukum. hukum.

3. Suatu hal tertentu

Berdasarkan ayat 3 Pasal 1320 KUH Perdata, suatu kontrak wajib memiliki pokok (zaak) yang sekurang-kurangnya dapat diidentifikasi menurut jenisnya. Menurut syarat-syarat perjanjian sewa ruko, disebutkan bahwa pihak penyewa, dalam hal ini penggugat, ingin menyewa ruko Tergugat untuk jangka waktu satu tahun untuk menjalankan usaha fotokopi.

4. Suatu sebab yang halal

Perjanjian sewa ruko antara Penggugat serta Tergugat tidak melanggar hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum juga memenuhi kriteria administratif yang ditetapkan oleh kedua belah pihak, yang merupakan alasan sah yang tercantum dalam Pasal 1320 ayat (4). Temuan penelitian menunjukkan bahwa sewa ini yaitu perjanjian tertulis tidak resmi yang dibuat secara sepihak oleh pihak yang menyewa ruko, yaitu Tergugat, juga dibuat secara tertulis serta disepakati oleh kedua belah pihak dengan menandatangani akta perjanjian tertulis. Di dalamnya terdapat klausula- klausula terkait persewaan ruko yang dilakukan oleh Penggugat maupun Tergugat. Perjanjian sewa ruko antara penggugat dengan tergugat berbunyi sebagai berikut:

Dengan menandatangani akta perjanjian, maka penyewa dalam hal ini Penggugat menyatakan persetujuannya terhadap syarat-syarat perjanjian sewa ruko. Dengan

membawa 2 (dua) orang saksi dari masing-masing pihak untuk penandatanganan perjanjian sewa ruko, maka ditetapkan bahwa Penggugat ialah penyewa pada saat itu serta Tergugat ialah entitas yang menyewakan ruko. Perjanjian tersebut didasarkan pada persetujuan dua pihak, yang keduanya telah menandatangani perjanjian. Perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa setelah syarat-syarat hukum perjanjian sewa ruko dipenuhi, para pihak selanjutnya harus mencapai kesepakatan berikut untuk melakukan sewa, “kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya”.

Kesepakatan ialah kesepakatan yang dicapai antara dua pihak atau lebih.⁸² Selain itu, sebagaimana disebutkan dalam Akta Perjanjian Sewa, perjanjian dibuat secara tertulis. Menurut temuan penelitian, kesepakatan para pihak didokumentasikan dalam akta kesepakatan yang telah mereka berdua tandatangi. Suatu keterkaitan hukum antara para pihak didirikan atas persetujuan para pihak, dan hubungan itu diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuat”. Para pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa toko, yang merinci hak

⁸² Salim HS, *Hukum Kontrak dan Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, 100

serta kewajiban masing-masing pihak, untuk menjalin ikatan hukum mereka sebagai penggugat maupun tergugat. Para pihak harus mematuhi ketentuan perjanjian sewa ruko sebab mengikat secara hukum bagi mereka.

Hak serta kewajiban setiap pihak dituangkan dalam perjanjian, oleh sebab itu setelah perjanjian sewa menyewa toko berlaku, hak serta kewajiban tersebut harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang tercantum di dalamnya. Menurut syarat-syarat sewa ruko, penyewa, yang merupakan penggugat maupun pihak yang menyewa ruko, berkewajiban untuk menegakkan kontrak juga mematuhi semua aturan yang diatur dalam perjanjian sewa ruko.

Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan dengan perkara Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl. merupakan satu dari beberapa perkara dimana majelis hakim menolak gugatan penggugat yang merupakan gambaran suatu kasus di mana terdakwa serta hakim sama-sama sepakat bahwa rincian gugatannya tidak jelas atau kabur (*obscur libel*). Penggugat dalam gugatannya mengakui bahwa pada tanggal 30 Juni 1989 terjadi perjanjian sewa menyewa antara tergugat II (P.T. Jasamas Graha Utama) melalui kuasanya yaitu Candra Gunawan (sebagai Pihak Pertama) dengan Penggugat (Setiawan Wibowo Dan Tan Gwat Gin / sebagai Pihak Kedua) berdasarkan Perjanjian Penggantian Biaya

Membangun Bangunan No. 114 tanggal 30 Juni 1989 yang telah ditampilkan FX Budi Santoso Isbandi, Notaris di Pekalongan.⁸³

Berdasarkan Pasal 19 Surat Perjanjian No. 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987; dan Surat Penegasan Nomor : 593.5/01361 tanggal 26 Juni 1989 disebutkan bahwa pihak pertama (Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan) pihak pertama akan memberikan bantuan yang diperlukan oleh para pembeli bangunan apabila pihak kedua menepati perjanjian dengan baik, selain itu pihak pertama juga Akan Memberikan Kesempatan Pada Pihak Ketiga Untuk Mengajukan Suatu Kepemilikan Hak Baru Atas Tanah Dimana Bangunan Tersebut Berdiri Sesuai Dengan Praturan Pemerintah.

Namun faktanya, pada tanggal 15 November 2019 PENGGUGAT telah mengadiri undangan dari Pemkot Pekalongan (TERGUGAT I) dan pada saat itu PARA PENGGUGAT secara lisan menyampaikan mengajukan Permohonan kepemilikan Hak Baru / permohonan Hak GB akan tetapi oleh TERGUGAT I yang pada waktu itu diwakili oleh SEKDA, tidak mengabulkan / menolak dan hanya memberikan opsi Perpanjangan Sewa selama 2 (dua) tahun dengan harga sewa yang sangat tinggi, bahkan TERGUGAT

⁸³ Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl

I pada tanggal 11 Desember 2019 telah mengirim surat yang pada pokoknya berisi meminta PARA PENGGUGAT untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan objek Gugatan paling lambat tanggal 28 Desember 2019.

Majlis hakim memandang bahwa isi perjanjian Pasal 19 Surat Perjanjian Pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan Nomor 644.1/00267 tanggal 9 Februari 1987 dikaitkan pula bantahan dari Tergugat I, dikaitkan pula dalam Pasal 27 ayat (1) PP Nomor 28 Tahun 2020 bahwa yang dimaksud dalam Pasal 19 tersebut adalah mengenai hak sewa (harta benda milik negara atau daerah dapat dimanfaatkan dengan berbagai cara, antara lain melalui persewaan).

Menurut KUHPerdara 1548, Sewa ialah kontrak di mana satu pihak berkomitmen untuk memberi pihak lain penggunaan sesuatu untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran harga yang diinginkan pihak lain. Secara umum, perjanjian kolektif mencakup sewa, penjualan, serta kontrak lainnya. Artinya, jika dibuat kesepakatan terkait komponen kunci, barang, maupun harga, maka akan efektif serta mengikat. Tanggung jawab pihak lain adalah menyerahkan barang yang diminati pihak lain, sementara sewa menjadi kewajiban pihak lain. Akibatnya, barang-barang tersebut disediakan semata-mata untuk dimanfaatkan

juga dihargai kegunaannya daripada diperoleh seperti dalam hal jual beli. Karena itu, pengembalian hanya merupakan pengalihan kendali atas produk yang terdaftar.⁸⁴

Menurut Pasal 1570 KUHPerdara, jika sewa dibuat secara tertulis, sewa berakhir demi hukum jika masa sewa yang ditentukan telah lewat, juga tidak perlu ada pemberitahuan untuk itu terjadi. Majelis hakim berpendapat bahwa penggugat sebelumnya telah melakukan serta dalam keadaan wanprestasi (*exceptio non adempti contractur*). Dengan demikian untuk memperpanjang masa sewa maka seharusnya dilakukan sebelum tenggat sewa tersebut berakhir. Selain itu berdasarkan pasal 1 perjanjian sewa menyewa tertanggal 23 Januari 1991 bahwa telah tercapai kesepakatan untuk menyewakan suatu bangunan antara Penggugat maupun Tergugat II terhitung sejak 4 Nopember 1989 sampai dengan 4 Nopember 2019, untuk dapat memperpanjang perjanjian sewa menyewa ini dan memohon perpanjangan tersebut harus ditujukan kepada pemerintah Kodya tingkat II Pekalongan, namun apabila dalam hal pihak kedua tidak bermaksud memperpanjang perjanjian sewa ini, maka pada akhir persewaan pihak kedua wajib menyerahkan kembali apa yang di sewanya tersebut kepada pemerintah Kodya Tingkat II Pekalongan.

⁸⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Intermassa, 2014, 40.

Melihat klausul perjanjian tersebut diatas, jelas bahwa masa berlaku perjanjian sewa-menyewa bangunan telah berakhir pertanggal 4 Nopember 2019, sedangkan Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 23-12-2019 (dua puluh tiga bulan desember tahun dua ribu sembilan belas) artinya pada saat Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Pekalongan kondisi Penggugat tersebut telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi kepada Tergugat I dengan tidak menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I namun malah mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat I. hal ini tentu melanggar pasal 1381 KUHPerdat yang menyebutkan bahwa “Perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara tertulis oleh para pihak dihadapan notaris akan berakhir sesuai waktu yang tercantum dalam surat perjanjian.” Sewa atas properti berakhir sesuai dengan perjanjian awal jika penyewa tidak memperbarui perjanjian.⁸⁵

Setelah lahirnya “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 diberikan Penegasan terkait status Tanah Negara dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas

⁸⁵ Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Tanah Negara dan Ketentuan Tentang Kebijakan.” Aturan ini menegaskan bahwa Tanah Negara yang digunakan oleh pihak-pihak yang diatur dalam PP 8/1953 tunduk pada hak atas tanah, khususnya hak pakai atau hak pengelolaan, sebagai berikut:

1) Pasal 4 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1965:
“Dengan menyimpang seperlunya dari ketentuan ketentuan tersebut dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953, maka tanah-tanah Negara yang oleh sesuatu Departemen, Direktorat atau Daerah Swatantra dimaksudkan untuk dipergunakan sendiri, oleh Menteri Agraria atau Pejabat Yang ditunjuk olehnya akan diberikan kepada Instansi tersebut dengan Hak Pakai yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria.”

2) Pasal 5 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1965
“Apabila tanah-tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diatas, selain dipergunakan oleh Instansi-instansi itu sendiri, juga dimaksudkan untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka oleh Menetri Agraria tanah-tanah tersebut akan diberikan kepada Instansi tersebut dengan Hak Pengelolaan.”
Barang Milik Daerah yang bersangkutan harus

dipenuhi pada objek tanah ini agar Pemerintah Kota Pekalongan memiliki hak guna atau hak pengelolaan. Menurut Pasal 19 ayat (2) PP Nomor 28 Tahun 2020 barang milik daerah yang status pemakaiannya telah ditetapkan oleh Pengguna Barang dapat digunakan untuk sementara oleh Pengguna Barang lainnya dalam jangka waktu tertentu tanpa perlu mengubah statusnya penggunaan barang milik daerah setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota. Berdasarkan Pasal 29 PP no 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 mengenai Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah disebutkan bahwa:

- 1) Barang Milik Negara/Daerah dapat disewakan kepada Pihak Lain.
- 2) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang.
- 3) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk kerja sama infrastruktur:
 - a) Kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau
 - b) Ditentukan lain dalam Undang-Undang.

Selanjutnya di dalam Pasal 34 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Milik Daerah disebutkan:

- 1) Sewa barang milik daerah dilaksanakan terhadap:
 - a) Barang milik daerah berupa tanah dan atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Walikota.
 - b) Barang milik daerah berupa sebagian tanah dan atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang dan atau
 - c) Barang milik daerah selain tanah dan atau bangunan.
- 2) Sewa barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan walikota.
- 3) Sewa barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dilaksanakan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan dari Pengelola barang.

Berdasarkan pendapat Yahya Harahap dalam bukunya dengan judul “Hukum Acara Perdata” bahwa penggugat harus benar-benar berada pada kedudukan yang semestinya serta bertindak sesuai dengan hukum “kecacatan akibat kesalahan atau kekeliruan bertindak sebagai penggugat atau

ditarik kembali sebagai tergugat, diskualifikasi mengandung “*error in persona*”, “keliru serta “tidak benar” bertindak sebagai penggugat yang mengakibatkan gugatan yang mengandung cacat formil "Jika orang yang mewakili Penggugat tidak memenuhi kriteria, ia tidak dapat membawa hal yang disengketakan sebagai penggugat (diskualifikasi). "Gugatan termasuk kesalahan *formil in persona* berupa diskualifikasi *in persona*, yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat yaitu orang yang tidak mempunyai syarat untuk itu, yaitu yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak berhak untuk itu”.

Melihat pendapat yahya harahap diatas, Surat Perjanjian Pembangunan Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan Nomor 644.1/00267 Pihak-Pihak yang tercantum dalam Perjanjian yaitu:

- a. Djoko Prawoto, Ba selaku Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Pekalongan sebagai Pihak Pertama; (Tergugat I)
- b. PRABOWO, Selaku Direktur PT. Jasamas Graha Utama Sebagai Pihak Kedua; (Tergugat II)

Menyimak dalam perjanjian Nomor 644.1/00267 tersebut sangat jelas sebagai pihak adalah antara Tergugat I dengan Tergugat II sedangkan Pengugat bukan sebagai pihak dalam perjanjian tersebut Majelis Hakim juga berpendapat bahwa petitum yang disebutkan oleh penggugat bersifat ambiguitas, dimana terdapat 2 permintaan yang tidak tegas apa yang diinginkanya, hal ini tercantum dalam petitum

nomor 6 memohon agar majelis menyatakan bahwa Penggugat telah dirugikan oleh wanprestasi Tergugat I dan Tergugat II, tetapi dalam petitum selanjutnya Penggugat tidak meminta prestasi apa yang diminta, justru dalam Petitum tambahannya meminta apabila permohonan HGB tidak dikabulkan setidaknya Penggugat di beri perpanjangan sewa selama 30 tahun , bahwa permohonan sangat membingungkan, tidak jelas apa yang diminta/tidak eksplisit, serta bahwa permohonan yang memenuhi standar formal maupun material harus tegas serta spesifik dalam menjelaskan apa yang diminta oleh penggugat. Oleh sebab itu tindakan tersebut merupakan fitnah yang obscur libel juga tidak dapat diterima jika petitumnya tidak tepat sebab tidak jelas apa yang diminta. (N.O).

Adapun dalil gugatan tidak mempunyai dasar hukum,

salah satu hak subyek gugatan tidak jelas, gugatan tidak jelas serta menegaskan hak penggugat sehubungan dengan masalah sengketa, yang ditemukan tidak memenuhi standar juga dianggap selesai. Misalnya, jika hak penggugat atas tanah yang diperebutkan tidak jelas, keputusan Mahkamah Agung dapat menandakan bahwa klaim dianggap tidak sesuai serta tidak lengkap. Tidak jelas dalam kasus ini apakah membangun hubungan hukum penggugat dengan subjek konflik, apakah itu pemilik, penyewa, atau pengguna.⁸⁶

Yahya Harahap mengklarifikasi konsep *obscuur libel*, yang menunjukkan bahwa gugatan penggugat tidak jelas atau mengandung unsur gelap tertentu (onduidelijk) juga disebut sebagai transparansi prosedur klaim. Alasan gugatan itu sebenarnya perlu jelas serta tegas agar pilihannya memenuhi syarat resmi (duidelijk). Sudikno Mertokusumo, memberikan informasi lebih lanjut terkait pencemaran nama baik, maka Penggugat harus mengajukan permohonan secara jelas maupun tegas. Klaim yang tidak jelas ataupun tidak lengkap bisa mengakibatkan penolakan. Demikian pula di pengadilan

⁸⁶ Yosep Peniel Batubara, 2021, Putusan NO (Niet Ontvankelijke Verklaard): Berbagai Macam Cacat Formil yang Melekat pada Gugatan, diambil melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13958/Putusan-NO-Niet-Ontvankelijke-Verklaard-Berbagai-Macam-Cacat-Formil-yang-Melekat-pada-Gugatan.html>, diakses pada tanggal 20 Oktober 2022, Pukul 13.59 WIB

terdapat pernyataan-pernyataan yang saling bertentangan, disebut sebagai “obscuur libel” (suatu tuduhan yang tidak jelas serta sulit dibantah oleh terdakwa, akibatnya gugatannya ditolak) gugatannya akan ditolak.

Akan tetapi, penulis mengklaim bahwa meskipun formalitas perkara menjadi perhatian utama terdakwa, hal itu dilakukan jika sesuai dengan Pasal 119 HIR/143 Rbg dan Pasal 4 Ayat (2) UU Kekuasaan Kehakiman. Sanggahan Saat mengajukan eksepsi, pengadilan dalam hal ini mengharuskan hakim (ketua pengadilan negeri) untuk menyatakan pendapat atas kelengkapan gugatan penggugat, yang didokumentasikan oleh sekretaris pengadilan yang memenuhi syarat. Surat keputusan kemudian dikeluarkan oleh majelis hakim yang akan memeriksa serta mengadili perkara tersebut setelah panitera menyerahkan berkas gugatan yang telah didaftarkan tersebut kepada pimpinan tata usaha pengadilan negeri untuk diarsipkan. Hakim ketua pengadilan negeri harus meninjau seluruh gugatan yang diajukan setelah menerima berkas perkara sebelum memutuskan putusan majelis hakim. Cacat-cacat yang ada dalam hal kelengkapan gugatan dapat mengakibatkan putusan gugatan menjadi negatif, selanjutnya akan diungkapkan kepada pihak yang mengajukan gugatan dan diberikan beberapa ide serta saran agar gugatan menjadi jelas

maupun lengkap. Ini akan sangat membantu penggugat, terutama bagi mereka yang buta huruf dalam hukum serta tidak memiliki sarana keuangan untuk menyewa pengacara untuk mewakili mereka dalam sengketa pengadilan.

Fakta bahwa bantuan diberikan tidak berarti bahwa hakim mendukung satu dari beberapa pihak yang berperkara; dalam hal ini, penggugat tidak menjamin bahwa gugatan penggugat akan diterima dalam gugatan sebab bantuannya terbatas pada syarat-syarat yang menentukan seberapa sempurna serta jelas suatu perjanjian, daripada mencampuri pokok perkara. Sebelum perkara disidangkan di pengadilan, baik gugatan maupun dukungan diberikan. Hakim tidak dapat memihak dalam memeriksa alat bukti juga memberikan putusan dalam perkara yang telah diadili, menurut asas objektivitas. Agar hakim dapat mengadili kedua belah pihak, kedua belah pihak harus diperlakukan sama serta diberi kesempatan untuk mengajukan argumen maupun bukti pendukung masing-masing pihak di pengadilan.

Selain petitum yang bersifat kabur seperti yang penulis sebutkan diatas, majlis hakim juga menyebutkan bahwa gugatan penggugat telah lewat waktu (daluarsa), dimana penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 23 Desember 2019, sedangkan

berahirnya sewa menyewa ini pada tanggal 4 November 2019, Berdasarkan Pasal 1381 KUH Perdata yang menerangkan bahwa salah satu hal yang mengakibatkan hapusnya suatu perikatan Karena Karena lewat waktu (daluarsa). Menurut pasal 1381, satu diantara opsi untuk mengakhiri perikatan yaitu melalui kedaluwarsa,⁸⁷ namun, kadaluarsa yang membebaskan utang secara langsung terkait dengan kadaluwarsa yang dicapai sebab keterkaitan antara kedua jenis serta hak kebendaan. Dalam Buku IV KUHP, sebagai bagian dari judul VII, kadaluwarsa yang memperoleh hak (extinctieve verjaring) serta kadaluwarsa yang melepaskan kewajiban (acquisitieve verjaring) dikendalikan.

Dimulai dengan Pasal 1381 yang menurut penulis bersifat memaksa sebab mengatur kapan lahir suatu kewajiban, bukan saja dari perjanjian tetapi juga karena undang-undang menjadi batal demi hukum, Bab IV Buku III KUHPerdata memberikan kerangka yang lebih jelas bagi pemutusan suatu perikatan.

Tidak ada kewajiban untuk membela orang lain ketika ada kasus di pengadilan, tetapi dalam situasinya saat ini banyak kasus yang datang ke pengadilan, bukan mereka yang dituduh secara langsung, tetapi pengacara yang mengetahui karakteristik dan aspek-aspeknya. proses di depan

⁸⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, 64.

pengadilan. Klaim akan didaftarkan setelah diorganisir secara tertulis. Namun, gugatan yang disusun dengan baik secara tertulis tidak menjamin pengadilan tidak akan menjatuhkan hukuman yang buruk. Contoh Putusan No. 51/Pdt.G/2019/PN Pkl adalah putusan soal Cidera Janji dan perintah soal pokok empat sehingga gugatan penggugat tidak dapat diterima. Dengan kata lain, Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl merupakan satu dari beberapa putusan yang bersifat negatif meskipun pengajuan gugatannya masih tertunda bagi pihak pengacara.

Karena itu, arahan Pasal 119 HIR/Pasal 143 Rbg harus ditegaskan, hakim harus tetap memberikan pendampingan kepada penyidik peradilan guna mewujudkan keadilan yang cepat, mudah dan terjangkau dengan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman. Hal ini disebabkan gugatan ditolak sehingga menimbulkan gugatan yang cacat formil, yang merupakan kesalahan penggugat pada saat gugatan diajukan. Hal ini juga disebabkan oleh ketidakcakapan ketua pengadilan negeri dalam kasus ini dalam hal peninjauan kembali tuntutan-tuntutan berikutnya.

Dalam putusan terkait keabsahan gugatan, gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, oleh sebab itu juga tergugat mengajukan eksepsi. Prosedur verifikasi tidak dihentikan, bagaimanapun, dengan pengecualian.

Penggunaan alat bukti dalam penyidikan kasus meningkatkan kepercayaan hakim dalam menilai serta mengevaluasi kasus.⁸⁸

Dengan demikian, jika ada variasi dalam cara prosedur yang dilakukan berkaitan dengan konsep keadilan komparatif, persidangan akan cepat, sederhana, serta murah. Menurut asas ini, yang ditegaskan kembali dalam ketentuan Pasal 2 Ayat (4) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman, perkara diperiksa juga diputuskan secara baik maupun efisien dengan biaya yang dapat ditanggung oleh negara. Tetapi butuh beberapa saat agar keputusan pengadilan diberlakukan, dan baru setelah itu keputusan dibuat. Dalam hal ini, pengujian akan memakan waktu kurang lebih 8 (delapan) bulan sebab klaim diajukan pada 23 Desember 2019, serta putusan dijatuhkan pada 30 Juli 2020. Proses dalam situasi ini tidak hanya memakan waktu yang sangat lama, tetapi biayanya juga banyak, Rp. 2.237.000,- (dua juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah).

Ketentuan hukum perdata pengadilan negeri tidak menerima proses pemberhentian yang digunakan dalam perkara yang disidangkan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Istilah yang mendukung prosedur ini bersumber pada Pasal 62 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang

⁸⁸ Penjelasan Pasal 2 Ayat (4) UU Kekuasaan Kehakiman.

Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Penolakan terhadap putusan hakim ketua merupakan gugatan yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Ketua pengadilan dalam rapat musyawarah membuat putusan dan putusan bersama-sama dengan pertimbangan-pertimbangan yang ditunjukkan dengan diterima atau tidaknya gugatan yang diajukan. Inilah salah satu alasan mengapa majelis hakim melanjutkan seluruh proses tes, termasuk tes dengan daftar kitab suci dan tes dalam negeri, meskipun akhirnya tidak baik keputusan yang diberikan.

Orang menggunakan sistem hukum untuk mengatasi masalah mereka, mendapatkan perlindungan hukum, juga mencari serta memperoleh keadilan, karena pengadilan merupakan satu dari beberapa kantor resmi yang menyelenggarakan pekerjaan peradilan. Kepercayaan masyarakat terhadap lembaga peradilan akan meningkat sebagai akibat dari sistem hukum yang mudah dipahami. Akibatnya, selama peninjauan pengadilan, prinsip kecepatan, kesederhanaan dan biaya harus ditegakkan, yang juga merupakan arahan Pasal 2 Ayat (4) UU Kekuasaan Kehakiman. Hal ini karena rumitnya proses akan membuat juri menyerah karena merasa kewalahan. Besarnya uang yang dibayarkan tentunya akan bergantung pada berapa lama

prosesnya. Hal ini dapat mendorong orang untuk menyelesaikan perselisihan mereka dengan menerapkan hukum sendiri (*eigenrichting*), yang sebenarnya sangat tidak dianjurkan untuk memahami bagaimana masyarakat bergerak maju.

B. Analisis Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Ruko Batik Plaza Yang Terjadi Di Pekalongan Dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl

Berdasarkan konsep muamalah, perlu memperhatikan kebaikan-kebaikan manusia adalah sesuatu yang mendasar dalam syariat Islam dan merupakan salah satu asas hukum Islam, hal ini demi kemaslahatan umat manusia, memberikan manfaat dan meminimalisir kemaslahatan bagi manusia. Oleh karena itu, Islam memberikan batasan-batasan terhadap pola perilaku manusia agar tindakannya tidak menimbulkan kemudharatan baik bagi dirinya sendiri maupun bagi pihak lain.

Sehingga diharapkan manusia dapat mengambil manfaat antara satu dengan yang lain dengan jalan yang sesuai dengan norma-norma agama tanpa ada kecurangan dan kebathilan. Dalam Islam, akad sewa manfaat seperti ini termasuk dalam kategori Ijarah (sewa-menyewa) dan dalam hal ini hukumnya sah atau diperbolehkan, hal ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam landasan teori surat Al-

Maidah ayat 2.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَحِلُّوا شَعَائِرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا
 الْقَلَائِدَ وَلَا أُمِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَتَّبِعُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا حَلَلْتُمْ
 فَاصْطَادُوا وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَا نُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن
 تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا
 اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya: *Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu melanggar syiar-syiar kesucian Allah, dan jangan (melanggar kehormatan) bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) hadyu (hewan-hewan kurban) dan qala'id (hewan-hewan kurban yang diberi tanda), dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitulharam; mereka mencari karunia dan keridaan Tuhannya. Tetapi apabila kamu telah menyelesaikan ihram, maka bolehlah kamu berburu. Jangan sampai kebencian(mu) kepada suatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat melampaui batas (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksaan-Nya.*

Pelaksanaan menyewakan kembali ruko batik plaza yang dilakukan oleh pihak Pemerintah Kota Pekalongan dan pedagang di Pertokoan/ruko Batik Plaza Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, pihak Pemerintah Kota Pekalongan sebagai mu'tajir pemilik lahannya dan PT Jasamas sebagai musta'jir yang menyewa lahan, kemudian pedagang sebagai

penggugat disini adalah pihak ketiga atau pihak penyewa kedua. Pada hakikatnya, sewa-menyewa yang di dalamnya mengandung unsur keuntungan, partner, modal, kerugian dan risiko. Dalam hukum Islam, hal ini termasuk dalam akad *ijarah*.

Keterkaitan antara sewa menyewa dengan mengulang-sewakan yaitu sama-sama suatu bentuk perjanjian dalam menyewa atas manfaat suatu benda yang disewa dalam waktu tertentu dengan pembayaran. Namun perbedaan sewa menyewa dengan mengulang-sewakan yaitu dalam sewa menyewa terdapat dua pihak yang melakukan perjanjian yakni pihak pertama (yang menyewakan sekaligus pemilik barang) dan pihak kedua (penyewa barang) sedangkan dalam mengulang-sewakan timbul penyewa baru yakni pihak ketiga (penyewa kedua) sebagai penyewa barang yang baru dan dimana pihak penyewa bertindak sebagai pihak yang menyewakan barang (kepemilikan barang tetap pada pemilik barang yang sah).

Terdapat satu kaidah fikih yang menyebutkan bahwa:

المشغول ال يشغل

Artinya “*Sesuat yang sibuk tidak boleh disibukkan*”

Kaidah ini diisyaratkan oleh az-Zaila’i – ulama hanafiyah dalam Tabyin al-Haqaiq,

أن المشغول بالحاجة الأصلية كالمعدوم ولهذا يجوز التبرع مع الماء
المستحق بالاعطش

Karena sesuatu yang disibukkan untuk memenuhi al-Hajah al-Ashliyah (kebutuhan pokok) statusnya sebagaimana sesuatu yang tidak ada. Karena itu, boleh tayammum meskipun memiliki air yang disediakan untuk minum ketika kehausan. (Tabyin al-Haqaiq, 1/253).¹

Sebagaimana ini diterapkan dalam masalah fiqh ibadah, ulama juga menerapkannya dalam Fiqh Muamalah. Sebagai contoh, orang yang menggadaikan kalung emasnya kepada si A, maka dia tidak boleh menggadaikan barang yang sama kepada si B. Karena kalung emas telah disibukkan sebagai barang gadai bagi si A, sehingga tidak boleh disibukkan untuk barang gadai bagi si B. (al-Mabsuth, as-Sarkhasi, 26/253).²

Ternyata kaidah di atas tidak berlaku mutlak. Dia dibatasi dengan pernyataan „selama tidak menggugurkan kesibukan yang pertama“. Batasan itu, disebutkan dalam Mandzumah Ushul Fiqh dan Qawaid Fiqhiyah Ibnu Utsaimin. Dimana Imam Ibnu Utsaimin menjelaskan:

فليس بشغل) : المشغول الُّ شغلًا ، ولكن نحن نؤدنا أو نؤلنا
 ، إن شغلنا لهُ بما الُّ بسوط نال بأس ، لكن (بمسقط لما بو
 بشغل
 إذا كان مشغولًا ، ثم شغلناه بما بسوط الشغل الأول إن ذلك الُّ
 يجوز

Artinya: “*Sesuatu yang sibuk tidak boleh disibukkan. Hanya saja, kami memberikan batasan, ‘Tidak boleh disibukkan*

¹ Pengusaha muslim.co, <https://pengusahamuslim.com/4594-menyewakan-barang-yang-disewa.html>, diakses pada tanggal 17 januari 2023, pukul 14.57 WIB

² Ibid,

dengan sesuatu yang bisa menggugurkan kesibukan sebelumnya.”

Artinya, jika dia disibukkan dengan sesuatu yang tidak menggugurkan kesibukan pertama, tidak masalah. Akan tetapi, jika barang itu telah sibuk, kemudian kita sibukkan lagi dengan kesibukan yang menggugurkan kesibukan pertama, maka ini tidak boleh.

Berdasarkan kaidah tersebut diatas, bisa disimpulkan bahwa menyewakan kembali barang yang disewakan diperbolehkan dengan ketentuan tidak merusak sewa yang pertama. Jika kita memperhatikan batasan yang diberikan Imam Ibnu Utsaimin, dalam kasus menyewakan barang yang disewa, tidak ada unsur benturan kesibukan. Dengan syarat, tidak melebihi batas waktu sewa pertama. Sehingga tidak terjadi benturan hak antara si B dengan si C.

Berdasarkan kasus yang terjadi dalam putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl merupakan sengketa yang terkait dengan mengulang-sewakan bangunan Batik Plaza. dimana Pemerintah Kota Pekalongan selaku Pemilik tanah dan bangunan Batik Plaza, PT Jasamas Graha Utama selaku penyewa pertama dan Bapak Setiawan Wibowo, serta Tan Gwat Gin selaku penyewa kedua.

Ketentuan mengenai mengulang-sewakan seperti halnya dengan ketentuan sewa menyewa namun ada beberapa hal yang perlu diperhatikan, diantaranya yang paling penting yakni izin dari pemilik barang karena penyewa hanya bertindak sebagai orang yang menyewakan

barang bukan pemilik barang, rukun dan syarat sahnya juga harus terpenuhi dimana ada „Aqid (orang yang berakad), shiqhat akad, ujah (upah) serta pemanfaatan dari suatu barang yang disewa.

Mengenai transaksi perjanjian mengulang-sewakan harus menggunakan akad yang jelas dimana dalam hal ini yang melakukan akad adalah penyewa pertama dengan penyewa kedua serta dalam transaksi tersebut harus mendapatkan izin dari pemilik sah benda yang akan disewa.

Melihat dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl akad yang digunakan tidak jelas. Dimana dalam putusan tersebut khususnya dalam perjanjian induk pasal 16 memberikan hak kepada PT Jasamas Graha Utama untuk mengoperkan atau menjual hak menempati bangunan tersebut kepada pihak ketiga, sepanjang frasa untuk mengoperkan atau menjual hak menempati bangunan tersebut di artikan hak menyewa. Melihat dalam pasal 16 perjanjian induk tersebut, tidak disebutkan secara khusus penyewa kedua dalam hal ini adalah penggugat, sehingga tidak ada kepastian hukum bagi penyewa kedua dalam perjanjian tersebut. Dengan demikian, Penyewa boleh menyewakan kepada pihak lain selama diizinkan oleh si pemilik. Jika belum diketahui izin atau persetujuan tersebut, penyewa harus mengonfirmasi kepada pemilik agar sewa tersebut atas dasar lapang dada dan keridhaan semua pihak.

Suatu akad perjanjian mengulang-sewakan diperbolehkan apabila pemilik tanah dan bangunan

mengizinkan bahwa tanah dan bangunan tersebut akan disewakan kembali kepada orang ketiga. Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 310 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu “Musta’jir dilarang menyewakan dan meminjamkan ma’juri kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan”.³

Serta dalam KUH Perdata pasal 1559 ayat 1 berbunyi “Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang, yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada seorang lain; atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan menaati perjanjiannya ulang sewa.”⁴

Imam-imam Malik, Syafi’i dan segolongan fuqaha memperbolehkan orang yang menyewa hewan atau rumah dan lain sebagainya, apakah ia bisa menyewakan dengan harga yang lebih tinggi daripada semula karena hal tersebut dipersamakan dengan jual-beli. Tetapi Abu Hanifah dan murid-muridnya melarang cara tersebut termasuk dalam bab memperoleh keuntungan dari apa yang tidak memerlukan tanggungan, karena tanggungan terhadap barang asal adalah atas pemiliknya, yakni orang yang menyewakan. Lagi pula

³ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Jakarta: Kencana, 2009. hlm. 90

⁴ Burgerlijk Wetboek, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Jakarta Timur, Balai Pustaka, 2014, hlm. 383

termasuk dalam bab menjual apa yang belum diterima.⁵

Menurut Imam Malik boleh mengenai persoalan sesuatu bangunan yang disewakan oleh orang yang menyewakannya bahwa sewa menyewa dalam hal ini mirip dengan jual-beli. Menurut Abu Hanifah tidak boleh, seolah-olah ia (Abu Hanifah) berpendapat bahwa apabila terjadi kelebihan dalam sewa antara kedua sewa tersebut, maka termasuk dalam bab makan harta dengan jalan yang batal.⁶

Sebagaimana standar syariah internasional AAOIFI Nomor 9 tentang *al-Ijarah wa al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*, "Pihak yang menyewa sesuatu boleh menyewakannya kepada pihak lain (selain pemilik) dengan upah yang sama atau lebih kecil atau lebih besar, baik dibayar tunai maupun tempo (atau dikenal dengan istilah *at- ta'jir min al-bathin*) selama tidak ada larangan dari pemilik untuk menyewakan kepada pihak lain atau mendapatkan kesepakatan/izin dari pemilik."⁷

Selain itu, sebagaimana dijelaskan dalam *ad-Dalil asy-Syar'i lil Ijarah*, "Penyewa boleh menyewakan manfaat yang disewanya kepada pihak lain dengan upah yang disepakati, baik sama nominalnya maupun lebih besar atau lebih kecil selama diizinkan oleh pemilik atau penyewa pertama atau

⁵ Ibnu Rusyd, Bidajatul Mudjtahid djilid VIII (bagian muamalat), (Jakarta: Bulan Bintang). hlm. 210

⁶ Ibid,

⁷ Nashih nashrullah, Menyewakan Kembali Barang Sewaan ke Orang Lain, Bolehkah?, 2021, diambil melalui <https://www.republika.co.id/berita/qmbehr320/menyewakan-kembali-barang-sewaan-ke-orang-lain-bolehkah-part1>, diakses pada tanggal 17 januari 2023, pukul 11.08 WIB

tradisi (*al-ijarah min al-bathin*)." Begitu pula ia bisa meminjamkannya sesuai dengan cara ia memilikinya.

Pada dasarnya, sistem sewa-menyewa yang digunakan harus sesuai aturan rukun dan syarat dalam hukum Islam. Adapun beberapa ketentuan rukun dan syarat yang telah ditetapkan dalam syariat Islam ialah sebagai berikut:

- 1) *Muta'qidain*; dua orang yang bertransaksi. Dalam hal ini adalah mu'jir/ajir (penyedia jasa) dan mustajir (penyewa). Syarat dari keduanya adalah orang yang legal tasharufnya (tidak dalam pengampunan), dalam artian sudah berakal.
- 2) *Sighah*; ijab dan qabul. Syarat-syaratnya antara lain: adanya kesesuaian antara ijab dan qabul; tidak adanya jarak waktu yang lama antara keduanya; dan tidak diantungkan (*di-ta'liq*).
- 3) *Manfa'ah*; jasa atau manfaat benda yang disewakan. Syaratnya antara lain: bernilai komersial; mampu menyerahkannya kepada mustajir agar nilai manfaatnya dapat digunakan; dapat dirasakan oleh mustajir; dalam pemanfaatan barang; dan diketahui secara jelas dan rinci oleh muta'qidain.
- 4) *Ujrah*; ongkos atau upah. Hakikatnya, upah yang dimaksud adalah tsaman (uang/harga) manfaat yang dimiliki melalui akad ijarah, sehingga syaratnya sama halnya dengan syarat tsaman dalam jual beli, antara lain: suci; memiliki nilai manfaat; dapat diserahkan; diketahui oleh kedua belah pihak.

(Tanatut Tazkiyah).

Dengan demikian praktek sewa-menyewa ruko batik plaza pekalongan dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl ini tidak sepenuhnya terpenuhi karena menyimak dalam perjanjian Nomor 644.1/00267 tersebut pihak mu'jir memberikan argumen dalam petitumnya bahwa dalam akad (*muta'aqidain*) perjanjian para pihak hanya antara Tergugat I dengan Tergugat II sedangkan Pengugat bukan sebagai pihak dalam perjanjian tersebut.

Selain syarat dan rukun diatas, ijarah juga mempunyai beberapa Hak dan Kewajiban Penyewa Barang sewa-menyewa dalam hukum Islam diantaranya sebagai berikut :

- 1) Hak penyewa barang:
 - a) Memanfaatkan barang yang disewa.
 - b) Mendapatkan jaminan akan barang yang disewa
 - c) Mendapatkan perlindungan hukum terhadap barang yang disewa.
- 2) Kewajiban penyewa barang:
 - a) Menjaga keutuhan barang yang disewa atau tidak rusak barang yang disewa.
 - b) Memberikan bayaran atau uang sewaan terhadap barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan.
 - c) Mematuhi segala ketentuan yang telah ditetapkan kedua belah pihak (yang menyewakan dan yang menyewa).

- 3) Kewajiban penyewa setelah habis masa sewa diantara kewajiban penyewa setelah masa sewa habis adalah:
 - a) Menyerahkan kunci jika yang disewa rumah.
 - b) Jika yang disewa kendaraan, ia harus menyimpan kembali ditempat asalnya.

Adapun ketentuan pengendalian barang objek sewa menyewa adalah sebagai berikut:

- 1) Apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan atau pemilik yang menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa menyewa kendaraan.
- 2) Apabila objek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan rumah
- 3) Jika yang menjadi objek sewa menyewa adalah barang berwujud, seperti tanah. Maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman sewa diatasnya.

Jika dianalisis dalam hukum Islam mengenai praktek menyewakan barang sewaan Ruko Batik Plaza, maka penyewa menyalahi ketentuan kewajiban penyewa barang sewaan, dimana penyewa barang memiliki kewajiban untuk Mematuhi segala ketentuan yang telah ditetapkan kedua belah pihak (yang menyewakan dan yang menyewa). Dimana ketentuan tersebut berisi bahwa “Apabila pihak kedua

karena satu dan lain hal dapat memperpanjang perjanjian sewa menyewa ini dan memohon perpanjangan tersebut harus ditujukan kepada pemerintah Kodya tingkat II Pekalongan” pasal 14 “ apabila dalam hal pihak kedua tidak bermaksud memperpanjang perjanjian sewa ini, maka pada akhir persewaan pihak kedua wajib menyerahkan kembali apa yang di sewanya tersebut kepada pemerintah Kodya Tingkat II Pekalongan (Tergugat I)”.

Menyimak dalam klausul perjanjian tersebut jelas bahwa masa berlaku perjanjian sewa-menyewa bangunan tersebut antara pihak kesatu (Tergugat 2) dengan pihak kedua (Penggugat) telah berakhir pertanggal 4 Nopember 2019, sedangkan Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 23-12-2019 (dua puluh tiga bulan desember tahun dua ribu sembilan belas) artinya pada saat Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Pekalongan kondisi Penggugat tersebut telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi kepada Tergugat I dengan tidak menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I namun malah mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat I.

Selain itu, penggugat juga tidak menjalankan ketentuan kewajiban penyewa setelah habis masa sewa yaitu dengan tidak menyerahkan kunci ruko dan tidak meninggalkan ruko yang disewanya. Tentunya hal ini bertentangan dengan hukum islam.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penolakan Putusan Gugatan Wanprestasi Oleh Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan (Studi Kasus Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl) didasarkan pada adanya *obscuur libel* atau gugatan kabur kabur atau tidak jelas oleh penggugat, Majelis hakim berpendapat bahwa penggugat awalnya telah menjalankan serta ada dalam kondisi wanprestasi, dimana masa sewa berakhir tanggal 4 Nopember 2019, sedangkan Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 23-12-2019, artinya pada saat Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Pekalongan kondisi Penggugat tersebut telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi kepada Tergugat I dengan tidak menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I namun malah mengajukan gugatan wanprestasi. Hakim lebih lanjut percaya bahwa sebab kasus yang disengketakan tidak tercakup dalam perjanjian, penggugat tidak memiliki kedudukan untuk membawanya ke hadapannya, sehingga gugatan tersebut mengandung *error in persona*.

2. Berdasarkan kajian hukum islam mengulang sewakan tanah ataupun bangunan diperbolehkan, dengan ketentuan mendapatkan izin dengan pihak pemilik bangunan atau yang biasa dikenal dengan mu'jir. Selain mendapatkan izin dari mu'jir, penyewa juga harus menjalankan kewajibanya untuk menjaga bangunan dan mengembalikanya jika masa sewanya sudah habis, atau melakukan perpanjangan sebelum habis masa sewanya. Namun, dalam Kasus Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl penyewa 2 justru mengajukan gugatan pada tanggal 23-12-2019 (dua puluh tiga bulan desember tahun dua ribu sembilan belas) padahal masa sewa telah habis pertanggal 4 Nopember 2019, artinya pada saat Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Pekalongan kondisi Penggugat tersebut telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi dengan tidak menyerahkan objek sengketa kepada pemilik sewa namun malah mengajukan gugatan wanprestasi. Selain itu, penyewa 2 juga tidak menjalankan ketentuan kewajiban penyewa setelah habis masa sewa yaitu dengan tidak menyerahkan kunci ruko dan tidak meninggalkan ruko yang disewanya. Tentunya hal ini bertentangan dengan hukum islam.

B. Saran

1. Pengadilan dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan perlu lebih memperhatikan arahan Pasal 119 HIR/143 Rbg kepada para pihak untuk membatasi putusan dengan mengarahkan gugatan ditolak dan/atau tidak memuaskan. Sesuai dengan arahan Pasal 2 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 terkait Kekuasaan Kehakiman, majelis hakim yang mengadili suatu perkara di persidangan harus menjamin penerapan asas peradilan cepat, lugas, serta biaya ringan tanpa mengurangi ketepatan juga ketelitian dalam mencari keadilan maupun kebenaran.
2. Baik penggugat maupun tergugat hendaknya lebih cermat serta teliti dalam menyusun gugatan agar bebas dari kesalahan formil sebelum mengajukan atau menanggapinya di pengadilan negeri setempat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty, 1985
- Abdulkadir, Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, 1982
- Abdulkadir, Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian Penjelasan makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam BW*, Makassar: UPT Unhas Press, 2019
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Balai Pustaka, 1986
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2007
- Eka Astri Maerisa, *Membuat Surat-surat Bisnis dan Perjanjian*, Jakarta, Visimedia, 2013
- H. Mashudi dan Moch. Chidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata, Cet.II*, Bandung:

CV. Mandar Maju, 2001

Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012

Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cetakan I, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, (Selanjutnya disebut Hardijan Rusli I), 1993

Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Perasada, 1993

Ibnu Rusyd, *Bidajatul Mudjtahid* djilid VIII (bagian muamalat), Djakarta: Bulan Bintang

Indri, Titik Triwulandari Tutik, *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*, Jakarta: Lintas Pustaka, 2008

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004 hlm. 42.

Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, LP3M

M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986

M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung. Penerbit Alumni. 1982

Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1994

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Pengangkutan Niaga*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2008

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina

- Cipta, 1986
- R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010
- R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Bandung: Alumni, 1999
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Internasa, 1979
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Cet: III, Bandung: Pustaka Setia, 2006
- Rahayu Hertini, *Aspek Hukum Bisnis*, Citra Mentari, 2014
- Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: PT. Pustaka Pelajar, 1998
- Salim H.S, *Hukum Kontrakan*, cet ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008
- Sri Soedewi Masyohen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Yogyakarta: Liberty, 1981
- Subekti R, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, 2009
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Intermedia, 2014
- Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia, 2005
- Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Arga Printing, 2007.

- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 1982
- Subekti, R, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bogor: Politeia, 1994
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2006
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana, 2004
- Suharsimi Arikunto, *Prosuder Penelitian (Suatu Pendekatan Ilmiah)*, Jakarta: PT. Bina Aksara, 1989
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur Pustaka, 2012
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Cet VIII, Bandung: Sumur Pustaka, 1985
- Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung: Alumni, 1981
- Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Bandung: Alumni, 1986
- Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cet 5, Jakarta: Sinar Grafika, 2014
- Zul Afdi Ardian dan An An Chandrawulan, *Hukum Perdata dan Dagang*, Bandung: CV. Amrico, 1998

UNDANG – UNDANG :

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996, Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah.

Putusan Nomor 51/Pdt.G/2019/PN Pkl

SEMA No.2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Di Dalam Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Jurnal dan Skripsi :

Achmad Nanda Zulfikar “Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Bus Menurut KuhPerdata Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi di P.O Indah Jaya Bangun Duduk Sampean-Gresik Jawa Timur)”, *Skripsi*, Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Akmal, Dan Muzakkir Abubakar, Tinjauan Tentang Penolakan Terhadap Gugatan Mawaris (Suatu Penelitian Pada Mahkamah Syar’iyah Banda Aceh), Vol. 2(2) Mei 2018

Dova Dabita Fitra, “Analisis Akibat Terjadinya Wanprestasi

- Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Gedung Sarang Walet (Studi Kasus Desa Pungkit Kecamatan Lopok Kabupaten Sumbawa)”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, 2022
- Regina Maya Sherly, “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Mobil Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus “M 16 Renka, 16c Metro Barat”)", *Skripsi*, Institut Agama Islam Negeri (Iain) Metro, 2018
- Skripsi Kemas Budi Saputra “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko di Kota Yogyakarta”, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2010
- Yuliani, Nanda Amalia, Tri Widya Kurniasari, “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)”, *Jurnal Ilmu Hukum Reusam* Volume VIII Nomor 1 (Mei 2020)
- Zuni Fatimah, “Sewa-Menyewa dalam KUHPerdota Pasal 1576 dan Hukum Islam (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2439/K/Pdt/2002)”, *Skripsi*, Program Studi Perbandingan Mazhab dan Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2015

Internet dan Sumber-sumber Lain :

Analisa hukum.com , Perbedaan Gugatan dan Gugatan Balik (Rekonvensi), 2020, diambil melalui <https://analisa.hukum.com/perbedaan-gugatan-dan-gugatan-balik-rekonvensi/>, diakses pada tanggal 20 Oktober 2022, Pukul 11.05 WIB

Kompas.com, Arti Konvensi, Rekonvensi, Eksepsi, dan Provisi dalam Gugatan, 2022, diambil melalui <https://nasional.kompas.com/read/2022/08/07/00000071/arti-konvensi-rekonvensi-eksepsi-dan-provisi-dalam-gugatan#:~:text=Konvensi%20merupakan%20istilah%20yang%20digunakan,yang%20biasa%20digunakan%20adalah%20gugatan.,>diakses pada tanggal 20 Oktober 2022, Pukul 11.05 WIB

Sovia Hasanah, Arti Putusan yang Menolak Eksepsi Tergugat, 2018, diambil melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-putusan-yang-menolak-eksepsi-tergugat-1t58387cf559ef5>, diakses pada tanggal 20 Oktober 2022, Pukul 10.54 WIB

Yosep Peniel Batubara, 2021, Putusan NO (Niet Ontvankelijke Verklaard): Berbagai Macam Cacat Formil yang Melekat pada Gugatan, diambil melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13958/Putusan-NO-Niet-Ontvankelijke->

[Verklaard-Berbagai-Macam-Cacat-Formil-yang-Melekat-pada-Gugatan.html](#), diakses pada tanggal 20 Oktober 2022, Pukul 13.59 WIB

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Data Pribadi

Nama : Muhammad Syaifurrohman Wahib
Tempat/Tanggal Lahir : Jepara, 02 April 1997
Alamat : 001/004 Kedungleper – Bangsri - Jepara
Nomor HP : 082134000210
e-Mail : rohmansyaifur08@gmail.com

Riwayat Pendidikan

- ❖ MI Miftahul Huda 2009
- ❖ MTs Hasyim Asy'ari Bangsri 2012
- ❖ SMK Darul Amanah Kendal 2015
- ❖ UIN Walisongo Semarang 2022

Riwayat Organisasi

- ❖ LPM Justisia
- ❖ PMII Rayon Syariah
- ❖ PW Gemasaba Jawa Tengah

Demikian riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Hormat Saya



M. Syaifurrohman Wahib