

***RATIO DECIDENDI* PUTUSAN NOMOR 192/Pdt.G/2019/PN Sda
TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
OBJEK BANGUNAN DITINJAU DARI ASAS KESEIMBANGAN**

SKRIPSI

Dosen Pembimbing

Dwi Fidhayanti, S. HI., M.H.



Disusun oleh:

Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewi

17220131

PROGRAM STUDY HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

2021

***RATIO DECIDENDI* PUTUSAN NOMOR 192/Pdt.G/2019/PN Sda
TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
OBJEK BANGUNAN DITINJAU DARI ASAS KESEIMBANGAN**

SKRIPSI

Dosen Pembimbing

Dwi Fidhayanti, S. HI., M.H.



Disusun oleh:

Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewi

17220131

PROGRAM STUDY HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

2021

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan penuh tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

***RATIO DECIDENDI* PUTUSAN NOMOR 192/Pdt.G/2019/PN Sda TERHADAP
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA OBJEK
BANGUNAN DITINJAU DARI ASAS KSEIMBANGAN**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindahkan data milik orang lain. Jika ditemukan dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini ada kesamaan baik isi, logika maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang di peroleh karenanya secara otomatis batal demi hukum.

Malang, 4 Oktober 2021

Penulis



Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewi

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi Saudara Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewi, NIM 17220131, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

***RATIO DECIDENDI* PUTUSAN NOMOR 192/Pdt.G/2019/PN Sda
TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
OBJEK BANGUNAN DITINJAU DARI ASAS KESEIMBANGAN**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai (A)

Dengan Penguji

1. Kurniasih Bahagiati, MH.
NIP. 198710192019032011

()
Ketua Penguji

2. Dr. Suwandi, M.H.
NIP. 186104152000031001

()
Penguji Utama

3. Dwi Fidhayanti, S.HI.,M.H.
NIP. 199103132019032036

()
Anggota Penguji

Malang, 22 November 2021



Scan Untuk Verifikasi

Dekan,

Dr. Sudirman, M.A.
NIP. 197708222005011003

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewi NIM 17220131 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

***RATIO DECIDENDI* PUTUSAN NOMOR 192/Pdt.G/2019/PN Sda TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA OBJEK BANGUNAN DITINJAU DARI ASAS KESEIMBANGAN**

Maka pembimbing menyatakan baha skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.HI
NIP. 197408192000031002

Malang, 4 Oktober 2021
Dosen Pembimbing



Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H.
NIP. 199103132019032036



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA UNIVERSITAS
ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Gajayana 50, Malang, Kode Pos 65144
Website: www.syariah.uin.malang.ac.id Telp. (0341) 551354

BUKTI KONSULTASI

NAMA : Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewi
NIM : 17220131
Program Studi. : Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing: Dwi Fidhayanti, S.HI.,M.H.
Judul Skripsi : **Ratio Decidendi Putusan Nomor 192/Pdt.G/2019/PN. Sda Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Objek Bangunan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan**

| No | Hari / Tanggal | Materi Konsultasi | Paraf |
|----|-------------------------|----------------------------------|-------|
| 1 | Senin, 29 Maret 2021 | Proposal | |
| 2 | Senin, 10 Mei 2021 | Revisi Proposal | |
| 3 | Jumat, 16 Juli 2021 | Konsultasi Bab I II III | |
| 4 | Kamis, 22 Juli 2021 | Bab I II II | |
| 5 | Selasa, 27 Juli 2021 | ACC BAB I dan Revisi Bab II | |
| 6 | Kamis, 4 Agustus 2021 | ACC BAB II dan Revisi BAB III | |
| 7 | Senin, 16 Agustus 2021 | Revisi BAB III | |
| 8 | Rabu, 8 September 2021 | Revisi BAB III | |
| 9 | Rabu, 15 September 2021 | Konsultasi Abstrak | |
| 10 | Senin, 04 Oktober 2021 | ACC BAB III, BAB IV, dan Abstrak | |

Malang, 4 Oktober 2021
Mengetahui,
a.n Dekan
Ketua Program Studi HES

Dr. Fakhruddin, M.HI
NIP.197408192000031002

HALAMAN PENGESAHAN

Yang bertandatangan di bawah ini, saya pembimbing skripsi dari mahasiswa :

Nama : Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewi

NIM : 17220131

Fakultas : Syariah

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa skripsi mahasiswa yang bersangkutan telah selesai dan siap diujikan oleh tim penguji skripsi.

Demikian untuk dijadikan maklum.

Malang, 4 Oktober 2021

Dosen Pembimbing



Dwi Fidhayanti, S.Hi., M.H.

NIP. 199103132019032036

MOTTO

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا , إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan” (QS. Al-Insyirah: 5-6).

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، وَبِهِ نَسْتَعِينُ عَلَى أُمُورِ الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ
وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ، أَمَّا بَعْدُ

Segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, dan hidayah-Nya. Sholawat serta salam tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul :

***RATIO DECIDENDI* PUTUSAN NOMOR 192/Pdt.G/2019/PN Sda
TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
OBJEK BANGUNAN DITINJAU DARI ASAS KSEIMBANGAN.**

Dengan segala upaya, bantuan, bimbingan, maupun pengarahan, serta dukungan dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada Bapak/Ibu/Sdr :

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI selaku Ketua Program Studi Ekonomi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

4. Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H selaku dosen pembimbing penelitian skripsi. Penulis mengucapkan terima kasih karena telah memberikan bimbingan, pengarahan, dan saran selama pelaksanaan dan penyelesaian penulisan skripsi.
5. Risma Nur Arifah, S.HI., M.H selaku dosen wali penulis selama masa perkuliahan, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada beliau yang telah memberikan arahan, bimbingan, saran serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
6. Dr. Suwandi, M.H dan Ibu Kurniasih Bahagiati, M.H selaku dosen penguji penelitian skripsi. Penulis mengucapkan terima kasih karena telah menguji dan memberikan masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan sebaik-baiknya.
7. Segenap jajaran dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah membina, mendidik, dan memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis.
8. Staf Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Kedua orang tua, Bapak Suwandi dan Ibu Wahyu Tri Lestari, penulis ucapkan banyak terimakasih atas doa dan dukungan baik moril maupun materil yang selalu diberikan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan masa perkuliahan dan penulisan skripsi ini dengan baik.
10. Terimakasih kepada om seno dan tante puspa atas motivasi dan doanya.

11. Tiga teman tercinta (Kharisma, Rina, Pika) yang menemani suka duka hidup di Malang, teman yang selalu memberikan semangat serta mengajak malas ☺, kharisma yang selalu menemani begadang, penulis ucapan banyak terima kasih karena penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan baik.
12. Sahabat penulis, Bambang group (Dinda, Renza, Deva, Ira, Iga, Rana, dan Valen) yang turut memberi semangat, motivasi, dan dukungan.
13. Keluarga Explode HBS-D'17 tercinta yang selalu bersama selama masa perkuliahan, dan renol teman berkeluh kesah selama penulisan skripsi, penulis ucapkan terimakasih atas motivasi dan semangatnya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini mempunyai kekurangan, oleh karena itu saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan demi perbaikan skripsi ini. Penulis berharap semoga ilmu yang diperoleh selama di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dapat bermanfaat.

Malang, 4 Oktober 2021

Penulis



Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewi

NIM : 17220131

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi ialah pemindah alihan tulisan Arab kedalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab kedalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar dinternasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

| | |
|------------------------|------------------------------|
| ا = Tidak dilambangkan | ض = dl |
| ب = b | ط = th |
| ت = t | ظ = dh |
| ث = ts | ع = ‘(koma menghadap keatas) |
| ج = j | غ = gh |
| ح = <u>h</u> | ف = f |
| خ = kh | ق = q |
| د = d | ك = k |
| ذ = dz | ل = l |
| ر = r | م = m |
| ز = z | ن = n |
| س = s | و = w |
| ش = sy | ه = h |
| ص = sh | ي = y |

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk pengganti lambang “ع”.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dolomah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaanya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan’ nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawudanya’ setelah *fathah* dituli \s dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = و misalnya قول menjadi qawla

Diftong (ay) = ي misalnya خير menjadi khayrun

D. Ta’ marbûthah (ة)

Ta’ marbûthah ditransliterasikan dengan “ṭ” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila ta’ marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalaṭ li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya فى رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah

kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. *Masyâ' Allâhkânawamâ lam yasya' lam yakun.*
4. *Billâh 'azzawajalla.*

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut:

“ ...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun ...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dan orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahmân Wahîd,” “Amîn Raîs,” dan bukan ditulis dengan “shalât.

DAFTAR ISI

| | |
|----------------------------------|-----------|
| HALAMAN JUDUL SAMPUL DEPAN..... | i |
| HALAMAN JUDUL..... | ii |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... | iii |
| PENGESAHAN SKRIPSI | iii |
| BUKTI KONSULTASI..... | vi |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | vii |
| MOTTO | viii |
| KATA PENGANTAR..... | ix |
| PEDOMAN TRANSLITERASI | xii |
| DAFTAR ISI..... | xvi |
| ABSTRAK | xviii |
| ABSTRACT | xix |
| مستخلص البحث..... | xx |
| BAB I | 1 |
| PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 8 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 8 |
| D. Manfaat Penelitian..... | 8 |
| E. Metode Penelitian..... | 9 |
| F. Definisi Operasional..... | 13 |
| G. Penelitian Terdahulu | 15 |
| H. Sistematika Pembahasan | 23 |
| BAB II | 25 |
| TINJAUAN PUSTAKA | 25 |
| A. Tinjauan Umum..... | 25 |
| 1. Ratio Decidendi | 25 |
| 2. Perjanjian..... | 26 |

| | |
|---|-----------|
| 3. Wanprestasi | 30 |
| 4. Asas Keseimbangan..... | 38 |
| B. Tinjauan Hukum Islam..... | 39 |
| 1. Ijarah atau Sewa-Menyewa | 39 |
| BAB III..... | 46 |
| HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 46 |
| A. Pembahasan Hukum Islam Atas Objek Sewa Yang Telah Melewati Batas Waktu..... | 46 |
| B. Pembahasan Asas Keseimbangan Mengenai Ratio Decidendi Putusan Nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda Terhadap Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Objek Bangunan | 55 |
| BAB IV | 71 |
| PENUTUP | 71 |
| A. Kesimpulan..... | 71 |
| B. Saran..... | 72 |
| DAFTAR PUSTAKA | 73 |

ABSTRAK

Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewi, 17220131, ***Ratio Decidendi* Putusan Nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Objek Bangunan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan** Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Univertas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing Dwi Fidhayanti, S.HI.,M.H.

Kata Kunci: Ratio Decidendi, Wanprestasi, Asas Keseimbangan

Perjanjian sewa-menyewa yang dibuat di hadapan pihak berwenang tidak selalu berjalan dengan baik. Sengketa wanprestasi yang terjadi antara Syamsiyah selaku pemilik bangunan (penggugat) dan Marzuki Rofii selaku penyewa (tergugat). Sengketa terjadi ketika Marzuki Rofii tidak memenuhi prestasinya, seperti tidak membayar biaya sewa dan tidak meninggalkan objek sewa pada berakhir masa sewa. Sehingga penting bagi para pihak dalam memenuhi prinsip keseimbangan dalam perjanjian.

Tujuan penelitian ini ialah menganalisis pertimbangan hakim atas wanprestasi atas Putusan Perkara Nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda ditinjau dari asas keseimbangan. Penelitian ini termasuk penelitian yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan dan analisis bahan hukum yang dalam penelitian ini adalah deskriptif. Menggunakan bahan primer yang diperoleh dari salinan putusan. Sedangkan hukum sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan, jurnal, dan tesis sebelumnya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam hukum perjanjian dan hukum islam sengketa wanprestasi ialah suatu perjanjian yang tidak dilakukan sebagaimana mestinya. Oleh karena itu para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memenuhi hak dan kewajibannya seperti membayar penuh uang sewa dan meninggalkan objek bangunan pada saat berakhirnya suatu perjanjian.

ABSTRACT

Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewi, 17220131, *Ratio Decidendi Decision Number 192/Pdt.G/2019/PN Sda Against The Default of Lease Agreement Letter on Building Object in The Principal of Balance View.* Sharia Economic Law Department, Sharia Faculty, Islamic State University Maulana Malik Ibrahim Malang, Supervisor: Dwi Fidhayanti, S.HI.,M.H.

Keywords: Ratio Decidendi, Default, Principal of Balance

A lease agreement letter of building is made in the face of the authorities does not always work well. There are some problems that appear in the mid of the contract process. The dispute default that happens between Syamsiyah as the owner of the building (plaintiff) and Marzuki Rofii as the tenant (defendant). The case starts when Marzuki Rofii does not fulfill his achievement, such as not paying the rental fee and not leaving the rental object in the end of the lease agreement. So that it is an important thing to every agent in fulfilling the principal of balance in the agreement.

The purpose of this research is to analyze the judge's consideration upon the default on the Case Decision Number 192/Pdt.G/2019/PN Sda viewed based on the principal of balance. This research is categorized as normative juridical research. The approach used is legislation and the analysis of legal materials used in this research are descriptive one. The legal materials in this research is primary which is obtained from the copy of court ruling number 192/Pdt.G/PN Sda. While the secondary law is obtained from the legislation, journal, and previous thesis.

As a result, the positive law of dispute default based on the breach of contract in the lease agreement letter. The agreement made is not implemented or partially implemented, it is called negligence. The second result is the form of Islamic law on the use of rental object with the problem of the defendant occupying the house that has passed the limit is found. In Islam, this is prohibited.

مستخلص البحث

نوجروهو وحي نوفي سري سوان ديوي، 17220131، *Ratio Decidendi* القرار رقم 192 / Sda PN / 2019 / Pdt.G على نقض العهد في اتفاقية إيجار البناء من منظور مبدأ التوازن، البحث الجامعي، قسم حكم اقتصاد الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج، المشرفة: دوي فيدايانتي الماجستير.

الكلمات المفتاحية: *Ratio Decidendi*، نقض العهد، مبدأ التوازن

اتفاقية إيجار البناء المصنوعة أمام السلطات لا تسير سيرًا حسنًا دائمًا، المشاكل تحدث أثناء عملية تطبيق العقد ليست قليلة. خلاف نقض العهد الذي وقع بين شمسية كمستحق البناء (المدعي) ومرزوقي الرافعي كالمستأجر (المدعى عليه). بدأت المسألة عندما لم يحقق مرزوقي رافعي إنجازاته مثل عدم وفاء كراء إيجار وعدم ترك البناء في نهاية الاتفاقية. لذلك من المهم أن يفهم كل فريق بمبدأ التوازن في الاتفاقية.

يهدف هذا البحث إلى تحليل كيفية تعليل الحاكم فيما يتعلق بنقض العهد في القرار رقم 192 / Sda PN / 2019 / Pdt.G في منظور مبدأ التوازن. يصنف هذا البحث على أنه بحث قانوني معياري. نوع المدخل المستخدم هو المدخل القانوني وتحليل المواد القانونية المستخدمة في هذا البحث هو التحليل الوصفي. المواد القانونية في هذا البحث هي مواد قانونية أساسية تحصل عليها من نسخ قرار المحكمة رقم 192 / Sda PN / 2019 / Pdt.G، والمواد القانونية الثانوية تحصل عليها من القوانين والمجلات والدراسات السابقة.

تظهر نتيجة البحث الأولى أن في القانون الوضعي، يستند نقض العهد إلى عدم وفاء العهد في الاتفاقية. عدم قيام الاتفاق أو تنفيذه جزئيًا يسمى بالإهمال. تظهر نتيجة البحث الثانية على أن هناك علاقة الشريعة الإسلامية على استخدام الأشياء المستأجرة مع المشكلة المدعى عليه يسكن البناء بعد انتهاء الحد الزمني. في الإسلام هذا الحال غير مسموح به.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara kepulauan yang mana dalam kehidupan manusia memiliki hubungan erat dengan tanah. Tanah merupakan kebutuhan yang mendasar bagi manusia untuk melangsungkan hidupnya dalam kegiatan sehari-hari. Hampir semua benda di muka bumi ini tidak membutuhkan tanah sebagai tempat untuk menentukan keberadaannya, seperti rumah, sekolah, kantor, pemakaman, lahan pertanian, lahan perkebunan, dan lain-lain. Lahan di Indonesia merupakan salah satu sektor yang masih potensial untuk dikelola guna untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia.

Islam mengatur mengenai hukum-hukum yang berkaitan tentang perbuatan manusia. Hukum tersebut mengatur dua macam hal yaitu hukum beribadah dan hukum bermuamalah. Hukum ibadah mengatur tentang hubungan manusia dengan Allah, seperti wajibnya shalat, zakat dan puasa. Sedangkan hukum muamalah adalah segala aturan agama yang mengatur hubungan antara sesama manusia, baik manusia dengan kehidupannya maupun antara manusia dengan alam sekitarnya.

Manusia diciptakan untuk saling tolong menolong satu sama lain dalam segala kegiatan baik dalam kegiatan jual beli, maupun dalam sewa-menyewa. Hal ini dijelaskan dalam QS. Al-Maidah(5):2, yakni :¹

.....وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ.....

Artinya :“...Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran...”

Berdasarkan ayat tersebut telah dijelaskan kegiatan kerjasama dihalalkan selama tidak ada kecurangan antara salah satu pihak dan pihak yang lainnya.

Al-Ijarah merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, menjual jasa, atau upah-mengupah.² Sewa-menyewa atau *Ijarah* tidak jarang dilakukan oleh orang-orang dengan berbagai kepentingan yang bersifat harian, bulanan, dan tahunan. Menurut fuqaha Malikiyah dan Hanbali, *ijarah* adalah kepemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.³

¹ QS. Al-Maidah (5): 2

² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 228.

³ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002),182.

Berdasarkan pengertian tersebut bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa itu adalah pengambilan manfaat suatu benda, dalam hal ini benda yang disewakan tidak mengalami pengurangan sama sekali dan yang berpindah hanya manfaat benda yang disewakan. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1548 yang berbunyi sebagai berikut : “Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tertentu belakanagan itu disanggupi pembayarannya.”⁴

Hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa-menyewa objek bngunan seringkali tidak terpenuhi dengan baik. Contohnya dalam masalah wanprestasi antara Syamsiyah sebagai penggugat dan Marzuki Rofii sebagai tergugat. Penggugat adalah pemilik sah atas 3 bidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya (Rumah) yang di sewakan kepada tergugat. Adanya kesepakatan perjanjian sewa-menyewa rumah, yaitu untuk rumah : 2 (dua) unit rumah yang terletak di Jalan Deltasari Indah Blok AX No. 39 Sidoarjo & Jalan Deltasari Indah Blok AX No. 40 Sidoarjo selama 3 (tiga) tahun dengan masa periode 22 November 2012 dan berakhir sampai dengan 22 November 2015 dengan uang sewa selama 3 (tiga) tahun sebesar Rp. 195.000.000,- { Seratus Sembilan Puluh

⁴ Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548 tentang Sewa Menyewa

Lima Juta Rupiah) sebagaimana Perjanjian Sewa -Menyewa tanggal 03 Desember 2012 Nomor 60 yang dibuat dihadapan Mohammad,SH.,MKn, Notaris di Jalan KH. Cholil No.123 A Blok B No. 3-4 Bangkalan - Madura dan atas biaya sewa sebesar Rp. 195.000.000,- (Seratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat dan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Deltasari Indah Blok AX No. 15 Sidoarjo untuk jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung 20 Maret 2014 dan berakhir sampai dengan 20 Maret 2016 dengan uang sewa sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pertahunnya atau total selama 2 (dua) tahun sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan atas biaya sewa tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat.

Perjanjian sewa-menyewa objek bangunan seringkali di abaikan oleh salah satu pihak. Putusan hakim yang memenuhi konsep dan dasar hukum yang kuat sebagai putusan antara penggugat dan tergugat. Contohnya dalam sengketa yang menyangkut beberapa tanah yang sudah berupa bangunan yang disewakan. Bahwa saat penggugat bermkasud untuk meminta hak sewanya, dalam proses penyelesaian tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya. Kasus sewa menyewa objek bangunan yang dilakukan dua periode atau dua kali sewa untuk periode pertama, penyewa melakukan hak dan kewajibannya dengan baik, namun untuk periode kedua penyewa mengabaikan hak dan kewajibannya.

Tergugat memperpanjang sewa atas ke 3 (tiga) unit rumah tersebut, dengan total biaya keseluruhan Biaya sewa untuk ke 3 (tiga) rumah sebagaimana angka 3 huruf a dan b adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah). Namun tergugat hanya membayar biaya sewa rumah sebesar Rp.250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sampai adanya putusan ini. Oleh karena itu telah jelas bahwa si penyewa sebagai tergugat mengabaikan adanya perjanjian atau wanprestasi terhadap penggugat.

Penyewa dan pemilik rumah mempunyai hak dan kewajiban yang harus di penuhi. Hal itu diatur dalam pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Membayar harga sewa pada waktu yang telah di tentukan” dan juga dalam Pasal 10 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah bukan oleh Pemilik yang berbunyi “Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud daam ayat 1 tidak bersedia meninggalkan dan mengsongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang di sepakati di dalam perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya”.

Penggugat ingin melakukan iktikad baik untuk menyelesaikan dengan cara musyawarah atau upaya - upaya yang patut secara hukum dengan Tergugat I. Penggugat juga memberikan peringatan melalui surat yang

dikirmkan kepada Tergugat. Namun tidak ada iktikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan. Penggugat juga telah memberikan somasi/peringatan sebanyak dua kali kepada Tergugat namun tetap tidak ada iktikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Beberapa upaya telah dilakukan namun tetap tidak ada iktikad baik, oleh kare a itu jalan terbaik untuk menyelesaikan permasalahan ini adalah dengan membawa permasalahan ini ke Pengadilan.

Tergugat dengan jelas tidak menanggapi peringatan secara lisan maupun somasi ke 1 dan somasi ke 2 oleh Tergugat, telah jelas dan nyata Tergugat melakukan Wanprestasi (cidera / ingkar janji / lalai) atas kewajiban hutangnya dan juga penyerahan ke 3 (tiga } rumah milik Penggugat, sehingga atas Wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat telah memenuhi unsur sebagaimana diatur di dalam pasal Pasal 1234 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang berbunyi "Tiap - Tiap Perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, , atau untuk tidak berbuat sesuatu; Tergugat juga mengaku bahwa sampai dengan saat ini masih menempati ke 3 (tiga) unit rumah tersebut Jl. Deltasari Indah Blok AX No. 39 Sidoarjo, Jl. Deltasari Indah Blok AX No. 40 dan Jl. Deltasari indah Blok AX No. 15 Sidoarjo berdasarkan Surat Pernyataan bermaterai yang ditandatangani oleh Tergugat tanggal 29 Januari 2019.⁵

⁵ Putusan nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda.

A. Djazuli mengatakan bahwa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam, *ijarah* adalah menjual manfaat yang diketahui dengan suatu imbalan yang diketahui. Pada dasarnya kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing. Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi maka pihak lainnya berhak menuntut pelunasan prestasi. Peristiwa tersebut mengakibatkan perlu adanya asas keseimbangan untuk menganalisis pelaksanaan prestasi yang mana jika debitur melakukan wanprestasi maka kreditur berhak menuntut pelunasan prestasi.

Adanya sengketa antara Penggugat dan Tergugat yang mana Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa objek bangunan yang telah di buat bersama Penggugat, tentu saja hal tersebut perlu adanya analisis terhadap asas hukum dan mengkaji alasan-alasan hukum dan metode penafsiran hukum hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo terkait dengan pertimbangan hukum hakim dan dasar hukum yang digunakan dalam memutus perkara perdata Putusan Nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda. Sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian mendalam terkait “*Ratio Decidendi* Putusan Nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Objek Bangunan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penggunaan objek sewa yang telah melewati batas waktu ditinjau dari perspektif hukum islam ?
2. Bagaimana *Ratio Decidendi* putusan nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda dalam perjanjian sewa-menyewa objek bangunan ditinjau dari asas keseimbangan ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui hukum islam atas penggunaan objek sewa yang telah melewati batas waktu dalam perjanjian sewa-menyewa objek bangunan ?
2. Untuk mengetahui *Ratio Decidendi* putusan nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda dalam perjanjian sewa-menyewa objek bangunan ditinjau dari asas keseimbangan.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan penelitian ini diharapkan memiliki nilai manfaat. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Adapun secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai berikut :

- a. Memberikan manfaat pengembangan ilmu pengetahuan hukum yang berkaitan dengan *Ratio Decidendi* putusan nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda dalam perjanjian sewa-menyewa objek bangunan.
- b. Memberikan pembahasan yang berkaitan dengan tinjauan hukum islam atas penggunaan objek sewa yang telah melewati batas waktu perjanjian sewa-menyewa objek bangunan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini bermanfaat sebagai berikut:

- a. Sebagai upaya pengembangan ilmu pengetahuan hukum bagi penulis berkaitan dengan *Ratio Decidendi* putusan nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda dalam perjanjian sewa-menyewa objek bangunan.
- b. Berkontribusi dalam pengembangan ilmu sewa menyewa objek bangunan khususnya bagi mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian sangat penting dalam proses penelitian guna untuk memetakan langkah-langkah dan cara-cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk menjawab semua rumusan masalah yang ditentukan. Menurut Firdaus dan Fakhry Zamzam bahwa metode penelitian merupakan gabungan

semua metode atau system yang di pakai dalam melakukan penelitian.⁶ Dengan adanya metode penelitian tersebut dapat memudahkan penulis untuk mencari kebenaran hipotesa dari permasalahan yang diangkat. Maka dari itu metode penelitian yang digunakan penulis adalah sebagai berikut :

a) Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif bisa dikatakan dengan penelitian hukum doktrinal. Sering kali hukum dalam penelitian ini dikonsepskan dengan apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau dapat dikatakan hukum yang dikonsepskan sebagai kaidah yang merupakan patokan berperilaku masyarakat terhadap apa yang dianggap pantas.⁷ Penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji isi Putusan No. 192/Pdt.G/2019/PN Sda, bahan-bahan pustaka, dan perundang-undangan terkait perlindungan hukum terhadap wanprestasi perjanjian sewa-menyewa objek bangunan.

b) Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) diantaranya Pasal 10 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah bukan oleh

⁶ Firdaus dan Fakhry Zamzam, *Aplikasi Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Budi Utama, 2018), 90.

⁷ Jonaedi Efendi, dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, (Jakarta: Kencana, 2018), 124.

Pemilik dan menselaraskan dengan hukum islam. Selain itu pada penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) pada putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo No. 192/Pdt.G/2019/PN Sda dengan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) pertimbangan hakim sebagai pijakan dalam argumentasi hukum terhadap isu hukum penelitian. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan penelitian historis (*historical approach*) untuk menelaah perkembangan dan pengaturan yang di bahas dalam putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo No. 192/Pdt.G/2019/PN Sda.

c) Jenis Bahan Hukum

Jenis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian normatif ialah bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang di peroleh dari informasi yang sudah tertulis dalam bentuk dokumen. Bahan hukum tersebut di bedakan menjadi tiga jenis yaitu, bahan hukum sekunder, bahan hukum primer, dan bahan hukum tersier,⁸ yaitu :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan utama dalam penelitian. Bahan hukum primer penelitian ini adalah putusan dari pengadilan dengan nomor perkara 192/Pdt.G/2019/PN Sda peraturan perundang-undangan diantaranya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah dan menselaraskan dengan hukum islam.

⁸ Pedomana Penulisan Skripsi Fakultas Syariah UIN Malang, 2019, 20.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian adalah penjelasan yang mendukung dari bahan hukum primer yang meliputi buku-buku yang berkaitan dengan perjanjian dalam hak cipta dan hukum islam, skripsi, jurnal-jurnal yang berhubungan dengan pembahasan penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yang digunakan pada penelitian adalah data-data penunjang yang mengarah sumber data sekunder yang memberi petunjuk dan penjelasan yang memiliki multi makna, diantaranya kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.

d) Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum ini merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam bagian penelitian. Dengan digunakannya penelitian hukum normatif dalam penelitian ini maka teknik yang digunakan dalam pengumpulan bahan hukum menggunakan teknik studi kepustakaan (*library research*). Oleh karena itu pengumpulan bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah, kompilasi hukum ekonomi syariah serta buku, jurnal, skripsi, dan referensi pendukung lainnya.

e) **Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum**

Metode pengolahan bahan hukum merupakan kegiatan untuk mensistematis bahan hukum tertulis.⁹ Menjelaskan merujuk pada analisis secara menyeluruh dan secara subjektif berasal dari sumber hukum. Hasil analisis bahan hukum akan diinterpretasikan menggunakan metode interpretasi sistematis. Interpretasi sistematis merupakan teks-teks hukum lainnya perlu diperhatikan dalam menafsirkan. Dalam interpretasi ini, menacri ketentuan yang saling terkait dan apakah hubungan ini menentukan makna selanjutnya. Namun, dalam hubungan ketertiban hukum yang tidak dimodifikasi mengacu pada sistem yang mungkin, asalkan dapat diasumsikan sistemik. Interpretasi sistematis dalam penelitian ini dimaksud dapat menafsirkan dengan memperhatikan teks hukum lain seperti *Ratio Decidendi* putusan nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda dalam perjanjian sewa-menyewa objek bangunan ditinjau dari asas keseimbangan yang menjadi pokok bahasan masalah penelitian.

F. Definisi Operasional

⁹ Jonaedi Efendi daa Jhonny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Jakarta: Kencana, 2018),185.

Memudahkan membaca dalam memahami istilah dan menghindari terjadinya kesalahpahaman yang terdapat dalam penelitian ini, maka diperlukannya definisi operasional atau bisa juga dikatakan penjelasan istilah. Istilah tersebut sebagai berikut :

1. Hukum merupakan peraturan-peraturan yang dibuat oleh pihak berwenang guna mengatur tata kehidupan masyarakat dengan ciri perintah dan/atau larangan serta bersifat memaksa dalam menjatuhkan sanksi hukuman bagi mereka yang melanggarnya.
2. *Ratio Decidendi* adalah *Decidendi* atau pertimbangan hakim merupakan alasan yang dipakai oleh hakim yang menjadi landasan utama untuk dihasilkannya suatu putusan.
3. Wanprestasi ialah ingkar janji atau lalai dalam memenuhi prestasi (kewajibannya) dalam suatu perikatan.
4. Asas Keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk menselaraskan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian yang dikenal dalam hukum perdata yang berdasarkan pemikiran dan latar belakang individualisme pada suatu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia pada lain pihak.
5. *Ijarah* atau sewa-menyewa merupakan jual beli manfaat (untuk mendapatkan imbalan).

G. Penelitian Terdahulu

Pertama, skripsi dari Achmad Nanda Zulfikar, Program Studi Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang tahun 2019 dengan judul Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Bus menurut KUHPerdara dan Komplisi Hukum Ekonomi Syariah.

Penelitian tersebut terkait dengan penyewa bus, kontrak atau perjanjian sewa menyewa juga tidak dilakukan di atas kertas atau tidak dicatatkan, tetapi hanya melalui akad lisan dan saling percaya. Akan tetapi pada saat terjadi kerusakan, misalnya mobil tergores, kecelakaan dan sebagainya kedua pihak ini tidak memiliki acuan yang jelas dalam proses penyelesaian masalah yang timbul tersebut. Oleh karena itu penyelesaian wanprestasi sewa menyewa bus di P.O Indah Jaya Bangun dilakukan perundingan antara pemilik dengan penyewa dan permintaan ganti rugi dari pihak pemilik yang melakukan wanprestasi.

Perbedaan pada penelitian tersebut ialah menggunakan penelitian empiris, menggunakan akad lisan dan objek yang diteliti ialah bus di P.O Indah Jaya Bangun menurut KUHPerdara dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Sedangkan penelitian penulis menggunakan penelitian normatif, perjanjian/akad yang di gunakan tertulis dan objek yang diteliti yaitu objek bangunan berdasarkan asas keseimbangan dan hukum islam dalam putusan

perkara pengadilan. Persamaan penelitian tersebut ialah sama-sama mengkaji tentang penyelesaian wanprestasi pada perjanjian sewa-menyewa.¹⁰

Kedua, skripsi dari Erni Ebi Rohmatin, Program Studi Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang tahun 2017 dengan judul *Ratio Decidendi Hakim Pengadilan Agama Malang Dalam Putusan No.2303/Pdt.G/2015/PA Mlg tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*.

Pada penelitian ini membahas tentang sengketa ekonomi syariah yang keduanya telah menandatangani perjanjian pembiayaan Murabahah dengan jaminan sebidang tanah perkarangan dengan bukti hak milik Sertifikat Hak Milik (SHM), luas 209 m², terletak di Kelurahan Ngaglik, Kecamatan Batu, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur, atas nama Pelawan (Debitur). Namun salah satu dianggap telah melakukan wanprestasi dan tetap melakukan lelang eksekusi hak tanggungan.

Perbedaan penelitian ini yaitu menganalisis putusan ekonomi syariah, namun penulis menggunakan putusan perkara perdata. Persamaan penelitian tersebut sama-sama menganalisis putusan majelis hakim.

Ketiga, skripsi dari Baharudin Muhammad Hasan, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya tahun

¹⁰Achmad Nanda Zulfikar, “*Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Bus menurut KUHPperdata dan Komplisi Hukum Ekonomi Syariah*”, (Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2019), <http://etheses.uin-malang.ac.id/17121/1/14220064.pdf>

2017 dengan judul Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangkaraya Ditinjau Dari Hukum Perdata.

Pada penelitian ini perjanjian sewa menyewa ruko terjadi setelah kata sepakat dari para pihak yang melakukan perjanjian tersebut yakni penyewa dan pemilik ruko. Praktek perjanjian sewa menyewa yang terjadi di kota Palangka Raya pada umumnya menggunakan perjanjian secara lisan hal ini menimbulkan banyak persolan-persoalan masalah yang dialami pemilik ruko, kurangnya pemahaman dari masyarakat serta ketidak tahuan akan hukum yang berlaku ialah salah satu faktor penyebabnya. Penelitian ini membahas tentang tinjauan hukum perdata mengenai sewa menyewa ruko dengan perjanjian lisan khususnya di Kota Palangka Raya.

Perbedaan penelitian tersebut yaitu menggunakan perjanjian secara lisan, namun pada peneletian penulis menggunakan perjanjian secara tertulis. Persamaan penelitian tersebut sama sama menggunakan metode penelitian normatif.¹¹

Keempat, skripsi dari Nina Nisa Bella, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Palembang tahun 2019 dengan judul Upaya Pengambilan Kepemilikan Rumah Sewa Yang Ditinggalkan Oleh Penyewa Dalam Keadaan Rumah Sewa Sudah Berakhir.

¹¹ Baharudin Muhammad Hasan, “*Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangkaraya Ditinjau Dari Hukum Perdata*” (Undergraduate thesis, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya, 2017), <http://digilib.iain-palangkaraya.ac.id/806/1/Skripsi%20Baharudin.pdf>

Pada penelitian membahas tentang upaya hukum pengambilan kembali kepemilikan atas rumah sewa yang ditinggalkan oleh penyewa dalam keadaan masa sewa sudah berakhir dan tindakan hukum yang dapat ditempuh pemilik rumah sewa apabila si penyewa tidak mengosongkan rumah sewa sementara masa sewa telah berakhir.

Perbedaan penelitian ini yaitu sasaran utama yang digunakan pada masalah ini ialah kebijakan legislatif hanya mengenai perundang-undangan dalam menetapkan dan merumuskan aturan yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa, namun pada penelitian tertulis menggunakan analisis putusan pengadilan dan perundang-undangan mengenai perjanjian sewa menyewa, dalam peneliti penulis juga dikaji menggunakan hukum islam.

Persamaan penelitian tersebut sama-sama membahas tentang wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa objek bangunan.¹²

Kelima, skripsi dari Meilinda Wulandari, Fakultas Hukum, Universitas Jember pada tahun 2018 dengan judul Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa-Menyewa Tanpa Batas Waktu (Studi Putusan MA RI Nomor 371.PK/Pdt/2017).

¹² Nina Nisa Bella, "*Upaya Pengambilan Kepemilikan Rumah Sewa Yang Ditinggalkan Oleh Penyewa Dalam Keadaan Rumah Sewa Sudah Berakhir*" (Undergraduate thesis, Universitas Muhammadiyah Palembang, 2019), http://repository.umpalembang.ac.id/id/eprint/6166/1/502013030_BAB%20I_DAFTAR%20PUSTAKA.pdf

Pada penelitian ini membahas tentang perjanjian sewa-menyewa rumah yang mana penyewa telah melalaikan kewajibannya dalam hal pembayaran uang sewa sejak bulan Juni 1982 sampai dengan pemberlakuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 yaitu bulan Desember tahun 1995 maka pihak pemilik objek sewa telah melakukan teguran terhadap pihak penyewa baik secara lisan maupun tertulis untuk melaksanakan kewajibannya dan memperbaharui perjanjian sewa menyewa tersebut, namun pihak penyewa tidak mengindahkan teguran tersebut. Oleh karena itu diajukannya gugatan ke pengadilan tentang perbuatan melawan hukum dan penempatan objek sewa secara ilegal dan tidak sah.

Perbedaan pada penelitian tersebut ialah dalam jangka waktu sewanya dalam penelitian ini perjanjian sewa-menyewa rumah tidak dicantumkan batas waktu berakhirnya perjanjian, namun pada penelitian penulis jangka waktu perjanjian sewa-menyewa telah ditentukan.

Persamaan pada penelitian ini ialah sama sama menggunakan metode penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual mengenai perjanjian sewa-menyewa rumah.¹³

¹³ Meilinda Wulandari, “*Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa-Menyewa Tanpa Batas Waktu (Studi Putusan MA RI Nomor 371.PK/Pdt/2017)*”, (Undergraduate thesis, Universitas Jember, 2018), <https://repository.unej.ac.id/bitstream/handle/123456789/91231/MEILINDA%20WULANDARI-110710101110.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu

| No | Nama/Perguruan Tinggi | Judul Penelitian | Persamaan | Perbedaan |
|----|---|---|--|--|
| 1. | Achmad Nanda Zulfikar, Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019 | Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Bus menurut KUHPerdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. | Persamaan penelitian tersebut ialah sama-sama mengkaji tentang penyelesaian wanprestasi pada perjanjian sewa- menyewa | Perbedaan pada penelitian tersebut ialah menggunakan penelitian empiris, menggunakan akad lisan dan objek yang diteliti ialah bus di P.O Indah Jaya Bangun menurut KUHPerdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Sedangkan penelitian penulis menggunakan penelitian normatif , perjanjian/akad yang di gunakan tertulis dan objek yang diteliti yaitu objek bangunan |

| | | | | |
|----|---|--|--|---|
| | | | | berdasarkan asas keseimbangan dan hukum islam dalam putusan perkara pengadilan. |
| 2. | Erni Ebi Rohmatin, Program Studi Hukum Bisnis Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017 | Ratio Decidendi Hakim Pengadilan Agama Malang Dalam Putusan No.2303/Pdt.G/2 015/PA Mlg tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggung | Persamaan penelitian tersebut sama-sama menganalisis putusan majelis hakim. | Perbedaan penelitian ini yaitu menganalisis putusan ekonomi syariah, namun penulis menggunakan putusan perkara perdata. |
| 3. | Baharudin Muhammad Hasan, Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut | Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota | Persamaan penelitian tersebut sama sama menggunakan metode penelitian | Perbedaan penelitian tersebut yaitu menggunakan perjanjian secara lisan, namun pada peneletian |

| | | | | |
|----|---|--|---|--|
| | Agama Islam Negeri Palangkaraya, 2017 | Palangkaraya Ditinjau Dari Hukum Perdata | normative | penulis menggunakan perjanjian secara tertulis |
| 4. | Nina Nisa Bella, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Palembang, 2019 | Upaya Pengambilan Kepemilikan Rumah Sewa Yang Ditinggalkan Oleh Penyewa Dalam Keadaan Rumah Sewa Sudah Berakhir | Persamaan penelitian tersebut sama-sama membahas tentang wanprestasi dalam perjanjian sewa- menyewa objek bangunan dan menggunakan metode penelitian normatif | Perbedaan penelitian ini yaitu sasara utama yang digunakana pada masalah ini ialah kebijakan legislatif hanya mengenai perundang-undangan dalam menetapkan dan merumuskan aturan yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa, namun pada penelitian tertulis menggunakan analisis putusan pengadilan dan perundang-undangan mengenai perjanjian |

| | | | | |
|----|--|---|--|--|
| | | | | sewa menyewa, dalam peneliti penulis juga dikaji menggunakan hukum islam. |
| 5. | Meilinda Wulandari, Fakultas Hukum, Universitas Jember, 2018 | Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa- Menyewa Tanpa Batas Waktu (Studi Putusan MA RI Nomor 371.PK/Pdt/2017) | Persamaan pada penelitian ini ialah sama sama menggunakan metode penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang- undangan dan pendekatan konseptual. | Perbedaan pada penelitian tersebut ialah dalam jangka waktu sewanya dalam penelitian ini perjanjian sewa-menyewa rumah batas waktu berakhirnya perjanjian, namun pada penelitian penulis jangka waktu perjanjian sewa- menyewa telah ditentukan. |

H. Sistematika Pembahasan

Adapun guna mempermudah pembahasan dan penulisan, perlu adanya hasil penelitian dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab pertama berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian, penelitian terdahulu dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab kedua memuat tinjauan pustaka mengenai konsep yuridis atau teori sebagai landasan teoritis guna mengkaji secara mendalam analisis masalah.

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ketiga merupakan bagian utama dari penelitian, sebab bagian ini berisi analisis data primer maupun data sekunder guna menjawab dari rumusan masalah.

BAB IV PENUTUP

Bab ke empat berisi penutup yakni bagian akhir dari penelitian skripsi. Penutup terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan pada tahap ini bukan merupakan ringkasan dari penelitian melainkan hasil akhir jawaban dari rumusan masalah. Selanjutnya saran merupakan anjuran kepada para pihak yang berkaitan yang memiliki wewenang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum

1. Ratio Decidendi

1.1 Pengertian *Ratio Decidendi*

Ratio Decidendi atau pertimbangan hakim merupakan alasan yang di pakai oleh hakim yang menjadi landasan utama untuk dihasilkannya suatu putusan. *Ratio Decidendi* atau *Legal Considerations* atau pertimbangan hukum yang menjadi bagian dari putusan Pengadilan Indonesia yang digunakan untuk mempertimbangkan dasar hukum hakim yang dipakai dalam memutuskan suatu perkara.¹⁴ *Ratio Decidendi* merupakan tolak ukur suatu putusan pengadilan. Putusan Pengadilan yang tidak mencantumkan pertimbangan hakim akan menyebabkan putusan tersebut batal demi hukum. *Ratio Decidendi* dapat ditemukan dengan Fakta Materil dan Putusan Pengadilan didasarkan atas Fakta Materil tersebut. Adanya Fakta Materil dapat terjadi adanya dua kemungkinan putusan yang saling berlawanan. Oleh karena itu penting adanya *Ratio Decidendi* yang bertujuan untuk menentukan alasan-alasan hukum yang di pertimbangan dalam putusan tersebut.

¹⁴ Ridwan Darmawan, “Ratio Decidendi Hakim Mahkamah Konstitusi Dalam Memutus Perkara Koonflik Batas Wilayah Di Era Otonomi Daerah (Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 24/PUU-XVI/2018”, Lex Specialis, Vol.1 No.1, 2020.
<http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/jlsp/article/download/6496/4295>

1.2 Fungsi *Ratio Decidendi*

Ratio Decidendi atau *legal consideration* berfungsi sebagai sarana mempresentasikan pokok-pokok pemikiran tentang problematika konflik hukum antra seseorang dengan orang lain atau antara masyarakat dengan pemerintah terhadap kasus-kasus yang menjadi kontroversi terutama yang menyangkut baik dan buruknya sistem penerapan, penegakan hukum, dan lembaga peradilan.¹⁵

2. Perjanjian

2.1 Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok di dalam dunia usaha dan menjadi dasar bagi kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja.¹⁶ Perbuatan hukum yang mengikat antara para pihak yang terlibat dalam suatu hubungan hukum akan diawali dengan adanya suatu perjanjian. Ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu

¹⁵ Kenny Wiston, "Mengenal Rasio Decidendi dan Obiter Dicta", Law Offices, 1 September 2020. <https://www.kennywiston.com/mengenal-ratio-decidendi-dan-obiter-dicta/>

¹⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, 1992, 93.

pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu pihak lain atau lebih. Penjelasan Pasal tersebut ialah bahwa suatu perjanjian menggambarkan adanya saling mengikatkan diri antara kedua belah pihak.¹⁷

Abdul Kadir Muhammad berpendapat bahwa suatu perjanjian adalah suatu persetujuan yang mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu dalam lapangan harta kekayaan. Subekti, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu peristiwa yang terjadi antara dua pihak yang mana pihak yang satu berhak menuntut terhadap suatu hal dari pihak kedua, dan pihak kedua berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.¹⁸

Beberapa pendapat diatas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang terjadi antara kedua belah pihak antara penawaran dan penerimaan sehingga tercapainya kesepakatan untuk menghasilkan sebuah kesepakatan yang mengikat keduanya.

Dalam melaksanakan sebuah perjanjian ada beberapa syarat/ unsur yang harus terpenuhi agar terjadinya sebuah perjanjian yang sah, diantaranya yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.

¹⁷ Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata*, (Malang: Setara Press, 2017), 106.

¹⁸ Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata*, (Malang: Setara Press, 2017), 107.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Sebab yang tidak terlarang.

Dalam melaksanakan sebuah perjanjian walaupun sudah terpenuhinya syarat sah, tidak akan lepas dengan terjadinya sebuah wanprestasi. Wanprestasi ialah tidak terpenuhinya dalam melaksanakan suatu kewajiban yang telah ditentukan dan disepakati dalam sebuah perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak. Adapun bentuk wujud dari ketidaklaksanaan dari prestasi ini diantaranya yaitu:

1. Salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah dituangkan dalam sebuah perjanjian.
2. Salah satu pihak tidak melaksanakan sebagaimana mestinya/ melakukan kewajiban akan tetapi tidak sesuai perjanjian diawal.
3. Salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban dengan tepat pada waktu yang sudah disepakati dalam perjanjian.
4. Salah satu pihak melaksanakan sesuatu yang tidak boleh dilakukan.

2.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Hukum Eropa Kontinental mengatur syarat sahnya perjanjian di dalam Pasal 1320 KUH Perdata atau Pasal 1365 IV NBW (BW Baru) Belanda. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu :

A. Kecakapan (Toestening/Izin) Kedua Belah Pihak

Kesepakatan adalah penyesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata.

B. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum.

C. Adanya Objek Perjanjian

Objek perjanjian yang di maksud adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditor. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas:

1. Memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu.

Prestasi itu harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang.

D. Adanya Kausa Yang Halal

Pasal 1320 KUH Perdata tidak menjelaskan pengertian orzaak (kausa yang halal). Di dalam pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan kausa yang terlarang. Suatu sebab adalah

terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Adapun syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Akan tetapi, apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu dianggap sah. Apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semula semula perjanjian itu tidak ada.

3. Wanprestasi

3.1 Pengertian Wanprestasi

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian.¹⁹ Mariam Darus Badruzaman dalam Rancangan UU

¹⁹ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT.Pradnya Paramita, 2006), 346.

(RUU) Perikatan berusaha merumuskannya secara lengkap, sebagai berikut:

1. Suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaiannya menebritkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.
2. Melanggar hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain
3. Seorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukannya, disamakan dengan seorang yang melakukan suatu perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum.

Perumusan norma dalam konsep Mariam Darus Badruzaman ini telah mengabsorpsi perkembangan pemikiran yang baru mengenai perbuatan melawan hukum. Sebab dalam konsep itu pengertian melawan hukum menjadi tidak hanya diartikan sebagai melawan undang-undang (hukum tertulis) tetapi juga bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat (hukum tidak tertulis). Perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata awalnya memang mengandung pengertian yang sempit sebagai pengaruh

dari ajaran legisme. Pengertian yang dianut adalah bahwa perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang. Dengan kata lain bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sama dengan perbuatan melawan undang-undang (*onwetmatigedaad*).²⁰

2.2 Bentuk-bentuk Wanprestasi

Buku dengan judul Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi karya J. Satrio (1999) menjelaskan terdapat tiga bentuk wanprestasi yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, bilamana debitur tidak memenuhi prestasinya maka dapat dikatakan debitur telah tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih bisa diharapkan pemenuhannya maka debitur dianggap memenuhi prestasi namun tidak tepat waktunya.
- c. Memenuhi prestasi tetapi keliru atau tidak sesuai, bilamana prestasi yang keliru tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi.

Kutipan dalam buku Hukum Perjanjian di Indonesia karya Handri Raharjo (2009) dijelaskan bahwa seseorang yang telah ingkar janji atau

²⁰ Sedyo Prayogo, "Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum", *Pembaharuan hukum*, Vol 3, No 2 (2016).

yang disebut melakukan wanprestasi apabila ia lalai dalam melaksanakan prestasinya. Ganti kerugian pada wanprestasi dilaksanakan bilamana terugat dengan penggugat telah terikat dalam suatu perjanjian. Diperolehnya ganti kerugian karena adanya wanprestasi merupakan akibat dari tidak dipenuhinya kewajiban utama atas kewajiban sampingan (kewajiban atas prestasi) dalam perjanjian.

Upaya Penyelesaian Wanprestasi

Pihak yang dirugikan oleh pihak lain dalam perjanjian sewa-menyewa objek bangunan dapat mengajukan gugatan kepada pihak lain melalui pengadilan negeri setempat yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut. Jika salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi isi perjanjian, maka pihak yang ingkar (dalam hal ini penyewa), dapat digugat secara perdata atas dasar wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. Untuk wanprestasi, upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik rumah adalah mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi. Namun sebelumnya, pemilik rumah telah memberikan somasi kepada si penyewa rumah

tersebut. Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada beberapa hal yang dapat digugat atau dituntut oleh pemilik rumah dari pihak yang wanprestasi, yaitu:

- a. Pemenuhan perikatan. Artinya pemilik rumah bisa menuntut agar penyewa membayar utangnya terhadap pemilik rumah dan mengembalikan rumah tersebut kepada pemilik rumah;
- b. Pembatalan perikatan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga; Dengan pembatalan perjanjian, kedua belah pihak kembali pada keadaan semula sebelum perjanjian diadakan. Apabila suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik itu uang atau barang, harus dikembalikan.

Ganti kerugian terdiri dari tiga unsur, yaitu biaya, rugi, dan bunga.

Biaya adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur .

Menempati suatu rumah oleh bukan pemilik dengan cara sewa baik itu yang difungsikan sebagai tempat tinggal maupun untuk kepentingan usaha dalam rangka pengembangan kehidupan keluarga, harus didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik rumah dan penyewa rumah. Perjanjian tertulis tersebut berguna untuk mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak (pemilik rumah dan penyewa rumah), jangka waktu sewa yang akan

dilaksanakan, dan besarnya harga sewa. Akan tetapi tidak semua rumah yang disewakan penggunaannya serta merta dapat difungsikan untuk kepentingan usaha. Melainkan harus memenuhi ketentuan dan syarat-syarat teknis yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah setempat²¹.

Suatu perjanjian adalah semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok di dalam dunia usaha dan menjadi dasar bagi kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja.²² Perbuatan hukum yang mengikat antara para pihak yang terlibat dalam suatu hubungan hukum akan diawali dengan adanya suatu perjanjian. Ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu pihak lain atau lebih. Penjelasan Pasal tersebut ialah bahwa suatu perjanjian menggambarkan adanya saling mengikatkan diri antara kedua belah pihak.²³

²¹ Seftia Azrianti, Prosedur hukum upaya penyelesaian sengketa atas terjadinya wanprestasi dalam sewa menyewa rumah menurut peraturan pemerintah republik indonesia nomor 44 tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik, Petita, Vol 3 No.1 2006

²² Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perjanjian, PT. Citra Aditya Abadi, 1992, 93.

²³ Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, Pengantar Hukum Perdata, (Malang: Setara Press, 2017), 106.

Abdul Kadir Muhammad berpendapat bahwa suatu perjanjian adalah suatu persetujuan yang mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu dalam lapangan harta kekayaan. Subekti, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu peristiwa yang terjadi antara dua pihak yang mana pihak yang satu berhak menuntut terhadap suatu hal dari pihak kedua, dan pihak kedua berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.²⁴

Beberapa pendapat diatas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang terjadi antara kedua belah pihak antara penawaran dan penerimaan sehingga tercapainya kesepakatan untuk menghasilkan sebuah kesepakatan yang mengikat keduanya

Hal ini untuk menjaga ketertiban, keamanan, kenyamanan dan kebersihan lingkungan bagi masyarakat sekitar. Sehingga pada saat ingin menyewa sebuah rumah, si calon penyewa wajib mengetahui keadaan lingkungan sekitar, apakah rumah boleh difungsikan sebagai tempat usaha atau tidak. Dan jikalau boleh, si penyewa dapat memilih jenis usaha yang sesuai dengan keadaan lingkungan sekitar rumah. Begitu juga dengan si pemilik rumah, wajib menjelaskan tentang keadaan lingkungan sekitar rumah serta aturan atau ketentuan yang berlaku dalam lingkungan

²⁴ Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata*, (Malang: Setara Press, 2017), 107.

tersebut. Sehingga kegiatan sewa menyewa tidak mengganggu ketenteraman, kenyamanan, keamanan, kebersihan bagi masyarakat lain. Dengan adanya suatu perjanjian tertulis merupakan suatu alat pembuktian tertulis yang membuktikan tentang adanya perikatan yang terjadi antara si pemilik rumah dengan si penyewa rumah. Sehingga apabila terjadi suatu masalah dalam kegiatan sewa menyewa rumah, maka antara pihak yang satu dengan pihak yang lain dalam suatu perikatan dapat menuntut hak atau kewajiban sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Pelaksanaan sebuah perjanjian walaupun sudah terpenuhinya syarat sah, tidak akan lepas dengan terjadinya sebuah wanprestasi. Wanprestasi ialah tidak terpenuhinya dalam melaksanakan suatu kewajiban yang telah ditentukan dan disepakati dalam sebuah perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak. Adapun bentuk wujud dari ketidaklaksanaan dari prestasi ini diantaranya yaitu:

1. Salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah dituangkan dalam sebuah perjanjian.
2. Salah satu pihak tidak melaksanakan sebagaimana mestinya/ melakukan kewajiban akan tetapi tidak sesuai perjanjian diawal.
3. Salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban dengan tepat pada waktu yang sudah disepakati dalam perjanjian.
4. Salah satu pihak melaksanakan sesuatu yang tidak boleh dilakukan.

4. Asas Keseimbangan

Asas Hukum adalah pikiran dasar yang bersifat umum atau merupakan suatu peraturan yang konkrit yang terdapat di dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang ada dalam peraturan perundangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif. Perlu adanya pemahaman mengenai asas hukum agar terciptanya kehidupan yang tertib. Terdapat beberapa asas dalam perjanjian, salah satunya yaitu asas keseimbangan. Asas keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk menelaraskan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian yang dikenal dalam hukum perdata yang berdasarkan pemikiran dan latar belakang individualisme pada suatu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia pada lain pihak. Keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian menjadi selaras yang mana dikenal dalam hukum perdata yang berdasarkan pemikiran dan latar belakang individualisme pada suatu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia pada pihak lain.²⁵ Dalam perjanjian dikenal asas keseimbangan, yang artinya setiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan asas keseimbangan. Asas utama dianggap sebagai soko guru hukum perjanjian, memberikan sebuah

²⁵ Aryo Dwi Prasnowo, *Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku*, Magister Hukum Udayana, Vol.8 No.1, 2009.
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/download/44102/29537>

gambaran mengenai latar belakang cara berpikir yang menjadi dasar hukum perjanjian.²⁶

Masyarakat Indonesia yang didasarkan pada alam pikiran adat, mempunyai pandangan bahwa kebebasan yang dimiliki individu bukanlah kebebasan yang tanpa batas. Di dalam pandangan adat, individu tidak terpisahkan dari masyarakatnya. Ia ada dan baru bermakna sebagai individu berkat adanya masyarakat. Individu dan masyarakat tidak ditempatkan berhadapan satu sama lainnya, tetapi keduanya ditempatkan dalam keseimbangan dan keselarasan, yang tercermin dalam sifat-sifat masyarakat adat yang sangat menjunjung tinggi nilai-nilai ikatan kekerabatan dan kebersamaan, kekeluargaan, gotong royong, dan tolong menolong. Semangat gotong royong terungkap dalam kehidupan sehari-hari dalam bentuk kerjasama oleh semua dalam rangka mencapai tujuan kesejahteraan bersama. Didalamnya terdapat keselarasan (keseimbangan) bahwa kepentingan perseorangan terintegrasi ke dalam kepentingan bersama dan satu sama lainnya tidak terpisahkan.

B. Tinjauan Hukum Islam

1. Ijarah atau Sewa-Menyewa

1.1 Pengertian Ijarah atau Sewa-Menyewa

²⁶ Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas Keseimbangan Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian", Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol.8 No.2, September 2017.

Ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang secara bahasa berarti imbalan (*al-'iwadh*). Dengan kata lain, *ijarah* merupakan jual beli manfaat (untuk mendapatkan imbalan). Sedangkan secara terminologi, istilah akad *ijarah* sama artinya dengan perjanjian sewa menyewa.²⁷ Sewa menyewa atau *ijarah* merupakan salah satu praktek bermu'amalah yang dilakukan oleh manusia untuk saling bekerjasama, yang bertujuan untuk menjalin hubungan silaturahmi yang baik bagi umat Islam. Sehingga Islam menghendaki dalam melakukan sewa menyewa atau *ijarah* tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku di dalam Islam.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa hukum dari akad *al-Ijarah* adalah boleh berdasarkan firman Allah SWT. Jadi dengan demikian tidak ada larangan dari menggunakan *ijarah* didalam kehidupan sehari-hari. Hukum tentang *ijarah* ini semua fuqaha sepakat bahwa *ijarah* bersifat sah untuk barang yang memiliki manfaat dan yang dapat disewa atau tanpa mengonsumsi badan atau substansinya (*'ayn*). Barang-barang seperti lilin, katun, makanan, atau bahan bakar cocok untuk dijual tapi tidak untuk disewakan. Fuqaha Hanafi yang terkenal, kasani menjelaskan bahwa dinar, dirham, batangan, logam mulia yang bersifat *Ayn* bukanlah hak pemanfaatan, dan semua barang

²⁷ Burhanuddin.S, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta:BPFE-Yogyakarta,2009), 94.

yang tidak bisa dimanfaatkan kecuali dengan cara dikonsumsi tidak dapat disewakan. Penyewaan tidak dapat ditetapkan pada uang, bahan yang dibakar dan amunisi, karena penggunaannya tidaklah mungkin kecuali dikonsumsi. Jika ada barang-barang tersebut yang disewakan, transaksi tersebut dianggap sebagai pinjaman dan semua hukum dengan sifat dasar yang berkaitan dengan transaksi pinjaman yang berlaku.²⁸

1.2 Rukun dan Syarat *Ijarah* atau Sewa-Menyewa

Menurut Ulama Hanafiyah, rukun *ijarah* adalah ijab dan qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-isti'jar*, *al-iktira'*, dan *al-ikra*. Adapun menurut Jumhur Ulama rukun *ijarah* ada empat di antaranya yaitu:

A. Aqid (orang yang berakad)

Aqid yaitu kedua pihak yang berakad yang terdiri dari *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang mendapat manfaat dari sewaan tersebut). Disyaratkan bagi mu'jir dan musta'jir adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai. Bagi orang yang berakad *ijarah* disyaratkan juga mengetahui

²⁸ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 2008), cet. ke 1, 113-115.

manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

B. Shighat *Ijarah*

Shighat *Ijarah* ialah pernyataan *ijab* dan *qabul* dari *mu'jir* dan *musta'jir* sebagai bentuk kesepakatan. Syarat terjadinya suatu kesepakatan ialah adanya keridhaan dari para pihak. Apabila salah satu pihak diantaranya dalam keadaan terpaksa, maka akad *ijarah* hukumnya tidak sah.

C. Objek *ijarah* (*ma'qud alaih*)

Objek *ijarah* (*ma'qud alaih*) ialah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek *ijarah*. Barang yang disewakan juga harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- b. Hendaklah benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah- mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut dengan kegunaannya (khusus dalam sewa menyewa).

- c. Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan).²⁹

D. Manfaat

Untuk mengontrak seorang musta'jir harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah, serta tenaganya. Oleh karena itu jenis pekerjaannya harus dijelaskan, sehingga tidak kabur. Karena transaksi upah yang masih kabur hukumnya adalah fasid.

1.3 Hak dan Kewajiban dalam *Ijarah* atau Sewa-Menyewa

A. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (*Mu'jir*)

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
2. Berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
3. Menjamin terhadap barang yang disewakan jika terdapat cacat.
4. Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewakan bukan disebabkan oleh ulah penyewa.
5. Memberikan pihak penyewa kenikmatan/manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa menyewa.
6. Menerima kembali barang objek perjanjian diakhir masa sewa.

²⁹ Burhanuddin Susanto, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009), 95.

B. Hak dan kewajiban pihak penyewa (*Musta'jir*)

1. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
2. Menerima manfaat dari barang yang disewanya.
3. Bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai dengan kesepakatan dalam ijarah.
4. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan sesuai yang disepakati dalam ijarah.
5. Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa disebabkan oleh pelanggaran / kelalaian penyewa.³⁰

1.4 Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah atau Sewa-Menyewa

Ijarah merupakan salah satu jenis akad lazim, yaitu suatu akad yang tidak membolehkan terjadinya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali jika terdapat hal-hal yang mewajibkannya untuk melakukan *fasakh*. Ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad *ijarah*. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa akad *ijarah* bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad seperti salah satu pihak wafat. Adapun menurut Jumhur Ulama, bahwa akad *ijarah* itu

³⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi dan Implementasi*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 73.

bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan.

Ijarah akan batal (*fasakh*) jika terdapat hal-hal berikut ini:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah.
3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
4. Tidak terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
5. Menurut ulama Hanafiyah salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *ijarah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti kebakaran.³¹

³¹ Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), 283.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pembahasan Hukum Islam Atas Objek Sewa Yang Telah Melewati Batas Waktu

Putusan Nomor 192/Pdt.G/2019/PN.Sda merupakan perbuatan wanprestasi, yang mana salah satu pihak tidak memenuhi hak & kewajibannya. Maka wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa antara Syamsiyah sebagai penggugat dan Marzuki Rofii sebagai tergugat, merupakan sengketa objek bangunan yang telah melewati batas waktu tetapi masih ditempati oleh tergugat. Syamsiyah selaku tergugat ialah pemilik yang sah atas 3 bidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang disebut dengan “Rumah”. Perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut dilakukan secara 2 (dua) kali periode. Namun pada saat periode yang ke 2 pemenuhan prestasi tidak berlangsung sebagaimana mestinya. Berakhirnya suatu perjanjian ditandai dengan batas waktu yang telah disepakati, namun Marzuki Rofii tidak meninggalkan rumah tersebut dengan alasan masih membutuhkan rumah tersebut untuk kegiatannya.

Sewa-menyewa yang merupakan salah satu bentuk dari *ijarah*. *Al-Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, menjual jasa, atau

upah-mengupah.³² Sewa-menyewa atau *Ijarah* tidak jarang dilakukan oleh orang-orang dengan berbagai kepentingan yang bersifat harian, bulanan, dan tahunan. Menurut fuqaha Malikiyah dan Hanbali, *ijarah* adalah kepemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.³³

Ijarah merupakan jual beli manfaat untuk mendapatkan imbalan-imbalan dalam islam yang mengatur mengenai hukum-hukum yang berkaitan tentang perbuatan manusia, hukum tersebut mengatur tentang hukum beribadah dan hukum bermuamalah.³⁴ Sewa-menyewa merupakan perjanjian yang memiliki kekuatan hukum, karena pada saat sewa-menyewa berlangsung maka akad pun sudah berlangsung. Maka para pihak yang menyewakan atau disebut dengan *Mustajir* untuk menyerahkan barang kepada penyewa atau yang disebut dengan *Muajir*. Syamsiyah sebagai penggugat atau disebut dengan *Mustajir* sudah memberikan objek sewanya dengan penuh, Marzuki Rofii atau disebut dengan *Muajir* pun sudah menerima atau memanfaatkan objek sewa tersebut. Namun Marzuki Rofii sebagai tergugat tidak memenuhi prestasinya, Marzuki Rofii masih menempati rumah sebagai objek sewa sampai dikeluarkannya putusan tersebut.

³² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 228.

³³ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002),182.

³⁴ Burhanuddin.S, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta:BPFE-Yogyakarta,2009), 94.

Sewa-menyewa ialah salah satu bentuk *ijarah* yang merupakan salah satu praktek bermuamalah yang dilakukan oleh manusia untuk saling bekerja sama yang bertujuan untuk menjalin sillaturahmi yang baik bagi umat Islam. Jika hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa-menyewa terpenuhi maka terjadinya sillaturahmi yang baik. Namun hal tersebut tidak terlaksana dengan baik seperti para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut lalai dalam hak dan kewajibannya. Perkara Putusan Nomor 192/Pdt.G/2019/PN.Sda memuat tentang wanprestasi yang mana salah satu pihak lalai dalam pemenuhan prestasinya. Putusan tersebut menjelaskan bahwa Marzuki Rofii sebagai tergugat tidak memenuhi prestasinya, seperti tidak membayar penuh uang sewa dan masih menempati objek sewa yang masa sewanya telah berakhir.

Hukum Islam juga mengatur mengenai sistem pembayaran upah atau sewa dalam *ijarah*. Jika *ijarah* dalam suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya adalah pada waktu berakhirnya pekerjaan. Jika akad sudah berlangsung tetapi tidak ada pekerjaan lain dan tidak disyaratkan mengenai pembayarannya serta tidak ada ketentuan penangguhannya maka menurut Abu Hanifah pemberian upahnya wajib sesuai dengan manfaat yang di terima. Menurut Imam Syafii dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *muajir* menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta'jir* ia berhak menerima bayarannya karena penyewa (*musta'jir*) sudah menggunakan manfaatnya. Hak menerima upah bagi *musta'jir* ialah :

1. Ketika pekerjaan selesai dikerjakan, beralasan kepada hadist yang diriwayatkan Ibnu Majah, Rosulullah Saw. Bersabda:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ (رواه الخري)

Dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah SAW, telah berkata: “Berikanlah olehmu upah buruh itu sebelum keringatnya kering.” (HR. Bukhari).

2. Jika menyewa barang, uang sewaan dibayar ketika akad sewa, kecuali bila dalam akad ditentukan lain, manfaat barang yang diijarahkan mengalir selama penyewaan berlangsung.³⁵

Oleh karena itu seharusnya Marzuki Rofii sebagai tergugat harus membayar uang sewanya saat akad sewa di mulai, namun Marzuki Rofii sebagai tergugat tidak membayar uang sewanya secara penuh pada saat dimulainya akad. Perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan Syamsiyah dengan Marzuki Rofii dilakukan dengan 2 (dua) kali periode. Saat perjanjian sewa-menyewa objek bangunan pada masa periode yang ke 2 Marzuki Rofii sebagai tergugat masih memenuhi uang sewanya sebesar 250.000.000 sampai dikeluarkannya gugatan tersebut. Biaya sewa yang belum terbayarkan sebesar 50.000.000.

Saat Syamsiyah meminta hak sewanya Marzuki Rofii sebagai tergugat belum memenuhi kewajibannya sampai dikeluarkannya putusan tersebut. Telah

³⁵ Imam Az-Zabidi, *Ringkasan Shahih Bukhari*, (Bandung, Lutfi, 2013), 322.

diatur berbagai aspek dalam *ijarah* seperti rukun, syarat, sistem pengupahan, dan berakhirnya suatu perjanjian.

Penjelasan waktu dalam *ijarah* merupakan hal yang penting dalam penyewaan rumah, jika tidak adanya penjelasan waktu yang jelas dapat menimbulkan perselisihan. *Ijarah* adalah akad dengan batas waktu yang di dalamnya harus terdapat pengukuran manfaat yang di tentukan oleh para pihak. Dalam penyewaan rumah makan harus ditentukan dengan hari, bulan, dan tahun. Sebab waktu merupakan bagian dari manfaat, dan *ijarah* seperti ini tidak dapat terjadi kecuali dengan adanya batas waktu tertentu.³⁶ Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan penentuan masa permulaan *ijarah*. Jika sebuah akad *ijarah* tidak disebutkan masa permulaan penyewaan, maka waktu dimulainya akad dianggap sebagai waktu permulaan. Sedangkan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa penentuan masa awal akad adalah syarat yang harus di sebutkan dalam akad, karena dengan tidak adanya kejelasan waktu sehingga objek akad *ijarah* pun tidak jelas.³⁷

Dalam pembagian dan hukum *ijarah* telah dijelaskan cara memanfaatkan barang sewaan. Jika seseorang menyewa rumah, di bolehkan untuk memanfaatkannya sesuai dengan kemauannya, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain dengan syarat tanpa merusak keseluruhan rumah tersebut.³⁸

Jika masa *ijarah* sudah berakhir, maka ada beberapa kewajiban yang harus

³⁶ Burhanuddin.S, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta:BFE-Yogyakarta, 2009), 94.

³⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuh Jilid 5*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 392.

³⁸ Rachamt Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung:Pustaka Setia), 125.

dilakukan oleh penyewa. Kewajiban yang paling penting dilakukan dalam akad *ijarah* ialah :

- a. Penyewa wajib menyerahkan kunci rumah dan/atau toko orang yang menyewakan pada saat masa sewa telah habis.
- b. Jika seseorang menyewa binatang tunggangan dari tempat tertentu dalam wilayah untuk ditunggangi atau membawa sesuatu sampai tempat tertentu yang dilakukan pulang pergi, maka penyewa wajib membawanya ke tempat dimana dia menerimanya dari orang yang menyewakannya.³⁹

Pada putusan perkara No. 192/Pdt.G/2019/PN.Sda berisi tentang perjanjian sewa-menyewa objek bangunan yang berupa rumah. Akad *ijarah* yang dilakukan oleh Syamsiyah dan Marzuki Rofii tersebut tidak berjalan dengan sebagaimana mestinya. Pada saat masa berakhirnya akad *ijarah* Marzuki Rofii tidak meninggalkan atau menyerahkan objek sewa kepada Syamsiyah sebagai orang yang menyewakan.

Jadi di dalam hukum Islam segala mengenai sewa-menyewa atau *ijarah*, seperti akad, rukun, syarat dan berakhirnya suatu *ijarah* sudah diatur. Sewa-menyewa yang dilakukan antara Syamsiyah dan Marzuki Rofii merupakan akad *ijarah* yang sah. Perjanjian sewa-menyewa tersebut sudah memenuhi rukun dalam *ijarah*, seperti :

1. *Aqid* (orang yang berakad)

³⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuh Jilid 5*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 416.

Syamsiyah dan Marzuki Rofii dikatakan sebagai Aqid karena kedua orang tersebut ialah para pihak yang membuat perjanjian atau orang yang berakad.

2. Shighat Akad

Shighat ialah pernyataan ijab dan *qabul* dari *mu'jir* dan *musta'jir* sebagai bentuk kesepakatan. Pada Putusan Perkara Nomor 192/Pdt.G/2019/PN.Sda telah dijelaskan bahwa *mu'jir* dan *musta'jir* telah melakukan kesepakatan yang dinyatakan oleh pejabat yang berwenang.

3. *Ujrah* atau Upah

Ujrah atau upah dalam perjanjian sewa-menyewa jumlah uang sewa harus diketahui oleh kedua belah pihak. Para pihak tersebut ialah Syamsiyah dan Marzuki Rofii telah menyepakati jumlah uang sewa yang harus di bayarkan.

4. Manfaat

Barang yang menjadi objek akad harus memiliki manfaat. Pada putusan tersebut telah dijelaskan bahwa Marzuki Rofii sebagai penyewa membutuhkan manfaat dari objek yang di berikan oleh Syamsiyah.⁴⁰

Perjanjian yang dilakukan Marzuki Rofii dengan Syamsiyah merupakan akad *ijarah* yang sah, namun dikemudian haru Marzuki Rofii tidak memenuhi prestasinya dengan baik atau disebut dengan wanprestasi. Kelalaian yang dilakukan Marzuki Rofii

⁴⁰ Rachmat Syafe'i, fiqh Muamalah, (Bandung: Pustaka Setia), 125.

seperti, tidak membayar penuh uang sewanya dan tidak meninggalkan rumah tersebut pada saat berakhirnya *ijarah*.

Alangkah lebih baiknya Marzuki Rofii menuhi prestasinya dengan baik, seperti membayar uang sewa secara penuh pada saat dimulainya akad *ijarah*. Sesuai dengan Pasal 1560 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Membayar harga sewa pada waktu yang ditentukan”⁴¹. Begitu juga dalam hadis dijelaskan tentang upah-mengupah sewa-menyewa dalam hadis qudsi, riwayat Bukhari dan Muslim yang berbunyi:

عَنِ ابْنِ عُمَرَ : أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ عَامَلَ أَهْلَ خَيْبَرَ بِشَطْرِ مَا يَخْرُجُ مِنْهَا مِنْ تَمْرٍ، أُوزِرَ ع . مُتَّفَقٌ عَلَيْهِ . وَفِي رِوَايَةٍ لَهُمَا : فَسَأَلُوا أَنْ يُقَرَّهَمْ بِهَا عَلَى أَنْ يَكْفُوا عَمَلَهَا وَلَهُمْ نِصْفُ التَّمْرِ، فَقَالَ لَهُمْ رَسُولُ اللَّهِ : نُورِكُمْ بِهَا عَلَى ذَلِكَ مَا شِئْتُمْ، فَقَرُّوا بِهَا، حَتَّى أَجَلَهُمْ عُمَرُ . وَلِمُسْلِمٍ : أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ دَفَعَالِي يَهْدِ خَيْبَرَ تَخْلَ خَيْبَرَ وَأَرْضَهَا عَلَى أَنْ يَعْتَمِلُوهَا مِنْ أَمْوَالِهِمْ، وَلَهُمْ شَطْرُ تَمْرِهَا .

Dari Ibnu Umar bahwa Rasulullah Saw pernah memperkerjakan penduduk Khaibar dengan upah setengah dari hasilnya, berupa buah-buahan dan tanaman. (**Muttafaq’alaih**). Dalam suatu riwayat Bukhari dan Muslim : Penduduk Khaibar meminta beliau membiarkan mereka tetap tinggal di Khaibar dengan syarat mereka mengerjakan tanah Khaibar dengan upah memperoleh setengah dari hasilnya. Rasulullah Saw pun bersabda : “*Kami biarkan kalian mengerjakan tanah (Khaibar) dengan ketentuan seperti itu selama kami menghendaki.*” Lalu mereka berada disana sampai Umar mengusir mereka. Menurut riwayat Muslim : Rasulullah Saw

⁴¹ Pasal 1560 ayat 1 KUHPer

menyerahkan kebun kurma dan tanah Khaibar kepada kaum Yahudi di Khaibar dengan perjanjian mereka mengerjakan dengan modal mereka dan bagi mereka setengah dari hasil buahnya.⁴²

Dalam hadis tersebut dijelaskan bahwa kita tidak diperbolehkan hanya untuk mengambil manfaat dari barang sewanya. Sebaiknya memenuhi hak dan kewajiban sebagai penyewa dengan baik. Adapun Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (*Mu'jir*), yaitu :

7. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
8. Berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
9. Menjamin terhadap barang yang disewakan jika terdapat cacat.
10. Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewakan bukan disebabkan oleh ulah penyewah.
11. Memberikan pihak penyewa kenikmatan/manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa menyewa.
12. Menerima kembali barang objek perjanjian diakhir masa sewa.

Hak dan kewajiban pihak penyewa (*Musta'jir*) pun diatur dalam hukum islam untuk terlaksananya *ijarah* yang sebagaimana maestinya tanpa merugikan salah satu pihak. Adapun hak dan kewajiban tersebut, ialah :

6. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

⁴² Muhammad Hanbali Shafwan, *Shahih-Dha'if Bulughul Maram Memahami Hukum dengan Dalil-Dalil Shahih*, (Sukoharjo: Al-qowam), 2013 cetakan I, 479.

7. Menerima manfaat dari barang yang disewanya.
8. Bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai dengan kesepakatan dalam *ijarah*.
9. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan sesuai yang disepakati dalam *ijarah*.
10. Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa disebabkan oleh pelanggaran / kelalaian penyewa.⁴³

Oleh karena itu sebaiknya Marzuki Rofii mengembalikan objek sewa pada saat waktu yang telah ditentukan. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Membayar harga sewa pada waktu yang telah di tentukan” dan juga dalam Pasal 10 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah bukan oleh Pemilik yang berbunyi “Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud daam ayat 1 tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang di sepakati di dalam perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya”.⁴⁴

B. Pembahasan Asas Keseimbangan Mengenai Ratio Decidendi Putusan Nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda Terhadap Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Objek Bangunan

⁴³ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi dan Implementasi*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 73.

⁴⁴ Pasal 10 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994.

Tanggal 22 Juli 2019 telah didaftarkan gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam Register Nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda. Surat gugatan tersebut mengenai wanprestasi perjanjian sewa-menyewa objek bangunan. Syamsiyah sebagai penggugat melawan Marzuki Rofii sebagai tergugat. Duduk perkara ini yaitu Syamsiyah sebagai penggugat melakukan perjanjian sewa-menyewa objek bangunan dengan Marzuki Rofii dengan dua kali periode. Syamsiyah ialah pemilik yang sah atas 3 bidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang disebut dengan “Rumah”. Rumah tersebut terletak di :

1. Jalan Deltasari Indah Blox AX No.39 Sidoarjo, dengan luas 240 m² yang telah diuraikan di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2407.
2. Jalan Deltasari Indah Blox AX No.40 Sidoarjo, dengan luas 240 m² yang telah diuraikan di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2406.
3. Jalan Deltasari Indah Blox AX No.15 dengan luas 240 m² yang telah diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 774.

Syamsiyah dan Marzuki Rofii telah melakukan kesepakatan perjanjian sewa-menyewa rumah, yaitu untuk rumah :

1. 2 unit rumah yang terletak di Jalan Deltasari Indah Blox AX No.39 Sidoarjo dan Jalan Deltasari Indah Blox AX No.40 Sidoarjo selama 3 tahun dengan masa periode 22 November 2012 sampai 22 November 2015 dengan uang sewa sebesar 195.000.000 telah dibayar lunas. Perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut dibuat di

hadapan Mohammad, SH.,MKn. Notaris di Jalan Kh.Cholil No. 123 A Blok B No.3-4 Bangkalan, Madura pada tanggal 03 Desember 2012 Nomor 60.

2. 1 unit rumah yang terletak di Jalan Deltasari Indah Blox AX No.15 Sidoarjo untuk 2 tahun dengan periode 20 Maret 2014 sampai dengan 20 Maret 2016 dengan uang sewa sebesar 40.000.000. telah dibayar lunas.

Permasalahan ini mulai terjadi ketika perjanjian sewa-menyewa diperpanjang kembali, ketika pembayaran uang sewa yang seharusnya dibayar penuh namun Marzuki Rofii sebagai tergugat masih memenuhi uang sewanya sebesar 250.000.000 sampai dikeluarkannya gugatan tersebut. Kekurangan biaya sewa yang belum terbayarkan oleh tergugat sebesar 50.000.000. Berakhirnya suatu perjanjian ditandai dengan batas waktu yang telah disepakati, namun Marzuki Rofii sebagai penyewa masih menempati rumah tersebut. Marzuki Rofii tidak meninggalkan 3 unit rumah tersebut dengan alasan masih membutuhkan rumah tersebut untuk kegiatannya.

Perbuatan tergugat merupakan suatu wanprestasi sebagaimana telah dijelaskan di dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut

terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang baik yang tetap maupun yang bergerak⁴⁵.”

Dalam KUHPerdato diatur tentang perjanjian sewa-menyewa, Pasal 1560 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.” Ditambah dengan Pasal 1564 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkan pada barang yang disewakan selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar kesalahannya⁴⁶.” Maksud dari Pasal-Pasal tersebut bahwa hak dan kewajiban perjanjian sewa-menyewa telah diatur, jika salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajibannya maka hal tersebut termasuk perbuatan wanprestasi.

Kesepakatan antara dua belah pihak atau lebih menimbulkan adanya perjanjian atau lahirnya suatu perjanjian. Perbuatan antara Syamsiyah dengan Marzuki Rofii telah menimbulkan suatu kesepakatan, para pihak telah menyepakati adanya Perjanjian Sewa-Menyewa Objek Bangunan. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan

⁴⁵ Soedharyo Soimin, *Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta:Sinar Grafika, 2017, 371.

⁴⁶ Soedharyo Soimin, *Pasal 1560 dan 1564 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta:SinarGrafika, 2017, 374-375.

dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁴⁷ Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Suatu perbuatan yang mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu pihak lain atau lebih”.⁴⁸

Perjanjian di Indonesia dikenal berbagai jenis perjanjian, maka perjanjian yang paling asasi adalah pembagian berdasarkan namanya, yaitu, perjanjian bernama (*nominaat*) dan tidak bernama (*innominaat*).⁴⁹ Perjanjian *nominaat* adalah perjanjian yang tercantum dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seperti, perjanjian jual beli, sewa-menyewa, hibah, tukar menukar, pinjam meminjam, dan sebagainya. Perjanjian *innominaat* adalah perjanjian yang belum diatur dalam KUHPerdata, namun ada dalam kehidupan sehari-hari.⁵⁰

Kasus perkara Nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda termasuk perjanjian *nominaat* karena perjanjian yang tercantum dalam Buku III KUHPerdata. Perkara Nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda memuat tentang wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa, yang mana Marzuki Rofii dengan Syamsiyah

⁴⁷Salim Hs, Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, *PerancanganKottrak& Memorandum of Understandig*, Jakarta:SinarGrafika, 2019, 7.

⁴⁸ Soedharyo Soimin, *Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta:Sinar Grafika, 2017, 328.

⁴⁹ Salim Hs, Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, *PerancanganKottrak& Memorandum of Understandig*, Jakarta:SinarGrafika, 2019, 23.

⁵⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Cet 1, 2001, 67.

telah melakukan kesepakatan dan mengikatkan dirinya dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Objek Bangunan.

Lahirnya sebuah perjanjian dikenal dengan system terbuka dan menganut Asas Kebebasan Berkontrak, oleh karena itu adanya perjanjian tidak bernama (innominaat) karena masyarakat bebas untuk memngikatkan dirinya dalam sebuah perjanjian., seperti diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdota. Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdota menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat berdasarkan persetujuan atau kesepakatan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yang dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*. Asas *Pacta Sunt Servanda* ini berhubungan dengan akibat suatu perjanjian. Asas ini menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus mentaati/menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.⁵¹

Dalam melaksanakan sebuah perjanjian ada beberapa syarat/unsur yang harus terpenuhi agar terjadinya sebuah perjanjian yang sah, diantaranya yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.

Kesepakatan yang dibuat antara Syamsiyah dan Marzuki Rofii merupakan perjanjian yang dibuat secara lisan dan tertulis,

⁵¹Salim Hs, Abdullah, dan WiwiekWahyuningsih, *PerancanganKotrak& Memorandum of Understandig*, Jakarta:SinarGrafika, 2019, 2.

dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat dihadapan Notaris pada tanggal 03 Desember 2012 Nomor 60 di Madura yang berisi tentang Perjanjian sewa menyewa objek bangunan.

2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan.

Pihak-pihak yang melakukan suatu perikatan adalah orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Syamsiyah dan Marzuki Rofii merupakan orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Orang yang cakap untuk melakukan hukum adalah telah berumur 21 tahun/sudah kawin. Seseorang membuat perjanjian ialah orang yang cakap hukum, hal itu dijelaskan pada Pasal 1330 KUHPerduta. Pasal 1330 KUHPerduta berbunyi “Orang yang tidak berwenang untuk membuat perbuatan hukum, ialah : (1) anak yang belum dewasa, (2) orang yang ditaruh dibawah pengampuan, (3) istri.⁵² Syamsiyah dan Marzuki Rofii telah dikatakan cakap hukum karena telah membuat perjanjian.

3. Suatu hal tertentu.

Suatu hal tentu merupakan objek yang terdapat dalam sebuah perjanjian, Syamsiyah dan Marzuki Rofii mengikatkan dirinya dalam sebuah perjanjian sewa-menyewa objek bangunan. Objek yang termuat dalam perjanjian tersebut ialah Rumah.

⁵² Salim Hs, Abdullah, dan WiwiekWahyuningsih, *PerancanganKottrak& Memorandum of Understandig*, Jakarta:SinarGrafika, 2019, 10.

4. Sebab yang terlarang.

Permasalahan yang di bahas oleh penulis bukan merupakan hal yang terlarang dalam hukum, sebab permasalahan yang dibahas oleh penulis merupakan permasalahan wanprestasi dalam suatu perjanjian sewa-menyewa objek bangunan yang dilakukan antara Syamsiyah dan Marzuki Rofii. Dikatakan tidak merupakan hal yang terlarang dijelaskan dalam Pasal 1337 KUHPerdara, yang berbunyi “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh Undang-Undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”.⁵³

Putusan Perkara Nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda membahas tentang wanprestasi perjanjian sewa-menyewa objek bangunan. Perjanjian sewa-menyewa tersebut diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Perdata bahwa, sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya.⁵⁴

Perjanjian sewa-menyewa ialah suatu kesepakatan untuk menggunakan suatu barang dalam waktu tertentu. Jika suatu perjanjian sewa-

⁵³ Soedharyo Soimin, *Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta:SinarGrafika, 2017, 332.

⁵⁴ Soedharyo Soimin, *Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta:SinarGrafika, 2017, 371.

menyewa dilakukan dalam batas waktu yang tidak ditentukan maka perjanjian tersebut tidak di perbolehkan. Berakhirnya suatu perjanjian sewa-menyewa maka berakhirnya hak untuk menggunakan suatu barang yang disewakan. Dalam suatu perjanjian penting adanya suatu kepastian hukum guna untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak.

Untuk menjamin suatu kepastian hukum dari suatu perjanjian, maka dibutuhkannya suatu alat bukti yang kuat dan akurat yang disebut dengan akta. Pada dasarnya akta dibagi menjadi dua jenis yaitu, akta di bawah tangan dan akta autentik. Akta di bawah tangan lazim disebut dengan *onderhands*. Akta di bawah tangan merupakan akta yang di buat menjadi tiga jenis yaitu:

1. Akta dibawah tangan di mana para pihak menandatangani kontrak itu di atas materai (tanpa keterlibatan pejabat umum)
2. Akta dibawah tangan yang didaftar (*waarkmerken*) oleh notaris/pejabat yang berwenang
3. Akta dibawah tangan dan dilegalisasi oleh notaris/pejabat yang berwenang

Pasal 1868 KUH Perdata telah dijelaskan pengertian akta autentik, yaitu “Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu di buat”

Akta autentik dibagi menjadi 2 jenis yaitu :

1. Akta Autentik yang dibuat oleh pejabat

2. Akta Autentik yang dibuat oleh para pihak

Akta autentik yang dibuat oleh pejabat merupakan akta yang telah dibuat oleh pejabat (dalam jabatannya), atas segala apa yang dilihat, didengar, dan disaksikan. Sedangkan akta autentik yang dibuat oleh para pihak ialah akta yang dinyatakan di depan pejabat yang berwenang.

Permasalahan yang diteliti oleh penulis menggunakan akta autentik yang dibuat oleh para pihak dan dinyatakan oleh pihak yang berwenang dan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Akta autentik yang dibuat oleh para pihak yang dibuat di hadapan Mohammad, SH., MKn. Notaris di Jalan Kh. Cholil No. 123 A Blok B No.3-4 Bangkalan, Madura pada tanggal 03 Desember 2012 Nomor 60. Putusan Perkara Nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda telah dijelaskan bahwa untuk 2 unit rumah yang terletak di Jalan Deltasari Indah Blok AX No.39 dan 40 Sidoarjo bahwa perjanjian sewa-menyewa dinyatakan oleh pihak yang berwenang sebulan setelah perjanjian itu disepakati. Permasalahan tersebut disimpulkan oleh penulis bahwa akta autentik yang digunakan ialah akta yang dibuat oleh para pihak dan dinyatakan oleh pihak yang berwenang. Jika kesepakatan tersebut dibuat sesuai dengan apa yang dilihat, didengar, dan disaksikan maka akta tersebut disebut dengan akta autentik yang dibuat oleh pejabat.

Kontrak perjanjian harus diperhatikan agar salah satu pihak yang mengikatkan dirinya tidak merasa dirugikan. Tentunya diperlukan asas keseimbangan dalam perjanjian sewa menyewa agar para pihak tidak saling

dirugikan. Pentingnya keseimbangan dalam sebuah perjanjian guna untuk menyalurkan kepentingan para pihak, karena timbulnya perjanjian didasari oleh perbedaan kepentingan diantara dua belah pihak.⁵⁵ Asas keseimbangan memiliki hubungan erat dengan perjanjian, karena asas keseimbangan merupakan asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian.

Kasus yang dibahas oleh penulis dalam penelitian ini adalah tentang perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut antara hak dan kewajiban harus terpenuhi dari kedua belah pihak. Marzuki Rofii sebagai penyewa rumah tersebut harus memenuhi prestasinya seperti membayar penuh uang sewa, dan meninggalkan rumah tersebut setelah mencapai batas waktu. Sama halnya dengan Syamsiyah juga harus menyerahkan rumah tersebut untuk di manfaatkan oleh penyewa. Terpenuhinya hak dan kewajiban antara pemilik dan penyewa dengan sebagaimana mestinya maka asas keseimbangan telah dilaksanakan, apabila, salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajibannya maka dapat dikatakan melakukan perbuatan wanprestasi. Dikatakan wanprestasi karena prestasi yang dilakukan tidak dilakukan dengan sebagaimana mestinya. Seseorang dapat dikatakan ingkar janji jika melakukan :

⁵⁵ Aryo Dwi Prasnowo dan Siti Malikkhatun Badriya, "Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Baku", *Jurnal Magister Hukum Udayana*, vol 8 No.1 Mei 2019. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/download/44102/29537>

1. Tidak sama sekali memenuhi perikatan.
2. Terlambat memenuhi perikatan.
3. Keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.⁵⁶

Perkara Putusan Nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda merupakan perbuatan wanprestasi dengan kata lain disebut dengan ingkar janji. Kasus pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ini termasuk dalam perkara wanprestasi. Penulis mengatakan wanprestasi karena tergugat memenuhi syarat-syarat adanya perbuatan wanprestasi yaitu tidak memenuhi prestasi dapat dilihat dari Marzuki Rofii sebagai tergugat tidak membayar uang sewa secara penuh dan masih menempati rumah tersebut dengan alasan masih membutuhkan untuk kegiatannya. Marzuki Rofii menempati rumah tersebut merupakan perbuatan menempati rumah tanpa hak, karena jika suatu perjanjian berakhir maka berakhir juga hak dan kewajiban penyewa terhadap barang yang disewanya.

Permasalahan yang diteliti oleh penulis ini merupakan perbuatan wanprestasi karena Marzuki Rofii tergugat tidak memenuhi prestasinya dan masih menempati rumah tersebut meskipun sudah melewati batas waktu berakhirnya perjanjian. Marzuki Rofii sebagai tergugat sudah tidak mempunyai hak untuk menempati 3 (tiga) unit rumah tersebut. Apabila di dalam perjanjian sewa-menyewa masa berakhirnya telah ditentukan secara tertulis, maka perjanjian sewa-menyewa berakhir dengan sendirinya sesuai

⁵⁶ Prof.Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Jakarta:PT.Citra Aditya Bakti, 2001, cet pertama, h. 18-19

dengan batas waktu yang telah ditentukan oleh para pihak. Jika batas waktu sewa-menyewa sudah ditetapkan maka perjanjian sewa-menyewa tersebut telah berakhir dan tidak perlu diakhiri oleh surat lain. Syamsiyah selaku penggugat telah melakukan upaya-upaya penyelesaian secara musyawarah maupun upaya-upaya yang patut secara hukum dengan beberapa kali mengirimkan surat somasi kepada tergugat, namun surat somasi tersebut tidak diindahkan. Hal tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik, yaitu :

- Pasal 10 ayat 1 yang berbunyi “*Penyewa wajib mentaati berakhirnya batas waktu sewa sesuai dengan yang diperjanjikan.*”
- Pasal 10 ayat 2 yang berbunyi “*Dalma hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian, penguunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya.*”⁵⁷

Ketentuan tersebut bertujuan untuk menjamin ketertiban dalam pemanfaatan rumah dan mempercepat pengosongan rumah sewa yang dihuni

⁵⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 *Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik*

tanpa hak agar pemilik rumah terlindungi haknya. Oleh karena itu seharusnya Marzuki Rofii sebagai tergugat telah menempati 3 unit rumah tersebut tanpa hak dan harus segera mengosongkan rumah tersebut.

Penulis dapat mengatakan permasalahan yang berjudul “Ratio Decidendi Putusan Nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Objek Bangunan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan” merupakan kasus wanprestasi dikarenakan ada kesamaan yang ada di dalam Jurnal Ilmiah dengan judul Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa-Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat. Kasus yang di bahas dalam jurnal tersebut yaitu penyebab penyewa rumah tidak mengosongkan rumah yang disewanya pada saat berakhirnya masa sewa disebabkan antara penyewa belum menemukan rumah sewa yang baru tetapi tidak mau memperpanjang masa sewa rumah yang telah berakhir, pemilik rumah akan menyewakan rumahnya untuk disewakan kepada pihak lain biasanya dengan harga yang lebih tinggi akan tetapi penyewa yang lama belum mendapatkan rumah sewa yang baru dengan harga sewa sesuai dengan kemampuan finansial si penyewa, ataupun penyewa akan menempati rumah sewa yang baru akan tetapi rumah sewa yang akan ditempati belum selesai masa sewa dari penyewa yang lama. Kesamaan jurnal ini dengan penelitian penulis terdapat pada pemenuhan prestasinya, bahwa dalam kasus tersebut sama sama melakukan wanprestasi

dengan masih menempati rumah sewa yang telah lewat batas waktu yang sudah di sepakati.⁵⁸

Putusan Hakim dalam putusan perkara Nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda ialah mengabulkan gugatan penggugat. Bahwa tergugat di hukum untuk membayar seluruh kerugian materiil sebesar Rp. 87.850.139,00 putusan hakim tersebut telah memenuhi ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

- Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga.”
- Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Penggantian biaya kerugian dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

⁵⁸Sukardi, “Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat”, *Jurnal*. <https://jurnaliainpontianak.or.id/index.php/Almaslahah/article/download/686/pdf>

Perbuatan wanprestasi yang dilakukan Marzuki Rofii sebagai tergugat merupakan perbuatan wanprestasi, yang setiap perbuatan wanprestasi ada akibat yang harus ditanggungnya. Oleh karena itu tergugat wajib membayar atau menanggung kerugian materiil dan immateriil kepada penggugat. Sehingga penggugat berhak untuk mendapatkan penggantian biaya kerugian dan bunga dari tergugat.

Marzuki Rofii sebagai tergugat juga diperintahkan untuk segera mengosongkan 3 unit rumah yang telah disewanya yaitu rumah yang terletak di Jalan Deltasari Indah Blox AX No.39, No.40, dan No.15, Sidoarjo dalam keadaan kosong, tidak sedang dihuni oleh siapapun dan menyerahkan kunci rumah tersebut kepada penggugat selambat-lambatnya 7 hari kalender setelah dijatuhkannya putusan tersebut. Hal tersebut didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah bukan Oleh Pemilik.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Hasil penelitian penulis tentang *Ratio Decidendi* putusan nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa objek bangunan dari asas keseimbangan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Tinjauan hukum atas objek yang melewati batas waktu, dalam Hukum Islam telah diatur praktek bermuamalah yang baik dan benar guna untuk menjamin sillaturrahi yang baik bagi umat Islam. Hukum Islam telah mengatur ketentuan dalam pembayaran uapah dan penjelasan waktu dalam *Ijarah*. Tidak terpenuhinya syarat dan kewajiban dalam praktek *Ijarah*. Tergugat harus memenuhi kewajibannya sebagai *muajir*.
2. Asas keseimbangan menjelaskan mengenai wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa yaitu gugatan wanprestasi didasarkan adanya cidera janji/ingkar janji dalam perjanjian yang dilakukan oleh tergugat yaitu. Marzuki Rofii dengan penggugat Syamsiyah terbukti adanya kealpaan dalam pemenuhan perjanjian. Marzuki Rofii terbukti telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayar penuh uang sewa dan menempati objek sewa yang telah

habis masa sewanya. Tergugat diwajibkan untuk membayar atau menanggung kerugian materiil dan immateril dan penggugat berhak mendapatkan penggantian biaya kerugian dan bunga dari tergugat

B. Saran

Menurut hasil analisis maupun kesimpulan, penelitian menentukan beberapa hal yang sekiranya memerlukan saran sebagai berikut :

1. Harapan untuk para pihak yang hendak melakukan perjanjian sewa-menyewa sebaiknya diperhatikan dalam pemenuhan hak dan kewajiban dalam perjanjian, khususnya dalam pemenuhan kewajiban sebagai penyewa atau *muajir*, hal ini bertujuan untuk menghindari adanya wanprestasi.
2. Para pihak yang telah melakukan gugatan di pengadilan untuk lebih mengindahkan adanya putusan Hakim.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) Pasal 1560 ayat 1

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

2. Buku

Anshori, Abdul Ghofur, Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi dan Implementasi, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.

Az-Zabidi, Imam, Ringkasan Shahih Bukhari, Bandung, Lutfi, 2013.

Azrianti, Seftia, Prosedur hukum upaya penyelesaian sengketa atas terjadinya wanprestasi dalam sewa menyewa rumah menurut peraturan pemerintah republik indonesia nomor 44 tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik, Petita, Vol 3 No.1 2006.

Az-Zuhaili, Wahbah, Fiqh Islam Wa Adillatuh Jilid 5, Jakarta: Gema Insani, 2011.

Badruzaman, Mariam Darus, Kompilasi Hukum Perikatan, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Cet 1, 2001.

Burhanuddin.S, Hukum Kontrak Syariah, Yogyakarta:BPFE-Yogyakarta, 2009.

Djufri, Nurhikma, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Rumah Kontrakan, “Al-Syir’ah”No 1 (2014) vol 12.

Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim, Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris Jakarta: Kencana, 2018.

Firdaus dan Fakhry Zamzam, Aplikasi Metode Penelitian, Yogyakarta: Budi Utama, 2018.

Ghazaly, Abdul Rahman, dkk.,Fiqh Muamalah, Jakarta: Kencana, 2010.

Haroen, Nasrun, Fiqh Muamalah, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.

Hasan, Baharudin Muhammad,“Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangkaraya Ditinjau Dari Hukum Perdata” (Undergraduate thesis, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya, 2017), <http://digilib.iain-palangkaraya.ac.id/806/1/Skripsi%20Baharudin.pdf>.

HS, Salim, Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, Perancangan Kotrak & Memorandum of Understanding, Jakarta:Sinar Grafika, 2019.

HS, Salim, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Jakarta: 2008.

Ibrahim, Johnny Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Malang: Bayumedia, 2007.

Mas'adi, Ghufron, Fiqh Muamalah Konstektual, Jakarta : PT Raja Grafinso Persada 2002.

Matompo, Osgar S. dan Moh. Nafri Harun, Pengantar Hukum Perdata, (Malang: Setara Press, 2017.

Muhammad, Abdul Kadir Hukum Perjanjian, PT. Citra Aditya Abadi, 1992.

Pedoman Penulisan Skripsi , Malang: Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019.

Prayogo, Sedyo, “Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum”, Pembaharuan hukum, Vol 3, No 2 (2016).

R. Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta : Intermasa, 1979.

Saifullah, Buku Metode Penelitian, Malang: Fakultas Syariah UIN 2006.

Shafwan, Muhammad Hanbali, Shahih-Dha'if Bulughul Maram Memahami Hukum dengan Dalil-Dalil Shahih, Sukoharjo: Al-qowam, 2013 cetakan I. Syafe'i, Rachamt, Fiqh Muamalah, Bandung:Pustaka Setia.

Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta:PT Pradya Paramita, 2008.

Suhendi, Hendi, Fiqih Muamalah, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 2008 , cet. ke 1.

Soimin, Soedharyo, Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta:Sinar Grafika, 2017.

Susanto, Burhanuddin, Hukum Kontrak Syariah, Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009.

3. Karya Tulis

Bella, Nina Nisa, "Upaya Pengambilan Kepemilikan Rumah Sewa Yang Ditinggalkan Oleh Penyewa Dalam Keadaan Rumah Sewa Sudah Berakhir" (Undergraduate thesis, Universitas MuhammadiyahPalembang,2019),http://repository.umpalembang.ac.id/id/eprint/6166/1/502013030_BAB%20I_DAFTAR%20PUSTAKA.pdf

Darmawan, Ridwan, "Ratio Decidendi Hakim Mahkamah Konstitusi Dalam Memutus Perkara Koonflik Batas Wilayah Di Era Otonomi Daerah (Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 24/PUU-XVI/2018", Lex Specialis, Vol.1 No.1, 2020.
<http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/jlsp/article/download/6496/4295>

Prasnowo, Aryo Dwi dan Siti Malikkhatun Badriya, “Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Baku”, Jurnal Magister Hukum Udayana, vol 8 No.1 Mei 2019.
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/download/44102/29537>

Ramdani, Mahpud Sidik, “Implementasi Asas Keseimbangan Para Pihak dalam Perjanjian Antara Arsitek dengan Pengguna Jasa”, (Thesis, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2015),
<https://dspace.uii.ac.id/bitstream/handle/123456789/9006/MAHPUD%20SIDIK%20R%20FIX.pdf?sequence=1>

Sinaga, Niru Anita, “Peranan Asas Keseimbangan Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian”, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol.8 No.2, September 2017

Sukardi, “Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliung Kecamatan Pontianak Barat”, Jurnal.
<https://jurnaliainpontianak.or.id/index.php/Almaslahah/article/download/686/pdf>

Wiston, Kenny “Mengenal Rasio Decidendi dan Obiter Dicta”, Law Offices, 1 September 2020. <https://www.kennywiston.com/mengenal-rasio-decidendi-dan-obiter-dicta/>

Wulandari, Meilinda, “Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa-Menyewa Tanpa Batas Waktu (Studi Putusan MA RI Nomor 371.PK/Pdt/2017)”, (Undergraduate thesis, Universitas Jember, 2018), <https://repository.unej.ac.id/bitstream/handle/123456789/91231/MEILINDA%20WULANDARI110710101110.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Zulfikar, Achmad Nanda, “Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Bus menurut KUHPerdara dan Komplisi Hukum Ekonomi Syariah”, (Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2019), <http://etheses.uin-malang.ac.id/17121/1/14220064.pdf>

4. Dan lain-lain

Putusan nomor 192/Pdt.G/2019/PN Sda.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewi

Tempat/Tgl Lahir : Gresik, 04 November 1999

Alamat : Dsn. Dukuh Ds. Brangkal. RT 01 RW 01, Kec.
Balongpanggang, Kab. Gresik, Jatim

Email : Nugrohowahyunovys@gmail.com

Telepon : 085735380498

Riwayat Pendidikan

| No | Jenjang Pendidikan | Nama Instansi | Tahun |
|----|--------------------|----------------------------------|-----------|
| 1 | TK/ RA | TK Tunas Mekar Denpasar | 2004-2005 |
| 2 | SD/MI | SDN Brangkal Gresik | 2005-2011 |
| 3 | SMP/MTS | SMPN 3 Peterongan Jombang | 2011-2014 |
| 4 | SMA/MA | SMAN 1 Puri Mojokerto | 2014-2017 |
| 5 | S1 | UIN Maulana Malik Ibrahim Malang | 2017-2021 |