KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUKO (STUDI KASUS DI KABUPATEN PEKALONGAN)

ALIF PRIANTO UTOMO
NIM : 1221080

2025

KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUKO (STUDI KASUS DI KABUPATEN PEKALONGAN)

ALIF PRIANTO UTOMO
NIM : 1221080

2025

KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUKO
(STUDI KASUS DI KABUPATEN PEKALONGAN)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Oleh:

ALIF PRIANTO UTOMO
NIM : 1221080

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
2025

KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUKO

(STUDI KASUS DI KABUPATEN PEKALONGAN)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Oleh:

ALIF PRIANTO UTOMO
NIM : 1221080

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
2025

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ALIF PRIANTO UTOMO

NIM : 1221080

Judul Skripsi : Keabsahan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (Studi Kasus di Kabupaten Pekalongan)

Menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila di kemudian hari skripsi ini ternyata plagiat, penulis bersedia mendapat sanksi akademik yaitu dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini telah dibuat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 27 Mei 2025

Yang Menyatakan,

ALIF PRIANTO UTOMO

NIM. 1221080

NOTA PEMBIMBING

Jumailah M.S.I
Podo RT 19/RW 04 Kedungwuni Pekalongan

Lamp : 3 (tiga) eksemplar
Hal : Naskah Skripsi a.n Alif Prianto Utomo

Yth. Dekan Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan
c.q Ketua Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah
di –

Pekalongan

Assalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah skripsi Saudara :

Nama : Alif Prianto Utomo

NIM : 1221080

Judul Skripsi : **KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUKO (STUDI KASUS DI KABUPATEN PEKALONGAN)**

Dengan permohonan agar skripsi saudari tersebut dapat segera dimunaqosahkan

Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Atas perhatiannya, saya sampaikan terima kasih.

Wassalamualaikum Warohmatullahi Wabarakatuh.

Pekalongan, 10 Juni 2025
Pembimbing,

Jumailah, M.S.I
NIP. 198305182023212032

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
FAKULTAS SYARIAH
Alamat Kampus 2 : Jl. Pahlawan Km 5 Rowolaku Kajen Kab. Pekalongan Telp. 082329346517
Website : fasya.uingusdur.ac.id | Email : fasya@uingusdur.ac.id

PENGESAHAN

Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan, mengesahkan Skripsi atas nama :

Nama : Alif prianto Utomo
NIM : 1221080
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : **Keabsahan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (Studi di Kabupaten Pekalongan)**

Telah diujikan pada hari Selasa tanggal 24 Juni 2025 dan dinyatakan **LULUS,** serta telah disesuaikan dengan masukan dan saran dari penguji.

Pengesahan ini digunakan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Pembimbing

Jumailah, M.S.I.
NIP. 198305182023212032

Dewan penguji

Penguji I

Dr. Agus Fakhrina, M.S.I.
NIP.197701232003121001

Penguji II

Hairus Saleh, M.A.
NIP.198805152022031001

Pekalongan, 4 Juli 2025
Disahkan Oleh
Dekan

Prof. Dr. Mahfudz, M.Ag.
NIP. 197305062000031003

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penelitian ini Sesuai dengan Surat Keputusan Bersama (SKB) dua menteri, yaitu Menteri Agama Republik Indonsia No. 158/1997 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaaan dan No.0543 b/U/1987 Tertanggal 12 Januari 1988. Transliterasi tersebut digunakan untuk menulis kata-kata Arab yang dipandang belum diserap ke dalam bahasa Indonesia. Kata-kata Arab yang sudah diserap ke dalam bahasa Indonesia sebagaimana terlihat dalam Kamus Linguistik atau Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) secara garis besar pedoman transliterasi itu adalah sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

No.	Huruf Arab	Nama Latin	Nama Latin	Keterangan
1.	ا	alif	-	Tidak dilambangkan
2.	ب	ba’	B	-
3.	ت	ta’	T	-
4.	ث	sa'	ṡ	s dengan titik di atas
5.	ج	jim	J	-
6.	ح	ha'	ḥ	ha dengan titik di bawah
7.	خ	kha’	Kh	-
8.	د	Dal	D	-
9.	ذ	zal	Z	zet dengan titik di atas
10.	ر	ra’	R	-
11.	ز	Zai	Z	-
12.	س	Sin	S	-
13.	ش	syin	Sy	-

14.	ص	sad	ṣ	es dengan titik di bawah
15.	ض	dad	ḍ	de dengan titik di bawah
16.	ط	ta’	ṭ	te dengan titik di bawah
17.	ظ	za’	ẓ	zet dengan titik di bawah
18.	ع	‘ain	‘	koma terbalik di atas
19.	غ	gain	G	-
20.	ف	fa’	F	-
21.	ق	qaf	Q	-
22.	ك	kaf	K	-
23.	ل	lam	L	-
24.	م	mim	M	-
25.	ن	nun	N	-
26.	و	waw	W	-
27.	هـ	ha’	H	-
28.	ء	hamzah	`	apostrop
29.	ي	ya’	Y	-

B. Konsonan Rangkap, termasuk tanda Syaddah, ditulis lengkap.

احمديّه : ditulis *Aḥmadiyyah*

C. *Ta’ Marbutah*

1. Transliterasi *Ta’ Marbutah* hidup atau dengan *harakat, fathah, kasrah,* dan *dammah,* maka ditulis dengan “t” atau “h”.

contoh: زكاة الفطر : *Zakat al-Fitri* atau *Zakah al-Fitri*.

2. Transliterasi *Ta' Marbutah* mati dengan "h"

   Contoh: طلحة : *Talhah*

   Jika *Ta' Marbutah* diikuti kata sandang "*al*" dan bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta' marbutah* itu ditransliterasikan dengan "h"

   Contoh: روضة الجنة : *Raudah al-Jannah*

3. Bila dimatikan ditulis h, kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia

   جماعة : ditulis *Jama'ah*

4. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain, ditulis t

   نعمةالله : ditulis *Ni'matullah*

   زكاة الفطر : ditulis *Zakat al-Fitri*

D. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

1. Vokal Tunggal

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

No.	Tanda Vokal	Nama	Huruf Latin	Nama
1.	----- ◌َ -----	Fathah	a	a
2.	----- ◌ِ -----	Kasrah	i	i
3.	----- ◌ُ -----	dammah	u	u

Contoh:

كتب - *Kataba* يذهب – *Yazhabu*

سئل – *Su'ila* ذكر – *Zukira*

2. Vokal Rangkap atau *Diftong*

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

No	Tanda Vokal	Nama	Huruf Latin	Nama
1.	ـَيْ	Fathah dan ya’	ai	A dan i
2.	ـَوْ	Fathah dan waw	au	A dan u

Contoh:

كيف **:** *Kaifa* حول : *Haula*

E. Vokal Panjang (*Maddah*)

Vokal panjang atau *maddah* yang lambangnya berupa h}arakat dan huruf, trasliterasinya sebagai berikut:

No	Tanda Vokal	Nama	Latin	Nama
1.	ـَا	Fathah dan alif	ā	a bergaris atas
2.	ـَى	Fathah dan alif layyinah	ā	a bergaris atas
3.	ـِيْ	Kasrah dan ya’	Ī	i bergaris atas
4.	ـُوْ	Dammah dan waw	ū	u bergaris atas

Contoh;

تحبون : *TuhibbŪuna*

الإنسان : *al-Insān*

رمى : *Ramā*

قيل : *Qīla*

F. Vokal-vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata dipisahkan dengan Apostrof

أأنتم : ditulis *a'antum*

مؤنث : ditulis *mu'annaṡ*

G. Kata Sandang Alif + Lam

Kata sandang berupa "al" (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan "al" dalam lafadh *jalalah* yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imam al-Bukhariy mengatakan …
2. Al-Bukhariy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan …
3. *Masya' Allah kana wa ma lam yasya' lam yakun*.
4. *Billah 'azza wa jalla*
5. Jika diikuti huruf Qomariyah ditulis al-

   القران : ditulis *al-Qur'an*

6. Bila diikuti huruf Syamsiyah, huruf I diganti dengan huruf Syamsiyah yang mengikutinya.

   السيّعة : ditulis *as-Sayyi'ah*

H. Huruf Ganda (Syaddah atau Tasydid)

Transliterasi Syaddah atau Tasydid dilambangkan dengan huruf yang sama baik ketika berada di ditengah maupun di akhir.
Contoh**:**

مُحمّد :*Muhammad*

الود : *al-Wudd*

I. Kata Sandang "ال "

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyyah dan huruf syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf "l ".

Contoh:

القران : *al-Qur'ān*

السنة : *al-Sunnah*

J. Huruf Besar/Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, namun dalam transliterasi ini disamakan dengan penggunaan bahasa Indonesia yang berpedoman pada Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia (PUEBI) yakni penulisan huruf kapital pada awal kalimat, nama diri, setelah kata sandang "al", dll.
Contoh:

الإمام الغزالي : *al-Imām al-GhazālĪ*

السبع المثاني : *al-Sab'u al-MasānĪ*

Penggunaan huruf kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya lengkap dan kalau disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak digunakan.
Contoh:

نسرمن الله : *Nasruminallāhi*

لله الأمرجميعا : *Lillāhi al-Amrujamīa*

K. Huruf Hamzah

Huruf Hamzah ditransliterasikan dengan koma di atas (') atau apostrof jika berada di tengah atau di akhir kata. Tetapi jika hamzah terletak di depan kata, maka Hamzah hanya ditransliterasikan harakatnya saja.
Contoh:

احياءعلوم الدين : *inyā' ulūm al-Dīn*

L. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il (kata kerja), isim atau huruf, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada

huruf Arab atau harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh :

وان اللّه لهوخيرالرازقين : *wa innallāha lahuwa khair al-rāziqīn*

M. Kata Dalam Rangkaian Frase dan Kalimat

1. Ditulis kata per kata, atau
2. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam rangkaian tersebut.

   شيخُ الإسلام : ditulis *syaikh al-Islam* atau *syaikhul Islam*

PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat, hidayah, dan karunia-Nya kepada peneliti sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini, adapun skripsi ini peneliti persembahkan kepada:

1. Bapak Tri Utomo dan Ibu Resmi Ati yang selalu memberikan do'a, kasih sayang serta motivasi terbaik kepada peneliti.
2. Saudara kandung saya Suci Ati yang mendukung saya dalam proses studi di UIN K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan terimakasih telah memberikan do'a, perhatian dan dukungan terbaik.
3. Ibu Jumailah, M.S.I. yang telah meluangkan waktu dan tenaganya untuk memberikan arahan dan bimbingan selama saya skripsi.
4. Bapak Dr. H. Mohammad Hasan Bisyri, M.Ag selaku dosen wali terima kasih telah memberikan arahan dalam perkuliahan, serta semangat dalam perkuliahan.
5. Partner saya Ahmad Furqon dan mentor saya Rifqi Ihza Saputra S.H, terimakasih sudah selalu support, sabar dan pengertian.
6. Teman-teman terdekat saya, terimakasih telah membersamai saya dalam menyelesaikan studi di UIN K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan.
7. Masyarakat Kabupaten Pekalongan yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk saya dalam proses penelitian.
8. Semua pihak yang telah membantu dan mendo'akan yang terbaik untuk saya, Terima kasih.

MOTTO

“Konsisten adalah jalan menuju kesuksesan”

KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUKO (STUDI KASUS DI KABUPATEN PEKALONGAN)

Alif Prianto Utomo (1221080), 2025, Keabsahan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko (Studi Kasus di Kabupaten Pekalongan). Dosen Pembimbing: Jumailah, M.S.I.

ABSTRAK

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya dengan kemanfaatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang sudah disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian sewa-menyewa ruko merupakan aspek penting dalam dunia usaha, terutama di daerah seperti Kabupaten Pekalongan yang memiliki potensi ekonomi yang terus berkembang. Unsur kesepakatan para pihak tersebut merupakan syarat subjektif, sehingga apabila unsur tersebut tidak terpenuhi maka akibat hukumnya adalah dapat dibatalkan. Perjanjian sewa-menyewa ruko di Kabupaten Pekalongan Pekalongan terdapat kekeliruan aturan karena penyewa ruko menaikan harga sewanya sebelum masa kontrak habis. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan perjanjian sewa-menyewa ruko di Kabupaten Pekalongan, serta akibat hukum adanya perubahan harga sewa ruko yang ditentukan secara sepihak oleh pemilik ruko.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini, berupa pendekatan kualitatif tujuannya agar menghasilkan data deskriptif, dengan pernyataan lisan maupun tertulis. Penelitian ini menggunakan dua jenis sumber data yaitu sumber data primer data sumber data sekunder. Ada 3 klasifikasi untuk menggali informasi yaitu, observasi, wawancara, dan dokumentasi. Tujuannya agar data yang terkumpul sesuai dengan senyata-nyatanya. Metode dalam analisis yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Tujuannya agar analisis yang dihasilkan dapat maksimal.

Hasil dari penelitian menunjukan bahwa keabsahan perjanjian sewa menyewa ruko yang dilakukan di Kabupaten Pekalongan pada umumnya sah secara hukum, baik menurut hukum perdata maupun hukum Islam, selama memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang sudah ditetapkan. Dalam praktik perubahan harga sewa secara sepihak oleh pemilik ruko tanpa adanya kesepakatan ulang melanggar asas konsensualisme, asas

pacta sunt servanda, dan prinsip itikad baik dalam hukum perdata. Tindakan ini dapat dikategorikan sebagai wanprestasi atau bahkan perbuatan melawan hukum *(onrechtmatige daad)* jika mengakibatkan kerugian nyata bagi penyewa. Dalam konteks hukum Islam, tindakan tersebut juga tidak sah karena melanggar prinsip ridha, keadilan, dan kejelasan akad dalam ijarah.
Kata kunci: Keabsahan, Perjanjian, Sewa-Menyewa

ABSTRACT

Lease is an agreement, by which one party binds himself to provide the other party with the benefits of an item, during a certain time and with the payment of a price that has been agreed upon by the parties to the agreement. Shophouse lease agreements are an important aspect in the business world, especially in regions such as Pekalongan Regency which has growing economic potential. The element of agreement between the parties is a subjective requirement, so that if the element is not fulfilled, the legal effect is that it can be canceled. The lease agreement of a shophouse in Pekalongan Pekalongan Regency was wrong because the tenant of the shophouse increased the rent before the contract period expired. The purpose of this research is to analyze the validity of shophouse lease agreements in Pekalongan Regency, as well as the legal consequences of changes in shophouse rental prices determined unilaterally by the shophouse owner.

The method used in this research is a qualitative approach in order to produce descriptive data, with oral and written statements. This research uses two types of data sources, namely primary data sources and secondary data sources. There are 3 classifications to dig up information, namely, observation, interviews, and documentation. The goal is that the data collected is as real as possible. Methods in analysis are data reduction, data presentation, and conclusion drawing. The goal is that the resulting analysis can be maximized.

The result of the research shows that the validity of shophouse lease agreements conducted in Pekalongan Regency is generally legally valid, both according to civil law and Islamic law, as long as it fulfills the terms and conditions that have been determined. In the practice of unilaterally changing the rental price by the shop owner without any re-agreement violates the principle of consensualism, the principle of pacta sunt servanda, and the principle of good faith in civil law. This action can be categorized as default or even an unlawful act (onrechtmatige daad) if it causes real harm to the tenant. In the context of Islamic law, these actions are also invalid because they violate the principles of mutual consent, justice, and clarity of the contract in ijarah.

Keywords: Validity, Agreement, Leasing

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, hidayat, dan inayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Keabsahan Perjanjian Sewa-Menyewa (Studi Kasus di Kabupaten Pekalongan)." Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat, dan pengikutnya, dengan harapan mendapatkan syafaat beliau kelak di yaumul kiyamah nanti, amin. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Zaenal Mustakim, M.Ag. selaku rektor UIN K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan yang telah memberikan kesempatan bagi peneliti untuk menyelesaikan studi di UIN K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan.
2. Bapak Prof. Dr. Maghfur, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah yang telah memberikan segala bantuan dalam proses akademik
3. Bapak Khafid Abadi, M.H.I. selaku ketua jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Ibu Jumailah, M.S.I. selaku sekretaris jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
4. Ibu Jumailah, M.S.I selaku dosen pembimbing skripsi yang senantiasa memberikan dukungan dan bimbingan kepada peneliti.
5. Bapak Dr. H. Mohammad Hasan Bisyri, M.Ag. selaku dosen wali yang senantiasa memberikan bimbingan dan motivasi kepada peneliti selama masa studi.
6. Masyarakat Kabupaten Pekalongan yang telah memberikan bantuan dan dukungan selama proses penelitian.
7. Bapak dan Ibu dosen serta civitas akademik di UIN K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan yang telah memberikan bantuan, ilmu dan pengalaman kepada peneliti.

8. Serta seluruh pihak yang telah memberikan bantuan kepada peneliti yang tidak dapat peneliti sebutkan namanya satu per satu.

Semoga Allah SWT membalas jasa segenap pihak yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini, harapan peneliti semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan, Aamiin.

Pekalongan, 27 Mei 2025

Penulis

DAFTAR ISI

JUDUL ..... **i**
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI ..... **ii**
NOTA PEMBIMBING ..... **iii**
PENGESAHAN ..... **iv**
PEDOMAN TRANSLITERASI ..... **v**
PERSEMBAHAN ..... **xii**
MOTTO ..... **xiii**
ABSTRAK ..... **xiv**
ABSTRACT ..... **xvi**
KATA PENGANTAR ..... **xvii**
DAFTAR ISI ..... **xix**
BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 3
C. Tujuan Penelitian 3
D. Manfaat Penelitian 4
E. Kerangka Teori 4
F. Penelitian Terdahulu 11
G. Metode Penelitian 14
H. Sistematika Penulisan 20
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KEPATUHAN HUKUM, PERJANJIAN, IJAROH DAN WAPRESTASI **22**
A. Teori Kepatuhan Hukum 22
B. Teori Perjanjian 24
C. Akad Sewa Menyewa (Ijarah) 30

BAB III GAMBARAN UMUM TENTANG KABUPATEN PEKALONGAN DAN PRAKTIK SEWA MENYEWA RUKO 40

A. Letak Geografis Kabupaten Pekalongan 40

B. Keberagaman Kabupaten Pekalongan 42

C. Praktik Sewa Menyewa Ruko di Kabupaten Pekalongan 43

BAB IV ANALISIS KEABSAHAN PERJANJIAN DAN AKIBAT HUKUM PERUBAHAN HARGA SEPIHAK SEWA MENYEWA RUKO DI KABUPATEN PEKALONGAN..... 57

A. Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Di Kabupaten Pekalongan..... 57

B. Akibat Hukum Adanya Perubahan Harga Sewa Ruko yang ditentukan secara sepihak Oleh Pemilik..... 64

BAB V PENUTUP 70

A. Kesimpulan 70

B. Saran 71

DAFTRA PUSTAKA

LAMPIRAN LAMPIRAN

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian ialah peristiwa dimana seseorang membuat janji kepada seorang lainnya untuk melaksanakan suatu hal yang ia janjikan. Subekti dalam bukunya menjelaskan sewa menyewa merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang sudah disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan perjanjian.[1] Ketentuan objek sewa-menyewa yaitu spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas termasuk jangka waktunya serta dapat dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.[2]

Perjanjian sewa-menyewa ruko merupakan aspek penting dalam dunia usaha, terutama di daerah seperti Kabupaten Pekalongan yang memiliki potensi ekonomi yang terus berkembang. Ruko, sebagai tempat usaha yang strategis, seringkali menjadi pilihan bagi para pelaku bisnis untuk mendirikan usaha mereka. Namun, dalam praktiknya, perjanjian sewa menyewa ruko tidak selalu berjalan mulus dan dapat menimbulkan sengketa yang merugikan kedua belah pihak. Dalam konteks hukum, keabsahan perjanjian sewa menyewa harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar dapat diakui dan dilindungi oleh hukum. Hal ini mencakup kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, objek sewa yang jelas, dan jangka waktu sewa yang diatur.[3]

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, di mana undang-undang membedakan antara perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan, diatur dalam ketentuan pasal

---

[1] Subekti, *Kitab Undang-Undang Perdata* . (Semarang: Balai Pustaka, 2014), 418.

[2] DSN MUI. *Ketentuan Objek Ijarah*.(Jakarta,13 April 2000), 12

[3] Subekti, *Kitab Undang-Undang Perdata*, 371.

1570 dan pasal 1571 KUHPerdata.[4]Bunyi pasal 1570 KUHPerdata ialah :

"Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukanya sesuatu pemberitahuan untuk itu''.

Sedangkan bunyi pasal 1571 KUHPerdata :

"Jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat''.

Dalam perundang-undangan di Indonesia kesepakatan diposisikan sebagai unsur yang krusial dalam perjanjian. Pada poin satu pasal 1320 KUHPer dan poin 4 pasal 22 KHES menyatakan bahwa kesepakatan para pihak adalah salah satu rukun dan syarat sah perjanjian.[5] Unsur kesepakatan para pihak tersebut merupakan syarat subjektif, sehingga apabila unsur tersebut tidak terpenuhi maka akibat hukumnya adalah dapat dibatalkan . Ditinjau dari regulasi tersebut praktik sewa menyewa ruko di Kabupaten Pekalongan terdapat potensi menyalahi aturan tersebut.

Dalam praktiknya banyak penyedia sewa ruko di Kabupaten Pekalongan yang menaikan harganya sepihak sebelum kontrak habis, sehingga penyewa di tuntut untuk membayar biaya yang dinaikkan secara sepihak jika ingin tetap meneruskan kontraknya. Hal ini cenderung merugikan penyewa karena harus membayar lebih dari perjanjian awal yang sedang dijalaninya. Namun penyewa tetap harus membayarnya karena posisinya lebih lemah dari pada pemberi sewa didalam perjanjian. Hal ini jika diteruskan dapat merusak prinsip keadilan bagi para pihak di dalam perjanjian. Di Kabupaten Pekalongan, banyak pelaku usaha yang melakukan perjanjian sewa secara lisan tanpa

---

[4] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *KUHPerdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita,2005),381.

[5] Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), 22.

dokumen tertulis. Hal ini berisiko tinggi karena dapat menyebabkan sengketa terkait hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Berdasarkan kasus yang pertama sewa menyewa disepakati untuk durasi satu tahun namun dalam beberapa bulan pertama pihak pemberi sewa menaikan harga secara sepihak dan menuntut penyewa untuk membayar sejumlah uang tersebut sebagai biaya sewa dibulan berikutnya. Tindakan sepihak oleh pemberi sewa tersebut merugikan bagi penyewa sebab ia dituntut untuk membayar lebih banyak daripada biaya yang disepakati diawal perjanjian. Posisi tawar penyewa yang lemah membuatnya terpaksa membayar lebih, tidak bisa mengintervensi harga kembali, dan keadaan belum mampu untuk berpindah tempat ruko. Jika tindakan tersebut terus dilakukan maka dapat menghilangkan prinsip keadilan dalam perjanjian dan dapat merusak keabsahan perjanjian sewa-menyewa tersebut.

Praktik semacam ini banyak dijalankan di Kabupaten Pekalongan. Seperti di Kecamatan Bojong, Kecamatan Kedungwuni, dan Kecamatan Wonopringgo. Banyaknya praktik tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai bagaimana keabsahan perjanjian sewa-menyewa ruko di Kabupaten Pekalongan, serta bagaimana akibat hukum adanya perubahan harga sewa ruko secara sepihak oleh penyedia ruko. Berdasarkan masalah-masalah yang telah diuraikan di atas, maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul " **Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko di Kabupaten Pekalongan**".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas , maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan perjanjian sewa menyewa ruko di kabupaten Pekalongan?
2. Bagaimana akibat hukum adanya perubahan harga sewa ruko yang ditentukan secara sepihak oleh pemilik?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis keabsahan perjanjian sewa-menyewa ruko di , Kabupaten Pekalongan.
2. Untuk menganalisis akibat hukum adanya perubahan harga sewa ruko yang ditentukan secara sepihak oleh pemilik.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

   Secara teoritis peneliti berharap penelitian ini dapat menambah wawasan tentang keabsahan perjanjian sewa-menyewa ruko berdasarkan hukum perdata dan hukum ekonomi syariah, dan dapat menjadi acuan untuk penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

   Peneliti berharap penelitian ini dapat mencegah masyarakat secara umum menjalankan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian bisnis secara umum yang tidak jelas keabsahanya. Peneliti juga berharap pengetahuan tentang keabsahan perjanjian sewa atau perjanjian bisnis secara umum dapat mencegah ketidakadilan dalam menjalani kontrak bisnis.

E. Kerangka Teori

1. Kepatuhan Hukum

   Kepatuhan berasal dari kata patuh, yang memiliki arti sebagai suatu tindakan yang dilakukan atas dasar perintah untuk mengerjakan sesuatu. Kepatuhan erat hubungannya dengan aturan, karena kepatuhan akan muncul apabila seseorang mengetahui aturan-aturan yang sifatnya wajib untuk dikerjakan. Menurut Soekanto kepatuhan pada hakekatnya merupakan suatu hasil dari proses internalisasi didalam diri individu yang terbentuk karena adanya pengaruh-pengaruh sosial yang memberikan efek pada pengetahuan seseorang, sikap-sikap maupun pola perilaku yang akan menghasilkan tindakan yang sesuai.[6]

   Menurut H.C Kelmen (Pujirahayu, 2020: 126) adapun indikator kepatuhan hukum dapat dibedakan menjadi 3 diantaranya :

[6] Abdul Manan, *Aspek-aspek Pengubah Hukum,* (Kencana: Jakarta, 2006), 2

a. *Compliance*

Compliance merupakan suatau kepatuhan didasarkan pada harapan akan suatu imbalan atau menghindari diri dari suatu hukuman. Hal ini berarti seseorang akan mematuhi aturan apabila mendapatkan suatu imbalan atau untuk menghindarkan diri dari sanksi hukuman yang dijatuhkan.

b. *Identification*

Identification merupakan kepatuhan terjadi bukan karena nilai intrinsiknya akan tetapi agar keanggotaan kelompok tetap terjaga serta ada hubungan baik dengan mereka yang diberi wewenang untuk menerapkan aturan tersebut. Sehingga kepatuhan seseorang tergantung baik-buruknya hubungan antar individu.

c. Internalization.

Internalization terjadi jika seseorang mematuhi kaedah-kaedah hukum secara intrinsik kepatuhan tadi mempunyai imbalan. Pada proses ini kepatuhan seseorang didasarkan pada kepercayaan terhadap tujuan dari kaedah-kaedah yang bersangkutan dengan mengesampingkan pemegang kekuasaan dan pengawasan kaedah tersebut.[7]

2. Hukum Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.[8] Janji yang dinyatakan tertulis pada umumnya disebut dengan istilah perjanjian.

Sebagai perwujudan tertulis dari perjanjian, perjanjian adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu

---

[7] Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum Dan Kepatuhan Hukum* (Jakarta: CV. Rajawali,1982), 152.

[8] Subekti, *Hukum perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1979), 1

keadaan hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan kewajiban- kewajiban yang berkaitan satu sama lain. KUH Perdata Indonesia mengartikan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam Buku III Bab Kedua KUH Perdata Indonesia ditemukan istilah perjanjian atau persetujuan *(contract or agreement)* yang memiliki maksud sama dengan pengertian perjanjian, yakni suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.[9]

Dapat disimpulkan yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dan masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang saling berkaitan.

Dalam pasal 1320 KUHPerdata dijelaskan terkait syarat sahnya suatu perjanjian, yakni sebagai berikut:[10]

a. Sepakat

   Sepakat atau juga yang biasa disebut perizinan merupakan pertemuan antara 2 orang yang berkepentingan, setelah pihak-pihak yang satu saling menghendaki. Terbentuklah kata sepakat antara keduanya.[11]

b. Cakap hukum

   Setiap seseorang yang sudah cakap hukum dan sehat pikirannya harus mampu melakukan perbuatan hukum. Menurut pasal 330 ayat (1) Burgerlijk Wetboek, orang yang dewasa adalah orang yang telah mencapai usia 21 tahun atau telah menikah. Jika seseorang belum dewasa tetapi sudah menikah, maka orang tersebut sudah dianggap dewasa menurut Burgerlijk Wetboek. Meskipun definisi dewasa berbeda-beda di berbagai undang-

---

[9] Ahmadi Miru, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 2.

[10] Subekti, *Hukum perjanjian*, 17.

[11] Marilang, *Hukum Perikatan : Perikatan yang lahir dari perjanjian*, (Makassar,Indonesia Prime, 2017), 181.

undang, ketentuan dalam Burgerlijk Wetboek digunakan sebagai dasar untuk perjanjian.[12]

c. Suatu hal tertentu

Maksud dari mengenai suatu hal tertentu yakni apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.[13] Jadi jika terjadi suatu perselisihan antara pihak yang telah melakukan perjanjian maka sudah ada kesepakatan yang telah diperjanjikan untuk menyelesaikan perselisihan tersebut.

d. Suatu sebab yang halal

Maksudnya yaitu perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, atau kesusilaan, yang merupakan alasan yang halal.

3. Tinjauan umum tentang akad sewa menyewa (Ijarah)

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, menyewa berarti meminjam sesuatu, memakai sesuatu, atau membayar sesuatu dengan uang.[14] Didalam hukum Islam, sewa menyewa disebut "*Al-Ijarah*" dan didefinisikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil kemanfaatan dengan jalan penggantian.[15] Kata ijarah secara bahasa berarti al-ajru, yaitu "imbalan terhadap suatu pekerjaan" dan "pahala". Dalam bentuk lain ijarah juga bisa dikatakan sebagai nama bagi al-ujrah yang berarti upah atau sewa (al-kara-a). Selain itu arti kebahasaan lain dari al-ajru tersebut adalah "ganti". Baik ganti itu didahului dengan akad atau tidak.[16] Menurut pengertian syara' al-ijarah berarti akad (kontrak) pemindahan hak guna dari barang atau jasa yang diikuti dengan pembayaran upah atau biaya sewa tanpa disertai dengan pemindahan hak milik.[17]

---

[12] Marilang, *Hukum Perikatan : Perikatan yang lahir dari perjanjian*, 184.

[13] Subekti, *Hukum perjanjian*, 9.

[14] Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet.1 (Jakarta: Balai pustaka, 2001), 43.

[15] Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi k. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 52.

[16] Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum perjanjian dalam Transaksi di Lembaga keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 150.

[17] Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Mall Watamwil*, (Yogyakarta: UUI Press, 2004), 56.

Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan "Mu'ajir", sedangkan orang yang menyewa disebut dengan "Musta'jir", benda yang disewakan diistilahkan dengan "Ma'jur" dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan "Ajaran atau Ujrah". Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya adalah merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (Mu'ajir) berkewajiban untuk menyerahkan barang (Ma'jur) kepada pihak penyewa (Musta'jir), dan dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya (Ujrah).[18]

Dasar hukum ijarah menjelaskan semua ulama dari ahli fiqh, baik salaf maupun khalaf sebagaimana ditegaskan Ibnu Rusyid, menetapkan boleh atau mubah terhadap hukum ijarah.[19] Kebolehan tersebut didasarkan pada landasan hukum yang sangat kuat dari Al-Qur'an dan Hadist, antara lain :

وَالْوٰلِدٰتُ يُرْضِعْنَ اَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ اَرَادَ اَنْ يُّتِمَّ الرَّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُوْدِ لَهٗ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوْفِ ۗ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ اِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَاۤرَّ وَالِدَةٌ ۢ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُوْدٌ لَّهٗ بِوَلَدِهٖ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذٰلِكَ ۚ فَاِنْ اَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَاِنْ اَرَدْتُّمْ اَنْ تَسْتَرْضِعُوْٓا اَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ اِذَا سَلَّمْتُمْ مَّآ اٰتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوْفِ ۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ وَاعْلَمُوْٓا اَنَّ اللّٰهَ بِمَا تَعْمَلُوْنَ بَصِيْرٌ

[18] Pasaribu dan Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), 52-53

[19] Djamil, *Penerapan Hukum perjanjian dalam Transaksi di Lembaga keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 152.

Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan. ".(Al-Baqarah (2): 233).[20]

Menurut Tafsir Teungku Muhammad Hasbi ash-Shiddieqy, jika kamu menghendaki anak-anakmu disusui perempuan lain, maka tak ada dosa bagimu melakukan itu. Tentu saja, apabila kamu mampu memberikan upah pada perempuan lain yang menyusui sesuai dengan ketentuan yang lazim berlaku (U'ruf) dengan tidak memperhatikan kemaslahatan orang tuanya.[21] Apabila kamu menyelesaikan hak-hak anak dengan jalan saling meridhai, dengan musyawarah serta kamu menjauhkan diri dari sikap memudaratkan dengan yang lain, niscaya Allah akan menjadikan anak-anakmu itu sebagai penawar mata bagimu di dunia dan menjadi sebab kamu memperoleh pahala di akhirat.

Ayat di atas menjadi dasar hukum adanya sistem sewa dalam Hukum Islam, seperti yang diungkapkan dalam ayat bahwa seseorang itu boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini akan berlaku umum terhadap segala bentuk sewa-menyewa.[22]

Dasar hukum ijarah dari hadits antara lain:

---

[20] Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahanya* (Jakarta: Sahifa, 2014), 37.

[21] Teungku Muhammad Hasbu Ash-Shiddieqy*, Tafsir Al-Qur'an*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2000), 32.

[22] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012), 56.

ْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الَّذِي حَجَمَهُ، وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ

"Dari Ibnu 'Abbas berkata "Nabi Shallallahu 'alaihi wasallam berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya".[23]

Menurut fuqaha, kalau sekiranya haram tentulah Rasul tidak membayar upahnya.[24] Berdasarkan bunyi hadist di atas, dapat dipahami bahwa hukum ijarah (sewa) diperbolehkan, sebagaimana yang telah dikatakan Ibnu Abbas bahwa Nabi Shallallahu 'alaihi wasallam pernah dibekam dan beliau memberikan upah atas jasa orang yang membekamnya, kalaupun berbekam adalah pekerjaan haram, maka Rasul tidak akan membayar upah tukang bekam.

Dalam ijma, umat Islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa ijarah diperbolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.[25]

Rukun dan syarat sah sewa menyewa dalam Ijarah diantaranya sebagai berikut :

a. Rukun

Rukun yaitu suatu pekerjaan dapat dianggap sah, prinsip dasar harus dipenuhi.[26] Dijelaskan oleh jumhur ulama, terdepat empat rukun dalam ijaroh, aqid artinya orang yang berakad, shigat aqad, ujrah atau upah, dan manfaat dari akad.

b. Syarat

Syarat adalah aturan, seperti aturan, yang harus diikuti dan dilaksanakan. Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa menyewa harus terpenuhinya syarat-syarat sebagai berikut:

a. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, maksudnya kalau di dalam perjanjian sewa menyewa

---

[23] Abdullah bin Abdurrahman Al Bassam, *Syariah Hadist Pilihan Bukhari-Muslim, diterjemahkan oleh Kathur Suhardi, dari judul asli Taisirul-Allam Syarh Umdatul-Ahkam*, (Bekasi: Pt. Darul Falah, 2011), 453.

[24] Ibnu Rusyd, *Bidajatul Mujtahid*, (Djilid VIII Bahagian Mu'amalat Kesatu), (Jakarta: Bulan Bintang), 204.

[25] Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Cv Pustaka Setia, 2001), 33.

[26] Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), 84.

itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa menyewa itu tidak sah.

b. Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.
c. Objek barang sewa menyewa dapat diserahkan, yang berarti barang sewa telah diserahkan sesuai dengan maksud awal perjanjian.
d. Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam Islam.[27]

F. Penelitian Terdahulu

Penulis telah mengumpulkan informasi dari berbagai sumber penelitian sebelumnya dengan tujuan menciptakan penelitian yang tidak memiliki kesamaan dengan topik yang akan dibahas dalam penelitian ini, serta untuk membandingkan kekurangan dan kelebihan dari penelitian yang akan dilakukan dan telah dilakukan sebelumnya. Hasilnya penelitian tersebut dapat dilihat dari poin-poin berikut:

Pertama penelitian oleh Rizka Muliani[28] dengan judul "Analisis Perjanjian Sewa-Menyewa Boat di Wisata di Kawasan Sabang Dalam Perspektif Akad Ijarah Bi Al Manfa'ah ". Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif, jenis penelitianya yaitu penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Dalam penelitian ini menghasilkan temuan yaitu Terjadinya standarisasi biaya sewa boat wisata antara wisatawan lokal, domestik dan mancanegara menjadi suatu keadaan yang sulit dihindari. Hal ini terjadi di karenakan adanya perbedaan suatu ras kebangsaan atau status kebangsaan yang dianut oleh wisatawan tersebut yang membuat terjadinya perbedaan pembiayaan sewa boat wisata antara wisatawan lokal,domestik dan mancanegara. Persamaan penelitian ini dengan penulis yaitu sama-sama meneliti tentang perjanjian sewa-menyewa. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian

---

[27] Pasaribu dan Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, 53-54.

[28] Riska Muliani, "Analisis Perjanjian Sewa-Menyewa Boat Wisata di Kawasan Sabang dalam Perspektif Akad Ijarah Bi Al-Manfa'ah," *Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum* (Universitas Islam Negeri AR-Raniry Banda Aceh, 2020).

penulis yaitu penelitian ini kajianya memfokuskan pada analisis perjanjian jika dilihat dari perspektif akad ijarah bi manfa'ah sedangkan penelitian penulis memfokuskan pada keabsahan sahnya perjanjian sewa menyewa ruko sesuai dengan KUHPerdata dan hukum islam.

Kedua penelitian yang dilakukan oleh Dea Olivia Angriyani[29] dengan judul "Analisis Terhadap Perubahan Harga Sewa Toko Setelah Penetapan Dan Kesepakatan Biaya di Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh(Suatu Kajian Berdasarkan Teori Maslahah Mursalah). Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan metode deskriptif analisis. Hasil temuan dari penelitian ini adalah berdasarkan maslahah mursalah perubahan harga setelah penetapan dan kesepakatan yang terjadi di Peunayong Kecamatan Kuta Alam tidak sesuai dengan syara'yaitu adanya kemaslahatan bagi setiap transaksi muamalah. Namun transaksi tersebut justru menimbulkan dilema bagi calon penyewa dan penyewa yang ingin melanjutkan sewanya dari akibat kenaikan harga yang disebabkan oleh permintaan yang lebih tinggi dari pihak lain dan menimbulkan ketidakpastian harga serta secara tidak langsung dapat mengakibatkan adanya hubungan yang tidak baik antara penyewa dan pemilik sewa. Tidak ada kemanfaatan yang bisa diambil dari perubahan harga tersebut tetapi justru menimbulkan kemudharatan. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas penelitian tentang akad sewa-menyewa. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian ini adalah jika penelitian penulis membahas tentang sahya akad sewa menyewa jika ditinjau dari hukum islam dan KUHPerdata sedangkan penelitian tersebut memfokuskan pada teori maslahah mursalah.

Ketiga penelitian yang dilakukan oleh Hartalena[30] dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Pohon Cengkeh di Kabupaten Sinjai". Jenis penelitian ini termasuk penelitian kualitatif

---

[29] Dea Olivia Angriyani, "Analisis Terhadap Perubahan Harga Sewa Toko Setelah Penetapan Dan Kesepakatan Biaya Di Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh (Suatu Kajian Berdasarkan Teori Maṣlaḥah Mursalah)," *Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum* (Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2020).

[30] Hartalena, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Pohon Cengkeh Di Kabupaten Sinjai*," Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum* (UIN Alauddin Makassar, 2020).

dengan metode penelitian Yuridis Normatif. Hasil penelitian ini adalah praktik sewa-menyewa pohon cengkeh di Desa Bonto Sinala Kecamatan Sinjai Borong tidak memenuhi beberapa rukun dalam akad sewa-menyewa. Dimana manfaat yang diperoleh dari sewa-menyewa pohon cengkeh tersebut berupa materi (buah cengkeh) sementara akad ijarah merupakan sebuah akad yang menyewakan harta benda untuk dimanfaatkan sesuai fungsinya, tidak untuk mengambil materi yang dihasilkanya. Selain itu juga mengandung ketidakjelasan dalam hal untung atau rugi sebelum pemetikan karena hanya bisa dipastikan setelah penjualan buah cengkeh, hal ini dapat menimbulkan perselisihan atau persengketaan di kemudian hari. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu sama-sama meneliti akad sewa-menyewa. Perbedaan penelitian ini dengan penellitian penulis adalah jika penelitian ini membahas tentang sewa-menyewa pohon cengkeh sedangkan penelitian penulis membahas tentang sewa-menyewa ruko. Dapat disimpulkan perbedaanya terletak di objek sewanya.

Keempat penelitian yang dilakukan oleh Sodikin dan Irvan Iswandi [31]dalam penelitian jurnalnya yang berjudul "Pelaksanaan Praktik Sewa Pohon Mangga Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Desa Sukorejo Kecamatan Sumber Rembang)". Jenis penelitian termasuk penelitian kualitatif dengan teknik purposif sampling. Hasil temuan dari penelitian ini adalah bahwa berakhirnya akad dalam sewa-menyewa pohon mangga di Desa Sukorejo Kecamatan Sumber Kabupaten Rembang tidak sesuai dengan prinsip ijarah karena terjadi ketidak jelasan dalam hal akad sewa pohon mangga tersebut, yaitu ketika ada pohon mangga belum berbuah maka salah satu pihak dapat dirugikan. Dengan salah satu pihak dirugikan maka akad muamalahnya tidak sesuai dengan hukum islam. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama meneliti tentang akad ijarah. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah jika penelitian

[31] Sodikin dan Irvan Iswandi, "Pelaksanaan Praktik Sewa Pohon Mangga Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Desa Sukorejo Kecamatan Sumber Rembang)," *Metta : Jurnal Penelitian Multidisiplin Ilmu* 1, no. 4 (2022): 783–94, https://doi.org/https://doi.org/10.59004/metta.v1i4.261.

ini membahas tentang sewa-menyewa pohon mangga sedangkan penelitian penulis membahas tentang sewa-menyewa ruko.

Kelima penelitian yang dilakukan oleh Ulfatul Khoirun Nisa[32] dalam penelitian jurnalnya yang berjudul "Analisis Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Ular di Desa Kalijajar, Purbalingga". Untuk jenis metodenya yaitu metode field research atau penelitian lapangan. Hasil temuan dari penelitian ini adalah praktik sewa-menyewa ular ini melibatkan penyewaan aktif, dimana penyewa bisa menyewa ular untuk berbagai tujuan, seperti acara pameran atau pengambilan gambar pada momen istimewa, Selain itu ular juga disewakan untuk tujuan repodruksi. Kemudian, dalam praktik ini ada sejumlah ketentuan yang tidak sejalan dengan prinsip-prinsip akad ijarah dalam fikih muamalah. Salah satunya ialah ketiadaan pertanggung-jawaban jika terjadi situasi beresiko yang bisa membahayakan penyewa ular. Selain itu sistem pembayaran juga kurang sesuai dengan ketentuan fikih muamalah. Sebab tidak ada kejelasan yang diterapkan dalam pembayaran upah. Oleh sebab itu, praktik sewa-menyewa ular di Desa Kalikajar,Purbalingga tidak memenuhi syarat ijarah dan oleh sebab itu dianggap tidak sah. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama meneliti tentang akad ijarah . Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah jika penelitian ini membahas mengenai praktik sewa menyewa ular sedangkan penelitian penulis membahas tentang keabsahan perjanjian sewa-menyewa ruko.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

   Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris, penelitian hukum empiris adalah penelitian yang melihat bagaimana praktek atau gejala hukum yang terjadi di masyarakat.[33] Adapun masyarakat yang menjadi data utama dalam penelitian ini adalah,

---

[32] Nisa Khoirun Ulfatul, "Analisis Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Ular Di Desa Kalikajar,Purbalingga," *Jurnal Ekonomi Syariah* 5, no. 2 (2024): 181–94, https://doi.org/https://ejournal-lantabur.iaiq.ac.id/index.php/LT/article/view/76.

[33] Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), 29

data yang ada di masyarakat Kabupaten Pekalongan bagi pelaku usaha sewa-menyewa ruko dan penulis akan melakukan penelitian langsung dengan pihak pemilik dan penyewa.

2. Pendekatan Penelitian

   Pendekatan kualitatif adalah pendekatan yang membangun pernyataan pengetahuan berdasarkan perspektif-konstruktif (misalnya, makna dari pengalaman individu, nilai-nilai sosial, dan sejarah tertentu). Penelitian kualitatif dibangun melalui intepresi dengan mengacu pada berbagai perspektif dan informasi dari subjek penelitian. Berbagai perspektif dan informasi ini berasal dari berbagai sumber data, seperti catatan, wawancara, observasi, dan pengalaman langsung dari subjek penelitian.[34] Peneliti akan mengadakan penelitian langsung kepada pihak pemilik dan penyewa ruko.

3. Lokasi Penelitian dan Informan

   a. Lokasi penelitian

      Lokasi penelitian mencangkup 2 Kecamatan yang ada di Kabupaten Pekalongan, yaitu Kecamatan Bojong dan Kecamatan Wonopringgo.

   b. Kriteria partisipan

      Partisipan merujuk pada karakteristik dasar informan dalam suatu penelitian yang akan dilakukan. Berikut merupakan kriteria partisipan untuk penelitian ini:

Tabel 1.1 Kriteria Partisipan

No.	Kriteria Partisipan	Deskripsi
1.	Beragama Islam	Pemilik dan penyewa yang beragama Islam
2.	Pemilik ruko	a. Pemilik ruko sudah cakap hukum. b. Memiliki ruko secara sah (dibuktikan dengan sertifikat

[34] Feny Rita Fiantika, Mohammad Wasil, Sri Jumiyatii, Leli Honesti, Sri Wahyuni, Erland Mouw, Jonata, *Metode Penelitiann Kualitatif*, (PT Globak Eksekutiff Teknologi, Padang Sumatera Barat, 2022), 64.

		kepemilikan atau dokumen resmi lain). c. Pemilik ruko minimum sudah berjalan dua tahun dalam menjalankan usahanya. d. Bertempat tinggal atau berdomisili di Kabupaten Pekalongan.
3.	Penyewa ruko	a. Penyewa yang merasa dirugikan atas perubahan harga secara sepihak. b. Menyewa ruko dalam jangka waktu yang telah disepakati melalui perjanjian tertulis atau lisan. c. Bertempat tinggal atau menjalankan usaha di Kabupaten Pekalongan.

Pemilihan partisipan dilakukan secara purposive, yaitu dengan menetapkan syarat-syarat tertentu yang relevan dengan fokus penelitian. Partisipan terdiri dari dua pihak utama dalam hubungan hukum sewa menyewa, yaitu pemilik ruko dan penyewa ruko. Kriteria ini disusun untuk memastikan bahwa partisipan memiliki pengalaman langsung dan relevan terhadap perjanjian sewa menyewa yang menjadi objek penelitian, khususnya dalam konteks perjanjian yang menimbulkan potensi sengketa atau ketidakadilan, seperti perubahan harga sewa secara sepihak.

4. Data dan sumber data

Pada tahap ini, berusaha mencari dan mengumpulkan berbagai sumber data yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti. Dalam penelitian ini terdapat data utama (primer) dan data pendukung (sekunder).

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh langsung pada subjek

sebagai sumber informasi yang dicari. Jenis data ini meliputi informasi dan keterangan mengenai praktik perjanjian pada akad sewa-menyewa ruko di Kabupaten Pekalongan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain, atau lewat dokumen. Data sekunder yang diperoleh peneliti dari buku-buku yang membicarakan topik yang berhubungan langsung maupun tidak langsung dengan judul pokok bahasan kajian ini akan tetapi mempunyai relevansi dengan permasalahan yang akan dikaji.[35]

5. Teknik Pengumpulan Data

Penulis mengumpulkan data penelitian yang akan dilakukan dengan membaginya menjadi 3 bagian, sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi merupakan sebuah metode peneliatian yang menggunakan pengamatan yang dicatat secara sistematik terhadap fenomena-fenomena yang sedang diselidiki[36]. Dan penulis akan melakukan pengamatan secara langsung dengan pemilik ruko dan penyewa ruko dalam akad perjanjian sewa-menyewa.

b. Wawancara

Penulis mewawancarai informan, wawancara dilakukan dengan melalui teknik *purposive sampling*, yang merupakan teknik pengambilan sampel dengan menetapkan kriteria tertentu.[37] Wawancara adalah salah satu cara komunikasi langsung antara peneliti dan responden. Gerak dan mimik responden berfungsi sebagai pola dari media untuk melengkapi kata-kata verbal saat orang berbicara satu sama lain secara langsung. Wawancara informan secara langsung adalah bagian dari teknik pengumpulan

---

[35] Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006), 84.

[36] Suharsimi dan Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Cet 13 (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 92.

[37] Raudhah Mukshsin dkk, "Pengaruh Orientasi Kewirausahaan Terhadap Daya Tahan Hidup Usaha Mikro Kecil dan Menengah Kelompok Pengolahan Hasil Perikanan di Kota Makassar," *Jurnal Analisi,* Vol.6, No. 2, (2017) 190.

data yang disebut wawancara, yang merupakan proses tanya jawab dan konfirmasi yang sistematis kepada sampel peneliti. Wawancara adalah proses mengumpulkan informasi melalui tanya jawab yang dilakukan secara lisan, secara pribadi, dan dengan tujuan tertentu.

Penelitian ini menggunakan metode wawancara terstruktur untuk mengumpulkan data. Pola pertanyaan mengarahkan jawaban digunakan dalam wawancara ini.[38] Jadi pewawancara sudah menyiapkan pertanyaan-pertanyaan yang lengkap dan rinci mengenai keabsahan perjanjian sewa-menyewa ruko. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan sumber data primer yang penulis butuhkan dalam penelitian. Secara sederhana, wawancara dapat diartikan suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkap pertanyaan-pertanyaan pada informan secara lisan. Dan penulis akan melakukan wawancara secara langsung dengan pihak pemilik ruko dan penyewa ruko.[39]

c. Dokumentasi

Menurut Suharsini Arikunto, metode dokumentasi adalah proses pencarian data yang mencakup semua jenis informasi, termasuk catatan, buku, transkip, surat kabar, prasasti, majalah, notulen rapat, agenda, dan foto-foto kegiatan. Metode dokumentasi penelitian ini melengkapi data yang diperoleh dari wawancara dan pengamatan (observasi).

Metode dokumentasi, merupakan teknik pengumpulan data dengan mempelajari data-data yang telah didokumentasikan. Dari asal katanya, dokumentasi, yakni dokumen, berarti barang-barang tertulis. Di dalam melaksanakan metode dokumentasi, peneliti menyelidiki benda-benda tertulis, seperti buku-buku, majalah,

---

[38] Raudhah Mukshsin dkk. "Pengaruh Orientasi Kewirausahaan Terhadap Daya Hidup Usaha Mikro Kecil dan Menengah Kelompok Pengolahan Hasil Perikanan di kota Makasar", *Jurnal Analisi*, Vol.6, No.2, (2017), 190.

[39] Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, 72.

peraturan-peraturan, dokumen, notula rapat, catatan harian, dan sebagainya.[40]

6. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan menyumbangkan ide yang berarti menentang, mengkritik, menambah, mendukung, memberi komentar-komentar dengan membuat kesimpulan akan hasil penelitian sendiri dengan teori yang berlaku.[41] Data-data yang berhasil dihimpun dengan cara dianalisa untuk memperoleh hasil penelitian yang relevan. Metode analisis yang dipergunakan ialah metode analisis yuridis yang bersifat deskriptif kualitatif (metode analisis kualitatif). Miles dan Hubermen menjelaskan bahwa analisis data kualitatif dilaksanakan dengan interaktif dan berjalan secara terus menerus sampai tuntas, sehingga dihasilkan data yang jenuh. Hasil kejenuhan data dapat dilihat akan tidak diperoleh nya informasi yang baru.[42] Oleh karena itu, aktifitas analisis meliputi:

a. Reduksi data *(data reduction)*

Data ini diperoleh berdasarkan lapangan maupun dari bahan pustaka tentunya sangat beragam, oleh karena itu, diperlukan reduksi data yang nantinya akan menjadi bahan analisis tersebut merupakan data yang benar-benar relevan dengan tema riset yang dilakukan. Dalam hal ini, reduksi data akan dilakukan ketika peneliti mendapatkan data dari masyarakat setempat, dan juga dari bahan pustaka terkait tema penelitian.

b. Penyajian Data *(data display)*

Langkah yang berjalan setelah reduksi data adalah mendisplaykan data. Penyajian data ini bertujuan untuk suatu hasil reduksi testruktur dan terpola dalam hubungan, sehingga dapat dijadikan patokan dalam menyimpulkan informasi serta memiliki makna tertentu. Penelitian ini dalam menyajikan

---

[40] Suharsini dan Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : Rineka Cipta, 2011), 81.

[41] Mukti Fajar, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 183.

[42]Danu Eko Agustinova, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*, (Yogyakarta: Calpulis, 2015), 63.

datanya bersifat deskriptif, yaitu dengan medeskripsikan data-data yang berkaitan dengan akad hibah.

c. Penarikan kesimpulan dan verivikasi *(conclusion drawing/verivication)*

Penarikan kesimpulan merupakan sebuah rangkaian konsitensi dari judul, tujuan, dan rumusan masalah yang ada. Menurut Miles dan Huberman penarikan kesimpulan/verivikasi ialah proses perumusan arti ini dituangkan melalui kalimat yang singkat, padat, dan jelas, serta dilakukan secara berkali-kali dengan melakukan pengamatan kebenaran dari penyimpulan yang dilakukan , khusunya peninjauan yang relevan dan kosistensi terhadap judul, tujuan, dan rumusan masalah dari penelitian yang dilakukan.[43]

H. Sistematika Penulisan

Untuk membuat penulis lebih mudah menyusun dan menyelesaikan skripsi ini, dan untuk membuat pembaca lebih mudah menelaah, pembahasan ini disusun secara ringkas dan logis sesuai dengan pedoman untuk penulisan proposal skripsi sebagai berikut:

Bab I berisi pendahuluan, merupakan gambaran umum tentang keseluruhan isi skripsi yang terdiri dari beberapa sub bab antara lain latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka teoritik, penelitian terdahulu, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II membahas tentang pengertian kepatuhan hukum, indikator kepatuhan hukum, pengertian perjanjian, absahnya perjanjian dalam hukum islam, akibat dari perjanjian sah, pengertian ijarah, dasar hukum ijarah, rukun dan syarat sewa-menyewa (ijarah), macam-macam akad ijarah, pengertian wanprestasi, hak dan kewajiban kedua belah pihak, penyebab wanprestasi dalam ketentuan fikih muamalah, akibat terjadinya wanprestasi dalam hukum islam.

---

[43] Danu Eko Agustinova, "Memhami metode penelitian kualitatif: Teori dan Praktik", (Yogyakarta: Calpulis, 2015), 68.

Bab III hasil penelitian akan membahas tentang praktik perjanjian sewa menyewa ruko, berupa profil pemilik ruko, praktik perjanjian akad sewa menyewa di Kabupaten Pekalongan.

Bab IV berisi tentang analisis keabsahan dari perjanjian sewa-menyewa ruko, dan analisis akibat hukum adanya perubahan harga sewa sewa ruko yang ditentukan secara sepihak oleh pemilik.

Bab V berisi penutup mengandung hasil penelitian secara keseluruhan, dan juga memberikan rekomendasi untuk cara meningkatkan penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG KEPATUHAN HUKUM, PERJANJIAN, IJAROH DAN WAPRESTASI

A. Teori Kepatuhan Hukum

1. Pengertian Kepatuhan Hukum

Kata "kepatuhan" berasal dari kata "patuh", yang berarti suatu tindakan yang dilakukan atas dasar perintah untuk melakukan sesuatu. Aturan erat terkait dengan kepatuhan, karena seseorang yang mengetahui aturan yang wajib dilakukan akan menjadi patuh. Karena hukum tidak selalu ada dalam diri seseorang, ada pengaruh sosial yang membuat seseorang akhirnya mematuhi hukum. Ada orang yang mematuhi aturan karena takut dihukum, dan ada orang lain yang melakukannya karena status sosial mereka. Pengaruh sosial mempengaruhi pengetahuan, sikap, dan pola perilaku seseorang, yang menyebabkan kepatuhan, menurut Soekanto.[44]

Menurut Soekanto kepatuhan pada hakekatnya merupakan suatu hasil dari proses internalisasi didalam diri individu yang terbentuk karena adanya pengaruh-pengaruh sosial yang memberikan efek pada pengetahuan seseorang, sikap-sikap maupun pola perilaku yang akan menghasilkan tindakan yang sesuai.[45] Menurut Sudjana bahwa kepatuhan hukum erat hubunganya dengan paksaan untuk menaati aturan yang berlaku dikarenakan adanya sanksi, sehingga seseorang akan menaati aturan tersebut dikarenakan takut terhadap sanksi

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa kepatuhan hukum adalah ketika sebuah masyarakat mematuhi dan berperilaku sesuai dengan hukum dengan menunjukkan perilaku yang sesuai dengan hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa kepatuhan terhadap hukum adalah sesuatu yang wajib dilakukan dan melanggarnya akan dihukum sesuai dengan hukum.

---

[44] Amran Suadi, *Sosiologi Hukum, Penegakan, Realitas dan Nilai Moralitas Hukum* (Jakarta: Kencana, 2018), 196.

[45] Abdul Manan, *Aspek-aspek Pengubah Hukum,* 2.

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai keabsahan perjanjian dan akibat hukum dari perubahan harga sepihak dalam perjanjian sewa menyewa ruko di Kabupaten Pekalongan, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Perjanjian sewa menyewa ruko yang dilakukan di Kabupaten Pekalongan pada umumnya sah secara hukum, baik menurut hukum perdata maupun hukum Islam, selama memenuhi syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Meskipun sebagian besar dilakukan secara lisan dan tidak melibatkan notaris, selama unsur-unsur sah tersebut terpenuhi, maka perjanjian tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Dalam perspektif hukum Islam, akad ijarah juga dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syaratnya, seperti adanya ijab qabul, kerelaan, kejelasan manfaat, dan nilai sewa yang disepakati. Akad tidak harus tertulis, selama dilakukan dengan itikad baik dan berdasarkan kerelaan kedua belah pihak.
2. Akibat hukum perubahan harga sepihak dalam sewa menyewa ruko menurut hukum Islam dan hukum perdata dapat menimbulkan konsekuensi yang signifikan. Perubahan harga sewa secara sepihak oleh pemilik ruko tanpa adanya perjanjian sewa menyewa ruko yang diubah secara sepihak, meskipun tidak serta-merta batal demi hukum, telah melanggar etika sosial dan keadilan kontraktual. Praktik semacam ini berpotensi menimbulkan ketegangan sosial, merugikan pihak penyewa, dan melemahkan rasa saling percaya dalam hubungan keperdataan. Oleh karena itu, dalam membangun relasi hukum ke depan, dibutuhkan pendekatan yang tidak hanya berorientasi pada legal formal, tetapi juga mempertimbangkan nilai-nilai kemanusiaan, keadilan sosial, dan etika bermuamalah yang sesuai dengan budaya masyarakat lokal. Dalam konteks hukum Islam, tindakan tersebut

juga tidak sah karena melanggar prinsip *ridha*, keadilan, dan kejelasan akad dalam *ijarah*. Penyewa memiliki hak hukum untuk menolak perubahan tersebut dan bahkan dapat menuntut ganti rugi atau membatalkan perjanjian dikarenakan perubahan harga sewa secara sepihak tidak sah dan dapat dibatalkan.

B. Saran

1. Untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari, para pihak-baik pemilik maupun penyewa ruko-sebaiknya menuangkan seluruh kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis yang ditandatangani bersama. Perjanjian tertulis tidak hanya memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi kedua belah pihak, tetapi juga menjadi bukti konkret apabila terjadi permasalahan hukum di kemudian hari.
2. Pemerintah daerah, melalui dinas terkait atau lembaga bantuan hukum, perlu melakukan sosialisasi dan edukasi hukum kepada masyarakat, khususnya pelaku usaha dan pemilik ruko, mengenai pentingnya memahami dan mematuhi ketentuan hukum perjanjian, baik dari sisi hukum positif maupun hukum Islam. Hal ini penting agar praktik sewa menyewa tidak merugikan salah satu pihak dan berjalan sesuai dengan asas keadilan serta itikad baik.
3. Mengingat posisi penyewa seringkali lebih lemah dalam hubungan kontraktual, perlu adanya regulasi tambahan atau pengawasan dari pemerintah daerah untuk menghindari praktik penyalahgunaan kekuasaan oleh pemilik ruko. Misalnya, melalui penerbitan peraturan daerah yang mengatur standar minimal isi perjanjian sewa menyewa dan sanksi terhadap pelanggaran kontrak yang dilakukan secara sepihak.

DAFTRA PUSTAKA

Abdullah bin Abdurrahman Al Bassam, *Syariah Hadist Pilihan Bukhari-Muslim, diterjemahkan oleh Kathur Suhardi, dari judul asli Taisirul-Allam Syarh Umdatul-Ahkam*, (Bekasi: Pt. Darul Falah, 2011).

Amnan (Pemilik Ruko), diwawancarai oleh Alif Prianto Utomo, Rumah Bapak Amnan, 22 April 2025

Amnan (Pemilik Ruko), diwawancarai oleh Alif Prianto Utomo, Rumah Bapak Amnan, 22 April 2025

Anggriyani, Dea Olivia, "Analisis Terhadap Perubahan Harga Sewa Toko Setelah Penetapan Dan Kesepakatan Biaya Di Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh (Suatu Kajian Berdasarkan Teori Maṣlaḥah Mursalah)," *Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum* (Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2020).

Ansori, Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, (Yogyakarta : Gadjah mada university press, 2010).

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010).

Arifin, Desfa Afif (Pemilik Ruko), diwawancarai oleh Alif Prianto Utomo, Rumah Bapak Desfa Afif Arifin, 22 April 2025

Arifin, Sitti Ma'rifah Nisrina, Dan Dea Larissa, "Pertanggungjawaban Hilang atau Rusaknya Barang Bagasi Pesawat di Bandara Sultan Hasanuddin Makassar'', *Jurnal Siyasatuna*, Vol. 1, No. 2, 2020.

Ash-Shiddieqy, Muhammad Hasbu*, Tafsir Al-Qur'an*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2000).

Darminto (Pemilik Ruko), diwawancarai oleh Alif Prianto Utomo, Rumah Bapak Darminto, 3 Mei 2025

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet.1 (Jakarta: Balai pustaka, 2001).

Dewi, Gemala, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005),

Djamil, Fathurrahman, *Penerapan Hukum perjanjian dalam Transaksi di Lembaga keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003).

Djamil, *Penerapan Hukum perjanjian dalam Transaksi di Lembaga keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

DSN MUI. *Ketentuan Objek Ijarah*.Jakarta,13 April 2000.

Fawaid (Penyewa Ruko), diwawancarai oleh Alif Prianto Utomo, Rumah Bapak Fawaid 27 April 2025

Fiantika, Feny Rita, Mohammad Wasil, Sri Jumiyatii, Leli Honesti, Sri Wahyuni, Mouw, Erland dan Jonata, *Metode Penelitiann Kualitatif*, (PT Globak Eksekutiff Teknologi, Padang Sumatera Barat, 2022).

Firmansyah, Kholis, *Karakteristik & Hukum Bisnis Syariah* (Jombang: Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPM) Universitas KH. A. Wahab Hasbullah, 2020).

Gozi, Untung Akbar (Penyewa Ruko), diwawancarai oleh Alif Prianto Utomo, Rumah Bapak Untung Akbar Gozi, 20 April 2025

Guntoro, Gunawan Sri, "Faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan hukum", 2018 diakses tanggal 7 Mei 2025 https://gunawansriguntoro.wordpress.com/2018/11/08/faktor-faktor-kepatuhan-hukum/

Hana Septiana (Penyewa Ruko), diwawancarai oleh Alif Prianto Utomo, Rumah Hana Septiana, 22 April 2025

Hani, Umi, *Fiqih Muamalah* (Banjarmasin: Universsitas Islam Kalimantan Muhammad Aryad Al-Banjary 2021).

Hariri, Wawan Muhwan, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam* (Bandung: Pustaka Setia, 2011).

Hartalena, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Pohon Cengkeh Di Kabupaten Sinjai,*” Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum* (UIN Alauddin Makassar, 2020).

Kadir, Muhammad Abdul, *Hukum Kontrak Teori Dan Praktek Penyusunan Kontrak,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003).

Kadir, Muhammad Abdul, *Hukum perdata Indonesia,* (Bandung:PT. Citra Adtya Bakti, 2010).

Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an dan Terjemahanya* (Jakarta: Sahifa, 2014).

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, (Jakarta: Kencana, 2009).

Kondisi Umum Geografis, diakses pada tanggal 17 April 2025 https://pekalongankab.go.id/website/pemerintahan/deskripsi-wilayah/kondisi-geografis

Lubis, Zofiroh Nurjannah Yusuf, “Praktik Akad Ijarah Dalam Perspektif Fatwa Dsn Mui No.112/Dsn-Mui/Ix/2017 (Studi Kasus Sewa Menyewa Online @Temanhealingg.Mdn)”, Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum (Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2024).

Mahfud, Muhammad (Pemilik Ruko), diwawancarai oleh Alif Prianto Utomo, Rumah Bapak Muhammad Mahfud, 27 April 2025

Manan, Abdul, *Aspek-aspek Pengubah Hukum,* (Kencana: Jakarta, 2006).

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012).

Marilang, *Hukum Perikatan : Perikatan yang lahir dari perjanjian*, (Makassar,Indonesia Prime, 2017).

Miru, Ahmadi, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008).

Mubarok, Jaih dan Hasanudin, *Fikih mu’amalah maliyyah* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya 2018), 12-13

Muhammad Taufiqurrohman (Pemilik Ruko), diwawancarai oleh Alif Prianto Utomo, Rumah Bapak Muhammad Taufiqurrohman, 20 April 2025

Mukshsin, Raudhah dkk, "Pengaruh Orientasi Kewirausahaan Terhadap Daya Tahan Hidup Usaha Mikro Kecil dan Menengah Kelompok Pengolahan Hasil Perikanan di Kota Makassar," *Jurnal Analisi,* Vol.6, No. 2, (2017).

Muliana, Riska, "Analisis Perjanjian Sewa-Menyewa Boat Wisata di Kawasan Sabang dalam Perspektif Akad Ijarah Bi Al-Manfa'ah," *Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum* (Universitas Islam Negeri AR-Raniry Banda Aceh, 2020).

NU Online, Al Maidah ayat 1, diakses pada 7 Mei 2024 https://quran.nu.or.id/al-maidah/1

NU Online, Al Maidah ayat 1, diakses pada 7 Mei 2024 https://quran.nu.or.id/al-maidah/1

Nurfitri, Dina, "Wanprestasi (Ingkar Janji) Dalam Hukum Bisnis Syariah Wanprestasi (Default/Breaking Promise) In Sharia Business Law", *Jurnal Ilmiah Pesantren*, Vol. 8, No. 1, 2022.

Parkside, 5 Kebudayaan Daerah Pekalongan, 2024, diakses pada 3 Mei 2025 https://parksidehotels.co.id/5-kebudayaan-daerah-pekalongan-menakjubkan/

Pasaribu dan Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994).

Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi k. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).

Peta Administrasi Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, diakses pada tanggal 17 April 2025 https://neededthing.blogspot.com/2021/02/peta-administrasi-kabupaten-pekalongan.html

Pijar Jakarta, "Konsep kepatuhan hukum dan solusi teknologi untuk memenuhinya", 2022 diakses tanggal 7 Mei 2025

https://pijarjakarta.info/2022/04/18/konsep-kepatuhan-hukum-dan-solusi-teknologi-untuk-memenuhinya/

Purnamasari, Irma Devita dan Suswinarno, *Akad Syariah* (Bandung: Kaifa, 2011).

Purnono, Ari (Pemilik Ruko), diwawancarai oleh Alif Prianto Utomo, Rumah Bapak Ari Purnomo, 22 April 2025

Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2020).

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *KUHPerdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita,2005).

Ridwan, Muhammad, *Manajemen Baitul Mall Watamwil*, (Yogyakarta: UUI Press, 2004).

Rusyd, Ibnu, *Bidajatul Mujtahid*, (Djilid VIII Bahagian Mu'amalat Kesatu),

Sani Harianto (Penyewa Ruko), diwawancarai oleh Alif Prianto Utomo, Rumah Bapak Sani Harianto, 3 Mei 2025

Santoso, Lukman, *Hukum Perikatan* (Malang: Setara Press, 2016).

Saptono, Priyo, "Efektivitas Penegakan Hukum Terhadap Kepatuhan Perilaku Pengendara Roda Dua Di Traffic Light Kota Pontianak", *Tanjungpura Law Journal,* Vol. 6, No. 2, 2022.

Shavell, Steven, "Is Breath of Contract Immoral". Harvard: John M. Olin Center For Law, Economics, And Business. ISSN: 1045-6333. Discussion Paper No. 531.11, 2005.

Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia Cetakan ke- 3*, (Jakarta: Kencana, 2017).

Simanjuntak, *Hukum perdata Indonesia,* (Jakarta: Kencana, 2015).

Sodikin dan Irvan Iswandi, "Pelaksanaan Praktik Sewa Pohon Mangga Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Desa Sukorejo Kecamatan Sumber Rembang)," *Metta : Jurnal Penelitian*

Multidisiplin Ilmu 1, no. 4 (2022): 783–94, https://doi.org/https://doi.org/10.59004/metta.v1i4.261.

Soekanto, Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta:UI Press, 1986).

Soekanto, Soerjono, *Kesadaran Hukum Dan Kepatuhan Hukum* (Jakarta: CV. Rajawali,1982).

Suadi, Amran, *Sosiologi Hukum, Penegakan, Realitas dan Nilai Moralitas Hukum* (Jakarta: Kencana, 2018).

Subagyo, Joko, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006).

Subekti, *Hukum perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1979)

Subekti, *Kitab Undang-Undang Perdata* . Semarang: Balai Pustaka, 2014, 418.

Suharsimi dan Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Cet 13 (Jakarta: Rineka Cipta, 2006).

Suharsini dan Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : Rineka Cipta, 2011).

Syafe'i, Rahmat, *Fiqih Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001).

Syarani, Riduan, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: PT.Alumni, 2004).

Ulfatul, Nisa Khoirun, "Analisis Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Ular Di Desa Kalikajar,Purbalingga," *Jurnal Ekonomi Syariah* 5, no. 2 (2024): https://doi.org/https://ejournal-lantabur.iaiq.ac.id/index.php/LT/article/view/76.