

# AKIBAT HUKUM PERJANJIAN OVER KONTRAK TOKO DI DENPASAR SELATAN

Anak Agung Putu Aruna Bhaskara, Fakultas Hukum Universitas  
Udayana, email:

[Bhaskara90@yahoo.com](mailto:Bhaskara90@yahoo.com)

Dr. I Wayan Novy Purwanto, S.H., M.Kn., Fakultas Hukum Universitas  
Udayana, email:

[NovyP80@yahoo.com](mailto:NovyP80@yahoo.com)

## ABSTRAK

*Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum over kontrak toko tanpa sepengetahuan pemilik toko di Denpasar Selatan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Sumber data dalam penelitian ini bersumber dari data primer yaitu berupa wawancara dengan pihak responden dan sebagai data sekunder yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan akibat hukum over kontrak toko tanpa sepengetahuan pemilik toko di Denpasar Selatan. Hasil penelitian ini yaitu, akibat hukum over kontrak toko tanpa sepengetahuan pemilik toko adalah batal demi hukum. Akibat hukum tersebut didasarkan pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 menyatakan bahwa “penghunian toko oleh bukan pemilik dengan cara sewa-menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau ijin pemilik”. Dalam Pasal 9 ayat (1) ditentukan bahwa penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa ijin tertulis dari pemilik. Peraturan Pemerintah ini dapat dijadikan dasar hukum untuk membatalkan over kontrak toko tersebut. Jadi akibat hukumnya apabila terjadi over kontrak tanpa sepengetahuan pemilik toko maka batal demi hukum.*

**Kata Kunci : Akibat, Perjanjian, Over Kontrak**

## ABSTRACT

*This writing aims to determine and analyze the legal consequences of shop over contract without the knowledge of shop owners in South Denpasar. The research method used in this research is empirical juridical research. Sources of data in this study are derived from primary data, namely interviews with respondents and secondary data, namely in the form of laws and regulations relating to the legal consequences of over-contracting stores without the knowledge of shop owners in South Denpasar. The result of this research is that the legal consequence of over*

*contracting the shop without the knowledge of the shop owner is null and void. This legal consequence is based on the provisions of Government Regulation No. 44/1994 which states that "non-owner occupancy by leasing is only valid if there is the owner's consent or permission". Article 9 paragraph (1) stipulates that the tenant is prohibited in any way from renting out and / or transferring the right of occupancy to the house he is renting to a third party without the written permission of the owner. This government regulation can be used as a legal basis to cancel the store's over-contract. So the legal consequence is that if there is an over contract without the knowledge of the shop owner, it is null and void.*

**Keywords: Result, Agreement, Over Contract**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1.Latar Belakang**

Dari sudut pandang hukum, perjanjian mengandung unsur kebebasan berkontrak yang dilakukan oleh para pihak. Maksudnya, “kebebasan para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk dapat menyusun dan menyetujui klausul-klausul dari perjanjian tersebut, tanpa campur tangan pihak lain”. Prinsip ini, tersirat juga pada “Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ada pula yang mendasarkan tentang syarat sahnya perjanjian”. Pasal 1320 KUH Perdata menyiratkan bahwa sahnya perjanjian itu ditentukan dengan empat syarat antara lain :

- “1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal Perjanjian hutang-piutang dapat dilakukan secara tertulis (kontrak) maupun *Non Contractual* (lisan)”.

Sehubungan dengan syarat tersebut bahwa syarat pertama dan kedua yaitu merupakan syarat subjektif sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Dalam suatu perjanjian juga bersifat tertulis, perjanjian tertulis itu merupakan “perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan atau kontrak”. Selain itu, juga mengenal perjanjian yang tidak tertulis atau disebut dengan perjanjian lisan. Perjanjian lisan ini juga disebut dengan perjanjian *non contractual*. Perjanjian *non contractual* yaitu “suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan lisan para pihak)”.

Pelaksanaan perjanjian yang didasarkan kepercayaan antara pihak pemilik toko dengan pengontrak tersebut, dalam prakteknya terjadi masalah. Seperti perjanjian kontrak toko yang bertempat di Desa Suwung Kecamatan Denpasar Selatan. Permasalahannya yaitu pada saat pengontrak memindah tangankan kepada orang lain. Memindahtangankan ini biasanya dalam prakteknya disebut dengan *over* kontrak yang sebelumnya pada saat masa kontrak selesai. Permasalahannya timbul pada saat *over* kontrak tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dari pemilik toko. Sehingga pemilik toko tidak mengetahui bahwa telah terjadi *over* kontrak terhadap toko yang dimilikinya.

Pemilik baru mengetahui itu setelah adanya pengontrak baru yang menempati toko tersebut. Setelah ditelusuri oleh pemilik toko, ternyata

pengontrak tersebut mengontrakkan toko tersebut dengan harga yang lebih mahal dari kesepakatan sebelumnya antara pemilik toko dengan pengontrak. Dengan demikian, toko tersebut dihuni oleh penghuni baru. Penghuni baru ini telah mengadakan kesepakatan dengan pihak pengontrak.

Selain itu, penghuni baru ini telah membayar lunas kontrak toko kepada pihak pengontrak tersebut. Dengan demikian pemilik toko merasa tidak dihargai dan dianggap telah melanggar norma hukum yang berlaku. Sehingga pemilik toko tidak bisa melakukan perbuatan hukum terhadap penghuni baru dari toko tersebut. Pemilik toko tidak bisa mengusir penghuni baru tersebut karena kesepakatan pemilik dengan pengontrak belum selesai atau belum berakhir. Apabila perjanjian kontrak toko tersebut telah berakhir maka pemilik toko memiliki hak untuk mengusir penghuni baru tersebut. Selain itu pemilik toko juga merasa dirugikan dengan adanya *over* kontrak tersebut.

Sesuai dengan adanya isu hukum tersebut, maka penulis tertarik melakukan pengkajian secara yuridis terhadap *over* kontrak tersebut. Dengan demikian, penelitian ini mengetengahkan judul yaitu "Akibat Hukum *Over* Kontrak Toko Tanpa Sepengetahuan Pemilik di Denpasar Selatan".

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: bagaimanakah akibat hukum *over* kontrak toko tanpa sepengetahuan pemilik di Denpasar Selatan?

## 1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan jurnal ini bertujuan untuk menganalisis tentang akibat hukum *over* kontrak toko toko di Denpasar Selatan.

## 2. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah penelitian hukum empiris. Pada penelitian hukum empiris, hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang secara normatif dikaitkan dengan variabel-variabel dalam objek penelitian di lapangan. "Apabila hukum sebagai kaidah yang normatif sifatnya, dikaji sebagai variabel bebas/sebab (*independent variable*) yang menimbulkan pengaruh dan akibat pada berbagai aspek norma baik konflik norma, kekaburan norma maupun kekosongan norma. Kajian itu merupakan kajian hukum normatif".<sup>1</sup> Sedangkan dalam penelitian ini, mengkaji kesenjangan norma tersebut dengan kenyataan yang terjadi di Denpasar Selatan.

---

<sup>1</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h. 35.

Dalam kaitannya dengan penelitian ini, dimulai dari tinjauan KUH Perdata yakni Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1313, Pasal 1548 sampai Pasal 1600 dan lainnya yang berkaitan dengan perjanjian serta dilakukan tinjauan terhadap asas-asas dalam hukum perjanjian dan hukum perikatan.

### **3. Hasil dan Pembahasan**

#### **3.1. Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya *Over Kontrak Toko Tanpa Sepengetahuan Pemilik Toko di Denpasar Selatan***

Perjanjian sewa-menyewa diatur didalam bab VII Buku III KUH Perdata yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa: "Perjanjian sewa-menyewa adalah 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 suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya". Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan "salah satu perjanjian timbal balik.

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa kriteria khusus yang dapat dibagi menjadi beberapa macam, yaitu:

- “1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.
2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa”.<sup>2</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata bahwa sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu :

- a. Sepakat untuk mengikatkan diri  
Sepakat maksudnya adalah bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju untuk seia sekata mengenai segala sesuatu yang diperjanjikan. Kata sepakat ini harus diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh dipihak ketiga dan tidak ada gangguan.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian  
Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian berarti mempunyai wewenang untuk membuat perjanjian atau mengadakan hubungan hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.
- c. Suatu hal tertentu  
Syarat ini diperlukan untuk dapat menentukan kewajiban debitur jika terjadi perselisihan. Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya.
- d. Sebab yang halal  
Adanya sebab yang halal ialah tujuan antara dua belah pihak yang mempunyai maksud untuk mencapainya. Dalam Pasal 1337 KUH Perdata, sebab yang tidak halal ialah jika ia dilarang oleh Undang Undang, bertentangan dengan tata susila atau ketertiban. Selanjutnya dalam Pasal 1335 KUH Perdata, perjanjian tanpa sebab yang palsu atau dilarang tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum.

---

<sup>2</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya, h. 40

Menurut Bapak Teguh Sambudi, berdasarkan wawancara pada tanggal 14 Januari 2019 pada pukul 14.00 Wita selaku penyewa menyebutkan bahwa faktor ekstern itu dapat berupa :

1. Persaingan yang sangat ketat
2. Daya beli masyarakat yang menurun
3. Perkembangan model fashion yang sangat pesat
4. Kerugian secara terus menerus.

Persaingan yang sangat ketat dikatakan penyebab *over* kontrak oleh Bapak Teguh karena penjual fashion di Denpasar Selatan mengalami peningkatan yang sangat tajam. Dalam beberapa bulan sebelumnya disekitar Pesanggaran hanya ada dua penjual *fashion*. Dengan perkembangan yang terjadi sampai saat ini ada delapan penjual *fashion* di Pesanggaran.

Perkembangan tersebut menunjukkan bahwa terjadi persaingan antara penjual *fashion*. Sehingga tidak menutup kemungkinan terjadinya pengurangan pembeli atau pelanggan di toko yang beliau sewa. Dengan adanya pengurangan pembeli tersebut, maka secara otomatis terjadi pengurangan pendapatan dalam pembelian baju, celana dan asesoris lainnya yang disediakan di toko. Menurut Bapak Teguh, persaingan itu memang wajar, tetapi dapat menyebabkan terjadinya persaingan yang tidak sehat karena masing-masing toko yang menjual baju itu harus bersaing harga dengan toko lainnya. Persaingan harga tersebut membuat



penyewa toko harus menurunkan harga bajunya. Dengan demikian, maka keuntungan yang didapatkan dari penjualan baju itu menjadi berkurang. Sehingga tidak mampu memenuhi biaya operasional yang dibutuhkan.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Teguh Sambudi, pada tanggal 14 Januari 2019 pada pukul 14.10 Wita selaku penyewa toko, Penjual *Fashion*, diberikan waktu 1 (satu) minggu untuk segera menyelesaikan keterlambatan pembayaran uang sewa. Apabila dalam satu minggu penyewa tidak segera memenuhi kewajibannya, maka dalam kurun waktu 1 bulan pihak pemilik toko memberikan kesempatan kepada pihak kedua untuk memenuhi kewajibannya dan untuk sementara pihak pertama menyegel kios yang disewa oleh pihak kedua. Setelah satu bulan tidak ada tanggapan dari pihak kedua, maka secara otomatis, perjanjian sewa menyewa antara pihak pertama dan pihak kedua telah batal. Sedangkan, pihak pertama yaitu pemilik toko mempunyai hak untuk mengulangsewakan toko kepada pihak lain yang berminat. Hak ini merupakan hak mutlak yang dimiliki oleh Pemilik toko karena hak tersebut diberikan oleh undang-undang.

### **3.2. Akibat Hukum *Over Kontrak Toko Tanpa Sepengetahuan Pemilik Toko***

Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa-menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai

hak atas benda tersebut. Dalam Pasal 1559 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa: "Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperijinkan, tidak diperbolehkha mengulang sewakan barang, yang disewanya, ataupun melepas sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan pengantian biaya, rugi, dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa." Dari ketentuan yang berlaku dari Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat diketahui bahwa:

- "1. Mengulang sewakan kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh seorang penyewa apabila diperbolehkan di dalam perjanjian sewamenyewa atau disetujui oleh para pihak.
2. Jika pihak penyewa mengulang sewakan obyek sewa dalam masa sewa maka pihak yang menyewakan obyek sewa dapat melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa dan menuntut ganti rugi".

Akibat pembatalan perjanjian sewa-menyewa tersebut maka perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum. Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut "dapat diketahui tentang istilah mengulang sewakan dan melepas sewa. Pada prinsipnya kedua perbuatan tersebut dilarang dilakukan bagi pihak penyewa. Meskipun demikian perbutan-perbuatan tersebut boleh dilakukan oleh penyewa jika sebelumnya telah diperjanjikan sebelumnya".

## **4. PENUTUP**

### **4.1. Kesimpulan**

Akibat hukum *over* kontrak toko tanpa sepengetahuan pemilik toko adalah batal demi hukum. Akibat hukum tersebut didasarkan pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 menyatakan bahwa “penghunian toko oleh bukan pemilik dengan cara sewa-menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau ijin pemilik”. Dalam Pasal 9 ayat (1) ditentukan bahwa penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa ijin tertulis dari pemilik. Peraturan Pemerintah ini dapat dijadikan dasar hukum untuk membatalkan *over* kontrak toko tersebut. Jadi akibat hukumnya apabila terjadi *over* kontrak tanpa sepengetahuan pemilik toko maka batal demi hukum. Akibat batal demi hukum ini maksudnya, perjanjian sewa menyewa antara pihak kedua dengan pihak ketiga tersebut dianggap tidak pernah ada.

### **4.2. Saran**

1. Sebaiknya *over* kontrak toko itu dikurangi atau dihilangkan karena sebelum menyewa toko, pihak penyewa harus dapat mempertimbangkan jangka waktu dari penyewaan toko tersebut. Lamanya waktu tersebut wajib menjadi pertimbangan agar tidak terjadi *over* kontrak toko.

2. Sebaiknya pihak penyewa toko diberitahukan sebelumnya bahwa tidak boleh melakukan *over* kontrak toko tanpa sepengetahuan pemilik toko karena perbuatan tersebut telah dilarang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994. Dengan kata lain bahwa diperbolehkan melakukan *over* kontrak asalkan diketahui oleh pemilik toko. Selanjutnya dituangkan dalam perjanjian kontrak toko. Dengan demikian *over* kontrak toko tanpa sepengetahuan pemilik toko dapat dicegah. Lebih baik mencegah daripada kejadian.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Malang, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Metode Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.
- Miru, Ahmadi & Sutarrnan Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya.

### Jurnal

- Bakti, Ida Bagus Astiti dan I Wayan Novy Purwanto, Akibat Hukum Benda Jaminan Fidusia Yang Dirampas Negara, *Kertha Semaya*, Vol. 8 No. 01 Tahun 2019, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/55902>.
- Kirana, Ni Putu Debby Chintya I Ketut Westra dan A.A. Sri Indrawati, Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Melalui Media Sosial Instagram, *Kertha Semaya*, Vol. 7 No. 01 Tahun 2018, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/53056>.
- Patrama, Anak Agung Gede Agung Ari, A.A Gede Agung Darma Kusuma dan Suatra Putrawan, Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia Pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Werdhi Sedana Kabupaten Gianyar, *Kertha Semaya*, Vol.7 No. 6 (2019), <file:///C:/Users/windows/Downloads/49063-1033-107837-1-1020190507.pdf>., diakses pada tanggal 10 Mei 2019, Pukul 19.45 Wita.
- Pratama, I Putu Yoga Putra dan Putu Tuni Cakabawa Landra, 2019, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Penyusutan Nilai Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Utang Piutang,

*Kertha Semaya*, Bagian Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol. 07, No. 02, Mei 2019, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/issue/view/3136>.

Putra, A. A. Putu Krisna dan I Ketut Mertha, Aspek Hukum Perjanjian Sewa Beli, *Kertha Semaya*, Vol. 01, No. 04, Mei 2013, <http://id.portalgaruda.org/index.php?ref=author&mod=profile&id=300111>, diakses pada tanggal 22 Oktober 2019, Pukul 15.43 Wita.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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