

**PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH TOKO
(RUKO) SECARA LISAN**

(Studi di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit)

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Ilmu Hukum**

Oleh

Faisal

NPM: 1406200336



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

MEDAN

2019



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 10 Oktober 2019, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : FAISAL
NPM : 1406200336
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO) SECARA LISAN (Studi di Desa Bandar Baru Kecamatan Sibolangit)

Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196003031986012001

Sekretaris

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

ANGGOTA PENGUJI:

1. IDA HANIFAH, S.H., M.H.
2. NURHILMIYAH, S.H., M.H.
3. Hj. RABIAH Z. HARAHAH, S.H., M.H.
4. ERWIN ASMADI, S.H., M.H.

1.

2.

3.

4.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukitir Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : FAISAL
NPM : 1406200336
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO) SECARA LISAN (Studi di Desa Bandar Baru Kecamatan Sibolangit)

PENDAFTARAN : Tanggal 07 Oktober 2019

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

SARJANA HUKUM (S.H)
BAGIAN HUKUM PERDATA

Diketahui
Dekan


Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196003031986012001

Pembimbing I


Hj. RABIAH Z. HARAHAP, S.H., M.H.
NIDN: 0120076501

Pembimbing II


ERWIN ASMADI, S.II., M.H.
NIDN: 0120028205



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muliatar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : FAISAL
NPM : 1406200336
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO) SECARA LISAN (Studi di Desa Bandar Baru Kecamatan Sibolangit)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 04 Oktober 2019

Pembimbing I

Hj. RABIAH Z. HARAHAP, S.H., M.H.

NIDN: 0120076501

Pembimbing II

ERWIN ASMADI, S.H., M.H.

NIDN: 0120028205

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **FAISAL**
NPM : 1406200336
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : **PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA
RUMAH TOKO (RUKO) SECARA LISAN
(Studi di Desa Bandar Baru Kecamatan
Sibolangit)**

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

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

Medan, Oktober 2019
Saya yang menyatakan



FAISAL

ABSTRAK

PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO) SECARA LISAN (Studi Di Desa Bandar Baru Kecamatan Sibolangit)

Faisal

Mengingat kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan dan bertambah yang relatif sangat tinggi. Kebutuhan tempat usaha ialah salah satu hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha untuk kebutuhan hidupnya seperti rumah toko (ruko). Perkembangan pembangunan maupun perekonomian yang terjadi di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit salah satu hal rentannya atau akan seringnya masalah yang akan terjadi. Pengetahuan masyarakat akan hukum yang masih terbilang minim pun sering menjadi masalah ataupun sengketa pada perjanjian sewa menyewa. Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang fokus permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana Pemahaman masyarakat terhadap perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan, bagaimana pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan, dan bagaimana perlindungan hukum terhadap perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif deskriptif yaitu penelitian yang berorientasi untuk menggambarkan secara sistematis dan akurat fakta serta karakteristik mengenai populasi atau menangani bidang tertentu yang bertujuan untuk memahami fenomena yang dialami oleh subjek penelitian. Dan dengan cara deskriptif dalam bentuk kata-kata dan bahasa dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.

Berdasarkan hasil penelitian maka diperoleh bahwa pemahaman masyarakat terhadap perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan, masyarakat masih asing dengan aturan yang berlaku untuk perjanjian sewa menyewa tersebut, masyarakat masih berfikir bahwa perjanjian hanya akan timbul jika tertulis, padahal seperti yang diketahui bahwa perjanjian secara lisan juga diakui di Indonesia. Mengenai pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa secara lisan masih sering melakukan ingkar, artinya masih ditemukan permasalahan tidak terpenuhinya hak dan tidak dilakukannya kewajiban. Perlindungan hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) di atur dalam ketentuan Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUHPerdara, yang diperoleh masyarakat jika bercermin pada peraturan perundang-undangan yang berlaku tentunya sangat terlindungi, tetapi pengetahuan masyarakat yang masih sangat minim sering menjadi masalah pada pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa secara lisan.

Kata Kunci: Kewajiban, Lisan, Perjanjian, Sewa Menyewa

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubung dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan (Studi Di Desa Bandar Baru Kecamatan Sibolangit).**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M. Hum dan Wakil Dekan II Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Erwin Asmadi S.H., M.H selaku Pembimbing II dan Ibu Hj. Rabiah Z Harahap S.H., M.H, selaku Pembimbing I, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada Ayahanda dan Ibunda: Sumarno dan Robiatun, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga kepada seluruh keluarga, yang telah memberikan bantuan materil maupun moril dan memotivasi hingga selesainya skripsi ini.

Tiada gedung yang paling indah kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada adinda Dwi Monica Astuti Siregar Amd.Keb sebagai tempat curahan hati selama ini yang sudah memotivasi dan memberikan dorongan semangat yang begitu luar biasa, begitu juga kepada teman-teman Ratah Imen yang telah memberikan dorongan dan semangat, terimakasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat semua disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud

mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran diucapkan terima kasih, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah SWT mengetahui akan niat baik hambahambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Medan, Juli 2019

Hormat Penulis,

Faisal

NPM 1406200336

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	5
2. Faedah Penelitian	5
B. Tujuan Penelitian	6
C. Definisi Oprasional.....	6
D. Keaslian Penelitian	8
E. Metode Penelitian	9
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	10
2. Sifat Penelitian	10
3. Sumber Data	11
4. Alat Pengumpulan Data	11
5. Analisis Data	12
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Hak dan Kewajiban.....	13
B. Perjanjian	21
C. Sewa Menyewa.....	32

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41
A. Pemahaman Masyarakat Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan	41
B. Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan.....	47
C. Perlindungan Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Lisan	53
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA.....	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing manusia berhajat kepada orang lain, tolong-menolong tukar-menukar untuk memenuhi kebutuhan hidup baik dengan cara jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan suatu usaha lain yang bersifat pribadi. Di zaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi. Kebutuhan tempat usaha ialah salah satu hal yang sangat berperan dalam mengembangkan usaha dagangnya seperti Rumah Toko (Ruko). Kegiatan usaha dagang masyarakat ada yang memerlukan ruko namun, tidak semua masyarakat dapat memiliki ruko itu sendiri. Adanya hal tersebut mau tidak mau para pelaku usaha dagang harus melakukan sewa menyewa ruko yang diinginkan dan dianggap strategis untuk tempat usahanya.

Kebutuhan akan ruko tersebut menjadi salah satu lahan bisnis atau usaha bagi masyarakat yang memiliki tanah atau rumah ditempat strategis untuk membangun ruko yang khusus untuk disewakan kepada pelaku usaha dagang. Adanya keadaan yang demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa ruko. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Bab VII Buku II KUHPerdara yang berjudul tentang “Sewa Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdara.

KUHPerdara menyebutkan bahwa 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. Demikianlah defenisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdata mengenai perjanjian sewa menyewa.¹

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian Konsensual. Artinya ia sudah sah mengikatkan pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga. Undang-undang membedakan perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan, diatur dalam ketentuan Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUHPerdata. Bunyi Pasal 1570 ialah jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukanya sesuatu pemberitahuan untuk itu. Sedangkan bunyi Pasal 1571 KUHPerdata ialah jika sewa tidak dibuat dengan lisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jikapihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.²

Salah satu daerah yang pembangunannya sangat pesat seperti di Kabupaten Deli Serdang, terbukti dengan banyaknya pembangunan-pembangunan yang terjadi, tidak dipungkiri juga pembangunan ruko di Kabupaten Deli Serdang, khususnya di Desa Bandar Baru Kecamatan Sibolangit, karena banyaknya permintaan akan ruko dan lokasi yang dianggap sangat strategis dikarenakan sebagai jalur pariwisata bagi para pelaku usaha dagang tersebut. Banyaknya permintaan ruko yang terjadi menimbulkan minat dari pengusaha atau masyarakat

¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2014. *KUHPerdata*. Jakarta: Balai Pustaka, halaman 381

² *Ibid.*, halaman 385

untuk membangun ruko yang khusus untuk disewakan. Perjanjian sewa menyewa ruko terjadi setelah adanya kata sepakat dari para pihak yang melakukan perjanjian tersebut yakni penyewa dan pemilik ruko. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko yang terjadi di Desa Bandar Baru pada umumnya menggunakan perjanjian secara lisan, hal ini menimbulkan banyak persoalan-persoalan masalah yang dialami pemilik ruko, kurangnya pemahaman dari masyarakat serta ketidak tahuan akan hukum yang berlaku merupakan salah satu faktor penyebabnya.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Jalan Jamin Ginting Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit masalah yang sering terjadi akibat perjanjian secara lisan ialah masalah keterlambatan dalam membayar sewa dan adanya kerusakan-kerusakan kecil pada ruko seperti dinding yang kotor akibat banyaknya coretan-coretan yang disengaja maupun yang tidak disengaja, plafon yang rusak akibat asap-asap penggorengan didapur, sampah-sampah yang berserakan di sekitar ruko karena tidak adanya perawatan dari penyewa. Akibat hukumnya penyewa melanggar ketentuan kewajiban dalam sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdara yakni:³

- a. Memakai barang yang disewakan sebagai seorang bapak rumah yang baik sehingga seolah-olah milik sendiri.
- b. Membayar uang sewa pada waktu-waktu yang telah ditetapkan.

Perjanjian sewa menyewa hendaknya dibuat secara tertulis, perjanjian yang dibuat secara tertulis akan memudahkan suatu transaksi atau dalam hal sewa menyewa membuat para pihak menjadi lebih bertanggung jawab dalam memenuhi

³ *Ibid.*, halaman 383

hak dan kewajibanya. Pentingnya perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis salah satunya ialah untuk mengingatkan para pihak dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati, perjanjian yang dibuat secara lisan akan menyulitkan dalam hal pembuktian bila terjadi masalah karena beban pembuktian dalam hukum perdata dibebankan pada kebenaran formil dan sangat jelas bahwa perjanjian secara lisan menimbulkan tidak adanya kepastian hukum dan menjadi sulit ketika timbul sengketa atau ketidaksesuaian pendapat.

Jika dikaji dalam aspek filosofisnya permasalahan yang akan diteliti pada penelitian ini sangatlah menarik, karena terkait dengan latar belakang masalah yaitu banyaknya sengketa ataupun masalah yang terjadi akibat dari perjanjian sewa-menyewa yang dilaksanakan. Aspek sosiologis pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa secara lisan sudah tertera pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hanya masih banyak masyarakat yang masih belum paham maksud dari peraturan perundang-undangan tersebut. Jika ditinjau dari aspek yuridis bahwasanya peraturan hukum positif yang mengatur perjanjian sewa-menyewa secara lisan sudah cukup jelas, namun masih diperlukan edukasi lebih kepada masyarakat, salah satu caranya adalah dengan melakukan penelitian ini. Berdasarkan pemahaman di atas, maka peneliti berkewajiban untuk lebih mencermati dan menelaah bagaimana pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan khususnya di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit.

Berhubungan dengan itu maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan (Studi Di Desa Bandar Baru Kecamatan Sibolangit)”**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas peneliti mengemukakan beberapa rumusan masalah:

- a. Bagaimana pemahaman masyarakat terhadap perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan?
- b. Bagaimana pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan?
- c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan?

2. Faedah Penelitian

Faedah dari penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, manfaat yang diperoleh dari penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis penelitian ini diharapkan menjadi kontribusi sekaligus sumbangan wawasan dalam rangka pembangunan khazanah keilmuan, khususnya dalam sewa menyewa secara lisan bagi mahasiswa dalam bidang hukum perdata.
- b. Secara praktis diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi kepastian hukum, terutama pengaplikasian hukum yang berlaku di Indonesia.

B. Tujuan Penelitian

Penelitian hukum adalah penelitian yang berobyek pada hukum. hukum bukan hanya dalam arti sebagai kaidah atau norma saja (*law in book*), tetapi meliputi hukum yang berkaitan dengan perilaku kehidupan masyarakat. Kiranya semua hal yang merupakan arti daripada hukum dapat dijadikan sebagai objek penelitian.⁴

Berdasarkan uraian di atas maka tujuan dilaksanakannya penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan pemahaman masyarakat terhadap sewa menyewa rumah toko(ruko) secara lisan.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan perlindungan hukum terhadap perjanjian sewa menyewa rumah toko(ruko) secara lisan.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep khusus yang akan diteliti. Berdasarkan definisi operasional dalam penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Hak adalah segala sesuatu yang harus didapatkan oleh setiap orang yang telah ada sejak lahir bahkan sebelum lahir. Di dalam kamus Bahasa Indonesia hak memiliki pengertian tentang sesuatu hal yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan

⁴ Suratman dan Philips Dillah. 2015. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta, halaman 39

undang-undang, aturan dan sebagainya), kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu, derajat atau martabat.⁵

2. Kewajiban adalah sesuatu yang harus dilakukan dengan penuh rasa tanggung jawab.
3. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdara).⁶
4. Sewa menyewa berasal dari kata dasar sewa. Menurut kamus umum Bahasa Indonesia sewa adalah pemakaian (peminjaman) sesuatu dengan membayar uang. Sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik. Yahya Harahap menyatakan bahwa sewa menyewa merupakan suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.⁷
5. Ruko (singkatan dari rumah toko) adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya bertingkat antara dua hingga lima lantai, dimana lantai bawahnya digunakan sebagai tempat berusaha ataupun semacam kantor

⁵ Wikipedia, "Hak", melalui <https://id.m.wikipedia.org/>, diakses sabtu 02 Maret 2019, Pukul 13:30 Wib.

⁶ R. Subekti dan R Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, halaman 338.

⁷ M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, halaman 220.

sementara lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Ruko biasanya berpenampilan yang sederhana dan sering dibangun bersama ruko-ruko lainnya. Ruko banyak ditemukan di kota-kota besar di Indonesia dan biasa ditempati warga-warga kelas menengah.⁸

6. Pengertian lisan adalah ucapan atau segala sesuatu yang berkenaan dengan kata-kata yang diucapkan oleh seseorang.

D. Keaslian Penelitian

Persoalan perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan ini bukanlah hal yang baru. Penulis meyakini telah banyak penelitian-penelitian sebelumnya yang menyangkut tentang perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah SumateraUtara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Pelaksanaan Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan (Studi Di Desa Bandar Baru Kecamatan Sibolangit)”**.

Beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi Sri Widiarti NPM 3450401019Mahasiswi Fakultas Ilmu sosial Universitas Negeri Semarang dengan judul “Tinjauan Yuridis Tentang

⁸ Wikipedia. “Ruko”, melalui <https://id.m.wikipedia.org-pengertian-ruko.html>, diakses kamis 28 Februari 2019, Pukul 14:15 Wib.

Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan”. Skripsi ini merupakan penelitian empiris yang mengkaji tentang bagaimana pengaturan hukum terhadap pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah. Perbedaannya dengan penelitian penulis terletak pada fokus pembahasan yang lebih mendalam pada hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian dan perbedaan tampak pada lokasi penelitian yang berbeda.

2. Skripsi Akhala Farid NPM 201020044 Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang berjudul “Akibat Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Kasus Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Solikin Di Desa Tengeles)”. Skripsi ini merupakan penelitian empiris yang membahas tentang akibat hukum dari wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa secara lisan pada toko solikin di Desa Tengeles. Perbedaannya dengan penelitian penulis adalah terletak pada lokasi dan fokus pembahasannya yang tidak sama.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan studi di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit.

D. Metode Penelitian

Metode atau metodologi diartikan sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian ilmiah dan karena itu menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan sesuatu kebenaran dari fakta-fakta yang ada. Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar didapatkan hasil yang maksimal. Metode penelitian mengurai tentang:⁹

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (yuridis normatif), dan penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris). Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertuliskan peraturan perundang-undangan dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis. Sedangkan pendekatan yuridis empiris bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.

2. Sifat Penelitian

Peneliti hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut, maka kecendrungan sifat peneliti yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian

⁹ Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 19.

deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

3. Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum terdiri dari:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan. Data primer juga diartikan sebagai data yang diperoleh secara langsung kepada masyarakat mengenai perilaku (hukum) dari warga masyarakat tersebut.
- b. Data Sekunder, yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

4. Alat Pengumpulan data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu:

- a. Studi lapangan (*field research*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yaitu pemilik dan penyewa ruko yang bertalian dengan judul penelitian.
- b. Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:
 - 1) *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan, (baik dalam maupun luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

2) *Online*; yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

5. Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis data menguraikan tentang bagaimana data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian. Metode penulisan data yang sesuai dengan penelitian hukum dengan cara kuantitatif adalah menggunakan pendekatan pemahaman masyarakat, merupakan suatu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil dari masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan keadaan atau fenomena dilapangan berdasarkan fakta.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak dan Kewajiban

Pandangan hukum seseorang yang mempunyai hak milik atas sesuatu benda kepadanya diizinkan untuk menikmati hasil dari benda miliknya itu. Benda tersebut dapat dijual, digadaikan atau diperbuat apa saja asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Izin atau kekuasaan yang diberikan hukum itu disebut hak atau wewenang. Jadi pemilik benda itu berhak untuk mengasingkan benda tersebut. Hak disini adalah apa-apa yang diterima oleh seseorang dari orang lain, sedangkan yang dimaksud dengan kewajiban adalah apa-apa yang diterima oleh seseorang dari orang lain, sedangkan yang dimaksud dengan kewajiban adalah apa yang mesti dilakukan seorang terhadap orang lain.¹⁰

Hak dan wewenang dalam bahasa latin digunakan istilah "*Ius*" dalam bahasa Belanda dipakai istilah "*Recht*". Menyalahgunakan hak dalam bahasa Belanda disebut "*misbruik van recht*". Untuk membedakan hak dan hukum dalam bahasa Belanda dipergunakan istilah "*subjectife recht*". Pokok-pokok hak itu dapat dibedakan antara lain yaitu:¹¹

1. Hak Mutlak ialah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang untuk melakukan sesuatu perbuatan. Hak mana dapat dipertahankan terhadap siapapun juga dan sebaliknya setiap orang harus menghormati hak tersebut.

Hak mutlak dapat pula dibagi menjadi tiga golongan:¹²

¹⁰ C.S.T. Cansil. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, halaman 119.

¹¹ *Ibid.*, halaman 120

¹² *Ibid.*, halaman 120

- a. Hak Asasi Manusia, misalnya: Hak seseorang untuk dengan bebas bergerak dan tinggal dalam suatu negara.
 - b. Hak publik mutlak, misalnya: Hak negara untuk memungut pajak dari rakyatnya.
 - c. Hak keperdataan, misalnya: Hak perwalian, hak pengampuan, hak atau kekuasaan orang tua, dan hak matrial yaitu hak seseorang suami untuk menguasai istrinya dan harta benda suaminya.
2. Hak Nisibi itu hak relatif, ialah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang tertentu atau beberapa orang tertentu untuk menuntut agar supaya seseorang atau beberapa orang lain tertentu memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Hak nisibi atau hak relatif sebagian besar terdapat dalam hukum perikatan (bagian dari hukum perdata) yang timbul berdasarkan persetujuan-persetujuan dari pihak-pihak yang bersangkutan.¹³
3. Hak manusia, yang pada hakikatnya untuk memelihara kemasalahatan setiap pribadi. Dalam hak-hak manusia, seseorang boleh memaafkan, mengugurkan, atau mengubahnya, serta dapat diwariskan kepada ahli waris. Misalnya hak qhisash (balasan setimpal atas perbuatan pembunuhan) kepada ahli waris.
4. Hak berserikat (gabungan) antara hak Allah dengan hak manusia, tetapi adakalanya hak Allah lebih dominan di dalamnya seperti dalam persoalan iddah dan ada kalanya hak manusia lebih dominan, seperti hak qishash. Dalam masalah iddah, terdapat dua hak, yaitu hak Allah berupa pemeliharaan nasab

¹³ *Ibid.*, halaman 121

(keturunan) janin dengan ayahnya agar tidak bercampur dengan nasab (keturunan) janin dengan ayahnya agar tidak bercampur dengan nasab suami kedua. Di samping itu, di dalam iddah pun terdapat hak manusia, yaitu pemeliharaan terhadap nasab anaknya.¹⁴

1. Sumber dan Rukun Hak dalam Konsep Hukum Islam

Sumber hak ada lima yaitu:¹⁵

- a. *Sayara'* atau syariat Islam, sumber utama syariat adalah Al-Quran dan Sunnah, dari kedua sumber inilah ditetapkan kewajiban untuk beribadah.
- b. *Aqad*, apabila terjadi kesepakatan dalam bentuk akad, maka akan melahirkan hak dan kewajiban. Mialnya dalam akad jual beli, maka lahirlah hak si penjual dan hak si pembeli dan apa yang menjadi kewenangan masing-masing pihak, begitu pula dengan akad-akad yang lain seperti hibah, akad nikah, nazar atau janji, sewa menyewa dan lainnya.
- c. Kehendak pribadi, apabila seseorang melakukan suatu komitmen untuk berbuat, melakukan suatu yang tidak bertentangan dengan syariat Islam, maka komitmen pribadi ini akan melahirkan hak sekaligus kewajiban, misalnya melakukan nazar atau janji untuk melakukan sesuatu ketika seseorang ini memperoleh atau mengharapkan sesuatu menjadi kenyataan, dan ternyata terjadi, maka terjadilah hak dan kewajiban.
- d. Perbuatan yang bermanfaat, apabila seseorang melakukan perbuatan yang memberi manfaat pada orang lain seperti melunasi hutang orang lain, maka orang yang dilunasi hutangnya itu boleh dituntut lagi untuk membayar.

¹⁴ Mardani. 2015. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 126

¹⁵ *Ibid.*, halaman 128

Kewajiban merupakan sesuatu yang harus dilakukan dengan penuh rasa tanggung jawab atau suatu tindakan yang harus dilakukan seseorang sebagai bentuk tanggung jawab atas permasalahan tertentu, baik secara moral maupun hukum. Pendapat lain mengatakan arti kewajiban adalah sesuatu yang wajib untuk dilakukan seseorang dengan penuh tanggung jawab agar mendapatkan haknya. Atau sebaliknya, seseorang harus melakukan kewajiban karena sudah mendapatkan haknya. Dalam kehidupan manusia, hak dan kewajiban merupakan sesuatu yang harus berjalan bersamaan dan seimbang. Dalam hal ini, kewajiban adalah peran yang sifatnya imperatif atau harus dilaksanakan. Bila kewajiban tidak dilakukan maka seseorang dapat dikenakan sanksi, baik secara hukum maupun sanksi sosial.¹⁶

Contoh dari kewajiban adalah:¹⁷

- a. Setiap warga negara memiliki kewajiban untuk berperan serta dalam membela, mempertahankan kedaulatan negara Indonesia dari serangan musuh.
- b. Setiap warga negara wajib membayar pajak dan retribusi yang telah ditetapkan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah (pemda).
- c. Setiap warga negara wajib mentaati serta menjunjung tinggi dasar negara, hukum dan pemerintahan tanpa terkecuali, serta dijalankan dengan sebaik-baiknya.
- d. Setiap warga negara berkewajiban taat, tunduk dan patuh terhadap segala hukum yang berlaku di wilayah negara Indonesia.

¹⁶ Rinny Agustina, "Pengertian Hak Dan Kewajiban", melalui <http://rinny-agustina.blogspot.com>, diakses Selasa 05 Maret 2019 Pukul 12.20 Wib.

¹⁷ Rinny Agustina, "Pengertian Hak Dan Kewajiban", melalui <http://rinny-agustina.blogspot.com>, diakses Selasa 05 Maret 2019 Pukul 12.20 Wib.

- e. Setiap warga negara wajib turut serta dalam pembangunan untuk membangun bangsa agar bangsa kita bisa berkembang dan maju ke arah yang lebih baik.

Kewajiban berasal dari kata “wajib” yang diberi imbuhan ke-an. Dalam pengertian bahasa kata wajib berarti sesuatu yang harus dilakukan, tidak boleh dilaksanakan. Wajib ini juga merupakan salah satu kaidah dari hukum *taklif* yang berarti hukum yang bersifat membebani perbuatan *mukallaf*. Dalam pengertian tersebut akan memberikan pengertian yang sangat luas. Secara istilah *iltizam* adalah akibat (ikatan) hukum yang mengharuskan pihak lain berbuat memberikan sesuatu atau melakukan suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu. Substansi hak sebagai *taklif* (yang menjadi keharusan yang terbebaskan kepada orang lain) dari sisi penerima dinamakan hak, sedangkan dari sisi pelaku dinamakan *iltizam* yang artinya keharusan atau kewajiban. Jadi antara hak dan *iltizam* atau kewajiban keduanya terkait dalam satu konsep.¹⁸

Hak yang berupa taklif atau kewajiban pada pihak lain disebut *haqqul syashi*, sedangkan hak yang berupa *al-syulthah* (kewenangan) atas suatu barang disebut *haqqul ‘aini*. Dengan demikian yang dikehendaki dengan hak dalam konteks *iltizam* adalah hak *syashi*, bukan hak *‘aini*. *Iltizam* atau kewajiban adakalanya berlaku atas harta benda, terhadap utang, dan terhadap perbuatan. *Iltizam* terhadap harta benda harus dipenuhi dengan menyerahkan harta benda kepada *multazam-lahu*, seperti keharusan penjual menyerahkan barang kepada pembeli dan keharusan pembeli menyerahkan uang kepada pihak penjual. *Iltizam* atas suatu perbuatan harus dipenuhi melalui suatu perbuatan yang menjadi

¹⁸ Gamela Dewi. 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, halaman 77

mahallul iltizam, seperti kewajiban seorang buruh dalam akad harus dipenuhi dengan melakukan pekerjaan tertentu, atau kewajiban orang yang meminjam barang harus dipenuhi dengan perbuatan mengembalikan barang yang dipinjam kepada pemiliknya.¹⁹

Adapun yang menjadi sumber utama *iltizam* atau kewajiban adalah:²⁰

- a. *Aqad*, yaitu kehendak kedua belah pihak untuk melakukan sebuah perikatan, seperti akad, jual beli, sewa menyewa, dan lain sebagainya.
- b. *Iradah al-munfaridah*, yaitu kehendak sepihak, seperti ketika seseorang menyampaikan suatu janji atau nazar.
- c. *Al-fi'ul nafi* (perbuatan yang bermanfaat), seperti ketika seseorang melihat orang lain dalam kondisi yang sangat membutuhkan bantuan atau pertolongan. Maka ia wajib berbuat sesuatu sebatas kemampuannya.

Selain sumber hak didalam hak terdapat juga rukun hak, rukun-rukun hak tersebut adalah sebagai berikut:²¹

- a. Pemilik hak (orang yang berhak). Yang menjadi pemilik hak, dalam pandangan syariat islam adalah Allah Swt, baik yang menyangkut hak-hak keagamaan, maupun hak individu, atau hak-hak secara hukum, seperti perserikatan dan yayasan, yang dalam istilah fikih disebut dengan *asy-syakshiyah al-i'tibariyah*. Seorang manusia, menurut ketentuan syara', telah memiliki hak-hak pribadi sejak ia masih janin dan hak-hak itu dapat dimanfaatkannya dengan penuh apabila janjin lahir ke dunia dengan selamat. Hak-hak pribadi yang diberikan Allah ini akan habis dengan wafatnya pemilik hak.
- b. Objek hak, baik yang bersifat materi maupun hutang.

¹⁹ *Ibid.*, halaman 78

²⁰ *Ibid.*, halaman 78

²¹ Mardani. *Op.Cit.*, halaman 125

2. Akibat Hukum Suatu Hak

Akibat hukum suatu hak terdiri dari:²²

- a. Perlindungan hak, dalam ajaran islam perlindungan hak merupakan penjabaran dari ajaran islam dan prinsip keadilan. Demi keadilan yang diperlukan kekuatan atau kekuasaan untuk melindungi dan menjamin terpenuhinya hak. Tanpa jaminan seperti ini, pelanggaran dan pelecehan hak orang lain berkembang pesat. Namun, atas dasar keadilan dan kemuliaan budi pekerti. Islam menganjurkan pemilik hak berlapang hati dan bermurah hati dalam menentukan haknya, khususnya terhadap orang-orang yang dalam kondisi kesulitan.
- b. Penggunaan Hak, pada prinsipnya islam memberikan kebebasan bagi setiap pemilik untuk menggunakan haknya sesuai dengan kehendaknya (*iraidah*) sepanjang tidak bertentangan dengan syariat islam. atas dasar prinsip ini pemilik hak dilarang mempergunakan haknya untuk bermaksiat seperti mengahmburkan untuk berjudi dan mabuk-mabukan. Dalam pandangan islam perbuatan tersebut hukumnya haram dan pelakunya dipandang berdosa.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik sehingga ada hak dan kewajiban yang membebani para pihak yang melakukan perjanjian. Kewajiban pihak yang menyewakan dapat ditemukan di dalam Pasal 1550 KUHPerduta. Kewajiban-kewajiban tersebut, yaitu:²³

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.

²² *Ibid.*, halaman 129

²³ Zaeni Asyhadie. 2018. *Hukum Keperdataan dalam Prespektif Hukum Nasional. Perdata (BW), Hukum Islam, dan Hukum Adat*. Depok: Rajawali Pers, halaman 140.

- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa menyewa.

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewa untuk dinikmati kegunaan barang tersebut. Tentang pemeliharaan barang yang disewakan, pihak yang menyewakan diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewa. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1551 ayat (2) KUHPerdara, bahwa“Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan kecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya penyewa”.

Ada 2 teori dalam ilmu hukum untuk menjelaskan kebenaran hak:²⁴

- a. Teori Kepentingan (Rudolf Von Jhering): hak itu suatu yang penting bagi seseorang dan harus dilindungi oleh hukum. Teori ini dibantah oleh Utrecht yang mengatakan bahwa hukum memang memiliki tugas kepentingan dari yang berhak tetapi tidak boleh mengacaukan hak dan kepentingan karena hukum sering melindungi kepentingan, dan tidak memberikan hak kepada yang bersangkutan.
- b. Teori Kehendak (Bernard Windscheip): Hak adalah kehendak yang dilengkapi dengan kekuatan dan diberi tata tertib hukum kepada seseorang.

4. Sebab Timbul dan Hapusnya Hak Seseorang

Hak pada umumnya dapat timbul pada subjek hukum disebabkan oleh beberapa hal, yaitu:²⁵

²⁴ Cerdaskan Anak, “Hak dan Kewajiban”, melalui//<http://cerdaskananak.blogspot.com/>, diakses jumat, 01 Maret 2019, Pukul 21:45 Wib.

- a. Adanya subjek hukum yang baru, baik orang maupun badan hukum.
- b. Terjadinya hubungan hukum dalam bentuk perjanjian yang melibatkan para pihak.
- c. Karena seseorang telah melakukan kewajiban sebagai syarat memperoleh hak.
- d. Hak dapat hapus pada subjek hukum disebabkan oleh beberapa hal, yaitu:
 - 1) Apabila pemegang hak meninggal dunia.
 - 2) Masa berlakunya hak telah berakhir atau habis dan tidak dapat diperpanjang lagi.
 - 3) Telah diterimanya suatu benda yang menjadi objek hak.

B. Perjanjian

Perikatan dan perjanjian menunjuk pada dua hal yang berbeda. Perikatan adalah suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak, di mana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut. Meskipun bukan yang paling dominan, namun pada umumnya, perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari, dan yang juga ternyata banyak dipelajari oleh ahli hukum, serta dikembangkan secara luas oleh legislator, para praktisi hukum, serta juga pada cendekiawan hukum, menjadi aturan-aturan hukum positif yang tertulis, yurisprudensi dan doktrin-doktrin hukum yang dapat ditemui dari waktu ke waktu.²⁶

²⁵ Zaeni Asyhadie, *Op.Cip.*, halaman 35.

²⁶ Kartini Mujadi dan Gunawanwidjaja. 2014. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 1.

Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat kita temui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang”. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Dengan demikian jelaslah bahwa perjanjian melahirkan perikatan. Seperti telah disebutkan di atas, Pasal 1233 KUHPerdara menyatakan bahwa: “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang”.²⁷

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sebagai perwujudan tertulis dari suatu perjanjian, kontrak adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu keadaan hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain. Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), perjanjian dibagi dalam tiga macam, yaitu:²⁸

1. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang.
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu.

²⁷ *Ibid.*, halaman 1.

²⁸ Budiman N.P.D Sinaga. 2005. *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*. Raja Grafindo, halaman 11.

3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka. Dalam pengertian ini, hukum perjanjian memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Sistem ini kemudian melahirkan prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang membuka kesempatan kepada para pihak yang membuat perjanjian untuk menentukan hal hal berikut ini:²⁹

- a. Pilihan hukum (*choice of law*), dalam hal ini para pihak menentukan sendiri dalam kontrak tentang hukum mana yang berlaku terhadap interpretasi kontrak tersebut.
- b. Pilihan forum (*choice of jurisdiction*), yakni para pihak menentukan sendiri dalam kontrak tentang pengadilan atau forum mana yang berlaku jika terjadi sengketa di antara para pihak dalam kontrak tersebut.
- c. Pilihan domisili (*choice of domicilie*), dalam hal ini masing masing pihak melakukan penunjukan dimanakah domisili hukum dari para pihak tersebut.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan istilah yang lazim digunakan untuk menyebut kontrak, yaitu perjanjian. Pengertian perjanjian tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu pihak dengan satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Tidak jelasnya definisi ini disebabkan di dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan saja. Sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas pengertian

²⁹ *Ibid.*, halaman 13.

itu, maka harus dicari dalam doktrin. Pengertian perjanjian sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.³⁰

Buku III KUHPerdara perihal perikatan, perkataan perikatan (*verbintenis*) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan perjanjian, sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan.

Tetapi sebagian besar dari Buku III KUHPerdara ditujukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Buku III KUHPerdara mengatur perihal hubungan-hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perseorangan), meskipun mungkin yang menjadi obyek juga suatu benda. Hukum perjanjian menganut sistem terbuka, artinya macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala

³⁰ Salim HS. 2014. *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 247

dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal hukum perjanjian. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan yang mereka adakan itu. Kalau mereka tidak mengatur sesuatu soal, itu berarti mereka mengenai soal tersebut akan tunduk kepada undang-undang.³¹

1. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya kontrak atau perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Pasal 1320 KUHPerduta menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan, kedua belah pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya obyek, dan adanya causa yang halal. Keempat hal tersebut, dikemukakan berikut ini, yaitu:

a. Kesepakatan Kedua Belah Pihak

Dimana syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau konsesus pada pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta. Kesepakatan adalah perseuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

b. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah cakap dan wenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang dikemukakan oleh undang-undang. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah

³¹ Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia, halaman 122.

orang yang sudah dewasa. Ukuran dewasa adalah telah berumur 21 tahun dan sudah kawin. Orang-orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum adalah anak di bawah umur, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan istri. Tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.³²

c. Objek Perjanjian

Berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.³³

d. Adanya Causa yang Halal

Pasal 1320 KUHPerdara tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Di dalam Pasal 1337 KUHPerdara hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hoge Raad sejak Tahun 1927 mengartikan causa yang halal menjadi tujuan para pihak. Contoh A menjual sepeda motor kepada si B. Tetapi, sepeda motor yang dijual oleh A itu adalah barang hasil curian. Jual beli seperti itu tidak mencapai tujuan dari pihak B. Karena B menginginkan barang yang dibelinya itu barang yang sah. Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang terakhir untuk sahnya suatu perjanjian. Mengenai syarat ini Pasal 1335

³² Salim HS. *Op. Cit.*, halaman 255

³³ *Ibid.*, halaman 25

KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Jadi yang dimaksud dengan sebab dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Akhirnya Pasal 1337 KUHPerdata menentukan bahwa suatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.³⁴

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur dalam suatu perjanjian dapat dikelompokkan menjadi unsur *essensialia*, unsur *naturalia*, dan unsur *accidentalia*. Dimana masing-masing unsur tersebut memiliki arti, yaitu:³⁵

- a. Unsur *essensialia* adalah unsur perjanjian yang selalu harus dalam setiap perjanjian. Tanpa unsur ini perjanjian tidak mungkin ada. Sebagai contoh, dalam suatu perjanjian jual beli harus ada barang dan harga yang disepakatai sebab tanpa barang dan harga perjanjian jual beli tidak mungkin dapat dilaksanakan.
- b. Unsur *naturalia* adalah unsur perjanjian yang diatur dalam undang-undang, tetapi dapat diganti atau disingkirkan oleh pihak.
- c. Unsur *accidentalia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh pihak sebab undang-undang tidak mengatur tentang hal itu. Sebagai contoh, perjanjian jual beli rumah beserta alat-alat rumah tangga.

³⁴ *Ibid.*, halaman 257

³⁵ Budiman N.P.D. Sinaga. *Op. Cit.*, halaman 19

3. Asas-Asas Hukum Kontrak

Hukum kontrak dikenakan banyak asas, diantara asas tersebut adalah sebagai berikut:

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapai kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau bisa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut. Asas konsualisme ini tidak berlaku bagi semua jenis kontrak karena asas ini hanya berlaku terhadap kontrak konsensual sedangkan terhadap kontrak formal dan kontrak riel tidak berlaku.³⁶

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak ini sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian. Kebebasan

³⁶ Ahmadi Miru. 2014. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers,halaman 3.

berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:³⁷

- 1) Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak.
- 2) Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian.
- 3) Bebas menentukan isi dari perjanjian.
- 4) Bebas menentukan bentuk perjanjian.
- 5) Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

c. Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.³⁸

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa perjanjian harus dilakukan atau dilaksanakan dengan itikad baik. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan

³⁷ *Ibid.*, halaman 4.

³⁸ *Ibid.*, halaman 5.

hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dengan pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.³⁹

4. Risiko dalam Perjanjian

Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Barang yang diperjualbelikan musnah karena perahu yang mengangkutnya karam. Barang yang dipersewakan terbakar habis selama waktu dipersewakannya. Risiko itu diatur dalam bagian umum Buku ke III KUHPerdara, sebenarnya kita hanya dapat menemukan satu pasal, yang sengaja mengatur soal risiko ini, yaitu pasal 1237 KUHPerdara. Pasal ini berbunyi: Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggung si berpiutang.⁴⁰

Risiko merupakan ajaran yang mewajibkan seseorang untuk memikul suatu kerugian, jikalau ada suatu kejadian di luar kemampuan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian. Dalam perjanjian sewa menyewa ini, barang itu berada pada pihak penyewa.⁴¹

³⁹ *Ibid.*, halaman 5.

⁴⁰ Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, halaman 59

⁴¹ Salim. 2014. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 62

Dari apa yang sudah diuraikan tentang pengertian risiko di atas tadi, kita lihat bahwa persoalan risiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa di luar kesalahan satu pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain berpokok pangkal kejadian yang dalam perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Persoalan risiko dalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti rugi adalah buntut dari wanprestasi.⁴²

Pembuat undang-undang tidak memikirkan perjanjian-perjanjian timbal balik, di mana pihak yang berkewajiban melakukan suatu prestasi juga berhak menuntut sesuatu kontraprestasi, dia hanya memiirkan secara abstrak, dimana ada suatu pihak yang wajib melakuakan suatu prestasi dan suatu pihak lain yang berhak atas prestasi tersebut. Bagaimanapun Pasal 1237 KUHPdata itu, hanya dapat dipakai untuk perjanjian yang sepihak.

Pasal 1553 KUHPdata yang mengatur masalah risiko dalam perjanjian sewa menyewa, yang juga suatu perjanjian timbal balik, adalah selaras dengan Pasal 1545 yang meletakkan risiko pada pundak si pemilik barang yang dipersewakan. Lain dari Pasal 1237 dan 1460 KUHPdata, yang keduanya jelas memakai perkataan tanggungan (yang berarti risiko), Pasal 1553 dalam sewa menyewa itu tidak memakai perkataan tersebut dan peraturan tentang risiko hanya tersirat di dalamnya, artinya peraturan itu menyimpulkan dari kata-kata yang dipakai di situ. Pasal 1553 itu disebutkan bahwa jika selama waktu sewa, barang yang dipersewakan itu musnah di luar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian

⁴² Subekti, *Op. Cit.*, halaman 59

sewa menyewa gugur demi hukum. dari perkataan gugur tersebut kita simpulkan bahwa masing-masing pihak tidak dapat menuntut sesuatu dari pihak lainnya.⁴³

C. Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah defimisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Dalam sewa menyewa kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barang untuk dinikmati oleh pihak yang lian, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti dalam halnya jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaanya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.⁴⁴

Peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam Bab Ketujuh dari Buku III KUHPerdara berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun tidak memakai waktu tertentu, oleh karena waktu tertentu

⁴³ *Ibid.*, halaman 62

⁴⁴ Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Aditya Bakti, halaman 39

bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa. Tentang harga sewa, dalam jual beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa barang perjanjiannya bukan jual beli lagi tetapi menjadi tukar menukar, tetapi dalam sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga sewa itu berupa barang atau jasa.⁴⁵

Meskipun sewa menyewa itu suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan antara sewa menyewa tertulis dan sewa menyewa lisan. Jika dibuat dengan tulisan, maka sewa menyewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu. Jika sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain, bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, dianggap sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama (Pasal 1570-1572 KUHPerdara). Sebagaimana telah diterangkan, segala macam barang dapat disewakan. Perkataan “carter”, yang berasal dari dunia perkapalan, ditujukan kepada pemborongan pemakaian sebuah kendaraan kapal laut, kapal terbang, mobil dan sebagainya untuk suatu waktu tertentu atau untuk perjalanan tertentu, dengan pengemudinya yang akan tunduk kepada perintah-perintah yang diberikan oleh si pencarter.⁴⁶

Perjanjian sewa menyewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan maupun pihak yang menyewa (Pasal 2575 KUHPerdara). Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang

⁴⁵ *Ibid.*, halaman 41

⁴⁶ Subekti. *Op. Cit.*, halaman 94

dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan, kecuali apabila ia telah diperjanjikan pada waktu menyewa barang (Pasal 1576 KUHPerdara).

Ketentuan undang-undang ini bermaksud melindungi si penyewa terhadap si pemilik baru, apabila barang yang sedang disewa itu dipindahkan kelain tangan. Dengan mengikat maksud undang-undang ini, maka perkataan dijual dalam Pasal 1576 KUHPerdara sudah lazim ditafsirkan secara analogis (luas), hingga tidak terbatas pada jual beli saja, tetapi meliputi lain-lain perpindahan hak milik, seperti tukar menukar, penghibahan, pewarisan dan sebagainya. Pendeknya kata dijual ditafsirkan sangat luas, sehingga menjadi dipindahkan miliknya. Sebaliknya kata sewa atau persewaan dalam pasal tersebut, harus ditafsirkan secara sempit atau terbatas, dalam arti bahwa yang tidak diputuskan atau dihormati oleh pemilik baru itu hanya hak sewa saja. Sebab sangat mungkin dalam perjanjian sewa dirumuskan janji-janji untuk kepentingan si penyewa yang bukan hak sewa, misalnya kepada si penyewa dijanjikan, bahwa setelah persewaan berlangsung sepuluh tahun, ia diperkenankan membeli barang yang disewanya itu dengan harga yang murah. Hak seperti ini, yang lazim dinamakan hak opsi tidaklah berlaku terhadap pemilik baru, apabila barang itu dijual kepada orang lain. Begitu pula, apabila perjanjian sewa itu diikuti oleh suatu perjanjian penanggungan, dimana seorang pihak ketiga menanggung pembayaran uang sewa terhadap pemilik, maka perjanjian penanggungan iniditanggap hapus apabila barang yang disewa itu dijual kepada orang lain. Dan pendapat ini memang tepat, karena

penanggung boleh dikatakan telah menyanggupi penaggungan itu kepada pemilik lama, dan tidak kepada orang lain.⁴⁷

Seorang pemilik rumah yang menyewakan rumahnya, oleh undang-undang diberikan hak utama (*privilege*) atas barang-barang perabot rumah yang dipakai untuk menghiasi rumah tersebut, guna menjamin pembayaran tunggakan uang sewa. Artinya, pemilik rumah tersebut, dalam suatu eksekusi atau lelang sita, akan dibayar lebih dahulu dari pendapatan lelang perabot rumah, dan diberikan kekuasaan untuk menyita barang-barang perabot secara mendahulukannya dari penagih-penagih lainnya. Biarpun itu kepunyaan orang lain yang dipakai sebagai mebel di rumah sewaan itu, dan biarpun barang-barang itu dipindahkan ke tempat lain, asal dalam hal yang terakhir ini, ia mengajukan tuntutan dalam jangka waktu empat belas hari setelah barang itu diangkut ke tempat lain (Pasal 1140 dan Pasal 1142 KUHPerdara).⁴⁸

a. Syarat Sahnya Sewa Menyewa

Sebagai salah satu jenis perjanjian maka syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara berlaku juga dalam perjanjian sewa menyewa dengan demikian untuk sahnya sewa menyewa, yang pertamakali harus diperhatikan apakah orang yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut telah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum, baik menurut ketentuan KUHPerdara, Hukum Islam atau Hukum Adat. Namun Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis menulis bahwa menurut ketentuan Hukum

⁴⁷ *Ibid.*, halaman 94

⁴⁸ *Ibid.*, halaman 95

Islam selain memenuhi syarat kecakapan, syarat sahnya sewa menyewa harus juga memenuhi syarat-syarat:⁴⁹

- 1) Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, maksudnya kalau di dalam perjanjian sewa menyewa itu tidak terdapat unsur pemaksaan, maka sewa menyewa itu tidak sah. Ketentuan ini sejalan dengan bunyi surah An-Nisa ayat 29, yang artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu”.
- 2) Harus jelas dan terang mengenai objek sewa menyewa, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa menyewa belangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.
- 3) Objek sewa menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya, maksudnya kegunaan barang yang disewa itu harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut, seandainya barang yang disewakan tidak dapat dipergunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa menyewa itu dapat dibatalkan.
- 4) Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang diperbolehkan oleh agama. Perjanjian sewa menyewa barang yang kemanfaatannya tidak diperbolehkan oleh ketentuan agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, misalnya perjanjian sewa menyewa rumah yang mana

⁴⁹ Zaeni Asyhadie. 2018. *Op. Cit.*, halaman 137

rumah itu digunakan untuk kegiatan prostitusi, atau menjual minuman keras, serta tempat perjudian.

b. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah.⁵⁰

- 1) Pihak yang menyewakan, pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya, untuk dinikmati kegunaan benda tersebut oleh penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri, tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memnidahkan pemakaian barang dapat juga sebagai pihak yang menyewakan.
- 2) Pihak penyewa, adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Mengenai objek atau barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat disewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang bertubuh saja yang dapat menjadi objek sewa melainkan hak-hak (yang tidak bertubuh) juga dapat disewa.

c. Risiko dalam Sewa Mnyewa

Menurut Pasal 1553 KUHPerdara, dalam sewa menyewa itu risiko mengenai barang yang disewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Tentang apakah artinya risiko dari bagian umum dari hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara. Peraturan tentang risiko

⁵⁰ *Ibid.*, halaman 138

dalam sewa menyewa itu tidak begitu jelas diterangkan oleh Pasal 1553 KUHPerdara tersebut seperti halnya dengan peraturan tentang risiko dalam jual beli yang diberikan oleh Pasal 1460 KUHPerdara, dimana dengan terang telah dipakai perkataan tanggungan yang berarti risiko. Peraturan tentang risiko dalam sewa menyewa kita ambil dari Pasal 1553 KUHPerdara. Dalam pasal itu disebutkan, apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum.⁵¹

d. Gangguan dari Pihak Ketiga

Apabila selama waktu sewa, si penyewa dalam pemakaian barang yang disewakan, diganggu oleh seorang pihak ketiga berdasar atas suatu hak yang dikemukakan oleh orang pihak ketiga itu, maka dapatlah si penyewa menuntut dari pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi secara sepadan dengan sifat gangguan itu. Apabila orang pihak ketiga itu sampai mengkuat si penyewa dimuka Pengadilan, maka si penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata itu untuk melindungi si penyewa.⁵²

e. Mengulang Sewakan

Jika penyewa kepadanya tidak diperjanjian oleh pemilik barang, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain. Diadakanya perbedaan antara mengulang sewakan

⁵¹ Subekti. *Op. Cit.*, halaman 44

⁵² *Ibid.*, halaman 45

dan melepaskan sewanya kepada orang lain, mempunyai maksud dalam ha mengulang sewakan, si penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga, sedangkan dalam hal melepaskan sewanya ia mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh orang pihak ketiga untuk menggantikan dirinya sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan. Jika si penyewa berbuat apa yang dilarang itu, maka pihak yang menyewakan dapat meminnta pemabatalan perjanjian sewa disertai dengan pembayaran kerugian.⁵³

f. Kewajiban-Kewajiban Pihak Penyewa dan yang Menyewakan

Pihak yang menyewakan diwajibkan:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan.
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan dimaksud.
- 3) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Penyewa juga diwajibkan selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban si penyewa. Juga ia harus menanggung si penyewa terhadap semua cacad dari barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian

⁵³ *Ibid.*, halaman 46

sewa menyewa, jika cacad-cacad itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi (Pasal 1551 dan Pasal 1552 KUHPerdara). Bagi si penyewa ada kewajiban utama, yaitu:

- 1) Memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik. Artinya merawat seakan-akan itu barang kepunyaanya sendiri, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Jika si penyewa memakai barang yang disewa itu untuk suatu keperluan lain daripada yang menjadi tujuannya, atau untuk keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan dapat memintakan pembatalan sewanya (Pasal 1561 KUHPerdara).⁵⁴

⁵⁴ Subekti. *Op. Cit.*, halaman 92

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pemahaman Masyarakat terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan

Salah satu objek perjanjian sewa-menyewa yang sekarang ini sangat dibutuhkan dalam kegiatan perekonomian khususnya di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit adalah rumah toko (ruko). Dimaksud dengan ruko adalah bangunan yang terletak di pinggir jalan perdagangan dan digunakan sebagai sarana untuk berdagang dalam mencari keuntungan dengan berbagai jenis usaha. Seperti berjualan pakaian jadi, kelontong, alat elektronik, rumah makan, bengkel maupun berbagai jenis usaha lain.⁵⁵

Bagi kebanyakan orang kata kontrak atau perjanjian menjelaskan suatu kunjungan ke kantor penasihat hukum dan disana menandatangani surat resmi yang mengandung bahasa yang tidak dapat dipahami. Anggapan ini jauh dari kebenaran. Kebanyakan orang membuat perjanjian setiap hari dalam kehidupannya, biasanya tanpa disadari. Setiap kali membeli suatu barang, atau membayar suatu jasa seperti memotong rambut, mereka sebenarnya mereka melakukan suatu perjanjian, sedangkan soal-soal yang berhubungan dengan pekerjaan mereka, seperti liburan, upah, jam kerja, sebagian diatur oleh perjanjian yang telah mereka perbuat, bersama dengan majikan mereka. Suatu perjanjian harus dibuat secara tertulis. Hal ini sebenarnya tidaklah demikian, kecuali dalam hal-hal tertentu yang telah diatur oleh undang-undang. Kebanyakan perjanjian di buat secara lisan.

⁵⁵ Wikipedia. "Ruko", melalui <https://id.m.wikipedia.org-pengertian-ruko.html>, diakses Minggu, 28 Juli 2019, Pukul 21:15 Wib.

Mungkin sebagian orang sangat memerlukan supaya perjanjian itu dibuat secara tertulis untuk jangka waktu tertentu dan ini banyak di persoalkan, atau jangka waktu yang lama, tetapi ini hanya untuk tujuan praktis mengenai pembuktian, dan biasanya menurut hukum tidak berlaku.⁵⁶

Perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat. Hubungan hukum ini terjadi untuk memenuhi kebutuhan dimana pihak yang satu tidak memiliki barang yang dibutuhkan, sehingga harus menyewanya dari orang lain dengan membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan atas kenikmatan yang ia dapatkan dari barang yang disewa dalam jangka waktu tertentu.

Mengacu pada hasil wawancara terhadap penyewa ruko yang bernama Abu Bakar yang telah menyewa ruko tersebut untuk usaha Rumah Makannya yang terletak di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit, terkait pemahaman pada dasarnya pemilik maupun penyewa ruko tidak paham mengenai perjanjian sewa menyewa dibuat. Mereka masih salah mengartikan bagaimana perjanjian sewa menyewa tertulis dan lisan. Perjanjian sewa menyewa di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit biasanya penyewa maupun pemilik ruko hanya membuat perjanjian dalam bentuk lisan dengan disertai selebar kwitansi pembayaran harga sewa ruko sesuai dengan harga dan jangka waktu yang disepakati oleh pemilik maupun penyewa ruko. Menurut pendapat penyewa ruko tersebut pembuatan perjanjian sewa menyewa secara tertulis pemilik ruko maupun penyewa ruko tidak paham dan tidak mengetahui bagaimana cara pembuatannya.

⁵⁶ Abdulkadir Muhammad. 2017. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, halaman 93

Serta tidak mengetahui bagaimana hak dan kewajiban dari para pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku sesuai dalam KUHPerduta. Masalah yang sering terjadi, salah satunya akibat masih kurangnya pemahaman akan perjanjian sewa menyewa secara lisan dari pemilik maupun penyewa ruko itu sendiri. Seperti dalam hal pembayaran, perawatan ruko, serta peraturan dalam perjanjian sewa menyewa ruko masih banyak yang melanggarnya, akibat kurangnya ketidaktahuan dalam membuat perjanjian sewa menyewa yang dianjurkan sesuai dalam KUHPerduta.⁵⁷

Perjanjian sewa menyewa ruko di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit yang sering dibuat ialah secara lisan. Pada masalah yang terjadi seringnya pelanggaran terhadap hak dan kewajiban maupun hal-hal yang sudah diperjanjikan disebabkan akibat tidak mengerti dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa yang nyaman, aman, dan baik. Perjanjian yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis pun tetap mengikat para pihak, dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Namun, untuk kemudahan pembuktian, acuan bekerja sama dan melaksanakan transaksi, sebaiknya dibuat secara tertulis. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat pelanggaran dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati, dan membuat kedua belah pihak lebih bertanggung jawab untuk melakukan kerjasama.

Suatu persetujuan mewajibkan para pihak untuk beritikad baik dalam melaksanakan persetujuan tersebut. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta dan Pasal 1339 KUHPerduta, yang menyatakan Pasal 1338, Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-

⁵⁷ Hasil Wawancara dengan Abu Bakar Selaku Penyewa, Selasa, 2 Juli 2019, Pukul 09.20 Wib.

undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal 1339, Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukandi dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.⁵⁸

Kesepakatan secara lisan merupakan bentuk kesepakatan yang banyak terjadi dalam masyarakat, namun kesepakatan secara lisan ini kadang tidak disadari sebagai suatu perjanjian padahal sebenarnya sudah terjadi perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak lainnya, misalnya seseorang membeli keperluan sehari-hari di toko maka tidak perlu ada perjanjian tertulis, tetapi cukup dilakukan secara lisan antara para pihak. Kesepakatan terjadi dengan menggunakan simbol-simbol tertentu sering terjadi pada penjual yang hanya menjual satu macam jualan pokok, misalnya penjual nasi soto, pembeli hanya mengacungkan jari telunjuknya saja, maka Penjual nasi soto akan mengantarkan satu mangkok nasi soto.

Banyak Perjanjian tidak pernah dimaksudkan dengan terus terang oleh pihak-pihak supaya mengikat secara sah, tidak ada maksud untuk mengajukan suatu perselisihan ke muka pengadilan. Dalam hal persetujuan yang bersifat persahabatan, sosial, dan pekerjaan rumah tangga, ada suatu anggapan yang kuat bahwa pihak-pihak yang tidak bermaksud menciptakan suatu hubungan hukum perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara lisan/tidak tertulis pun tetap mengikat

⁵⁸ Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Op. Cit.*, halaman 342

para pihak, dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Untuk kemudahan pembuktian, acuan bekerja sama dan melaksanakan transaksi, sebaiknya dibuat secara tertulis. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat pelanggaran dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati, dan membuat kedua belah pihak lebih bertanggung jawab untuk melakukan kerjasama.⁵⁹

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka. Artinya macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian-perjanjian yang mereka adakan itu. Kalau mereka tidak mengatur sendiri soal itu, berarti mereka mengenai soal tersebut akan tunduk kepada undang-undang. pemahaman umum tentang perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama. Kegiatan perekonomian diatur oleh hukum perdata yang timbul dalam dari perjanjian dan Undang-Undang. Hukum Perjanjian digunakan dalam perbuatan hukum jual-beli, sewa menyewa, asuransi, perbankan, surat-surat berharga, perjanjian kerja, pasar modal dan lainnya. Biasanya tidak ada perselisihan

⁵⁹ Abdulkadir Muhamad. *Op. Cit.*, halaman 97

mengenai persoalan itu, tetapi bilamana timbul perselisihan, baiklah kita menyerahkan saja kepada hukum dan undang-undang.⁶⁰ Suatu perjanjian terdiri atas serangkaian perkataan-perkataan. Untuk menetapkan isi suatu perjanjian, perlu lebih dahulu ditetapkan dengan cermat apa yang dimaksudkan oleh para pihak dengan mengucapkan atau menulis perkataan-perkataan tersebut. Perbuatan ini dinamakan menafsirkan perjanjian. Menafsirkan, sebagai menempatkan duduknya perkara atau menetapkan fakta-fakta, tidak termasuk persoalan yuridis (persoalan hukum) yang tunduk pada pemeriksaan kasai, sehingga hanya dapat dipersoalkan sampai di pengadilan tinggi dan tidak lagi di depan Mahkamah Agung.⁶¹

Berdasarkan hasil wawancara dengan Rudi Antonius Sembiring selaku penyewa, beliau mengatakan bahwa masyarakat di sekitar kurang berpengetahuan tentang hukum secara umum, apalagi tentang perjanjian. Selanjutnya beliau mengatakan bahwa yang mereka ketahui itu bukanlah perjanjian karena tidak ada tanda tangan dari kedua belah pihak tidak ada kesepakatan yang harus dipenuhi dan tidak ada hitam di atas putih dan hanya sebatas selembar kwitansi pembayaran.⁶²

Warga sekitar kebanyakan didominasi oleh mereka yang hanya lulusan Sekolah Dasar (SD) sampai Sekolah Menengah Atas (SMA), itulah yang melatarbelakangi masyarakat setempat tidak memiliki cukup ilmu pengetahuan tentang hukum khususnya hukum perjanjian. Latar belakang minimnya pendidikan pada

⁶⁰ Subekti. *Op. Cit.*, halaman 13

⁶¹ *Ibid.*, halaman 43

⁶² Hasil Wawancara dengan Rudi Antonius Sembiring Selaku Pemilik Ruko, Selasa, 2 Juli 2019, Pukul 09.20 Wib.

warga sekitar adalah faktor ketika umur mereka masih diharuskan untuk duduk disekolah menuntut ilmu tetapi malah bekerja membantu orang tua pergi ke ladang untuk bertani.⁶³

B. Pelaksanaan Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan

Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan. Dengan demikian berarti perjanjian juga melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan membuat perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian, secara sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri, dengan jaminan atau tanggungan berupa harta kekayaan yang dimiliki dan akan dimiliki oleh pihak yang membuat perjanjian atau yang telah mengikatkan diri tersebut. Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.⁶⁴

Menurut penuturan salah satu pemilik ruko masalah yang sering terjadi terkait hak dan kewajiban adalah kurangnya perawatan-perawatan kecil terhadap bangunan ruko tersebut, banyak bagian bangunan ruko yang tidak terawat, plapon yang kotor dan rusak akibat asap penggorengan di dapur, dinding yang kotor akibat coretan-coretan, sampah yang berserakan di sekitar halaman ruko, dan

⁶³ Hasil Wawancara dengan Abu Bakar Selaku Penyewa, Selasa 2 Juli 2019, Pukul 09.20 Wib.

⁶⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.*, halaman 2

sering sekali penyewa ruko terlambat dalam membayar sewa menyewa ruko yang dilakukan setiap setahun sekali.⁶⁵

Pernyataan sukarela menunjukkan semua bahwa perikatan yang bersumber dari perjanjian tidak mungkin terjadi tanpa dikehendaki oleh para pihak yang terlibat atau membuat perjanjian tersebut. Ini berbeda dari perikatan yang lahir dari undang-undang, yang menerbitkan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perikatan tersebut, meskipun sesungguhnya para pihak tidak mengkehendaki.⁶⁶

Setiap hubungan hukum akan mempunyai akibat hukum, dalam arti menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan hubungan hukum. demikian juga halnya seperti perjanjian sewa menyewa akan menimbulkan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa, akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu antara pihak pemilik barang dan pihak penyewa barang. Hal ini dikarenakan hak dan kewajiban itu merupakan suatu perbuatan yang bertimbal balik, artinya hak dari satu pihak merupakan kewajiban pihak lain, begitu juga sebaliknya.

Secara etimologis kata hak berarti milik, ketetapan, dan kepastian, seperti terdapat dalam Qs. Ya Sin (36) yang berbunyi “sesungguhnya telah pasti berlaku perkataan (ketentuan Allah) terhadap kebanyakan mereka, karena mereka tidak beriman”. Al-hak diartikan juga dengan menetapkan dan menjelaskan sebagaimana dalam Qs. Al-Anfal (8) yang berbunyi: “Agar Allah menetapkan

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Rudy Antonius Sembiring Selaku Pemilik Ruko. Rabu 31 Juli 2019. Pukul 20.45 Wib

⁶⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.*, halaman 3

yang hak (islam) dan membatalkan yang batil (syirik) walaupun orang-orang yang berdosa (musyrik) itu tidak menyukainya.⁶⁷

Hak dan kewajiban adalah dua sisi yang saling bertimbal balik dalam suatu transaksi. Hak salah satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lain, begitu pula sebaliknya kewajiban salah satu pihak menjadi hak bagi pihak yang lain. Keduanya saling berhadapan dan diakui dalam hukum islam. Dalam hukum islam, hak adalah kepentingan yang ada pada perorangan atau masyarakat, atau pada keduanya, yang diakui oleh syarak. Berhadapan dengan hak seseorang terdapat kewajiban orang lain untuk menghormatinya. Namun demikian, secara umum pengertian hak adalah sesuatu yang kita terima, sedangkan kewajiban adalah sesuatu yang harus kita tunaikan atau laksanakan.⁶⁸

Kata kewajiban berasal dari kata “wajib” yang berarti imbuhan ke-an. Dalam pengertian bahasa kewajiban berarti sesuatu yang harus dilakukan, tidak boleh tidak dilaksanakan. Wajib ini juga merupakan salah satu kaidah dari hukum taklif yang berarti hukum yang bersifat membebani perbuatan *mukallaf*. Secara istilah *iltizam* adalah akibat (ikatan) hukum yang mengharuskan pihak lain berbuat memberikan sesuatu atau melakukan sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu, substansi hak sebagai *taklif* (yang menjadi keharusan yang terbebaskan pada orang lain) dari sisi penerima dinamakan “keharusan atau kewajiban”. Jadi antara hak dan iltizam keduanya terkait dalam satu konsep⁶⁹

Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa, memelihara barang yang disewakan sedemikian

⁶⁷ Mardani. *Op.Cit.*, halaman 123

⁶⁸ Gamela Dewi. *Op. Cit.*, halaman 65

⁶⁹ *Ibid.*, halaman 77

hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan, dan memberikan kepada si penyewa kenikmatan yang tentram dari barang yang disewakan selama belangsungnya persewaan. Selanjutnya ia diwajibkan, selama waktu sewa menyewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barangnya yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi wajibnya penyewa. Juga ia harus menanggung si penyewa terhadap semua cacad dari barang yang disewakan yang merintangai pemakaian barang itu. Kewajiban memberikan kenikmatan tentram kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya. Kewajiban tersebut meliputi keamanan terhadap gangguan-gangguan pisik, misalnya orang-orang melempari rumahnya dengan batu atau tetangga membuang sampah diperkarangan rumah yang disewa dan lain sebagainya.⁷⁰

Bagi si penyewa ada dua kewajiban utama, ialah memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya, dan membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian. Kewajiban untuk memakai barang sewa sebagai seseorang bapak rumah yang baik berarti kewajiban untuk memakai seakan-akan itu barang kepunyaan senidri. Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk sesuatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga

⁷⁰ Subekti. *Op. Cit.*, halaman 42

dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya (Pasal 1561 KUHPerdara). Kalau yang disewa itu merupakan sebuah rumah kediaman, maka si penyewa diwajibkan memperlengkapi rumah itu dengan perabot rumah secukupnya, jika tidak, ia dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu, kecuali ia cukup memberikan jaminan.⁷¹

Pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko), menurut responden banyak penyewa yang melanggar hak dan kewajibannya sebagai penyewa, menurut responden pelanggaran-pelanggaran tersebut seperti keterlambatan membayar sewa menyewa rumah toko (ruko) bahkan penyewa pernah kabur sebelum melunasi pembayaran pada saat pembayaran sewa menyewa dilakukan perbulan, sehingga pemilik ruko memberlakukan pembayaran sewa menyewa pertahun, tidak terawatnya bangunan-bangunan ruko tersebut, rusaknya plapon-pelapon dan dinding akibat asap penggorengan. Dan juga masalah yang sering terjadi adalah lantai hancur dan dinding yang kotor tidak terawat oleh penyewa dikarenakan penyewa membuka usaha rumah makan. Penuturan responden selanjutnya ada juga masalah yang terjadi yaitu masalah tunggakan pembayaran listrik yang dibebankan kepada pemilik ruko, dimana pada saat meakukan perjanjian sewa menyewa mereka telah sepakat bahwa yang membayar listrik adalah penyewa ruko tersebut.⁷²

Perlindungan hak dalam ajaran islam merupakan penjabaran dari ajaran dan prinsip keadilan. Demi keadilan diperlukan kekuatan atau kekuasaan untuk

⁷¹ *Ibid.*, halaman 43

⁷² Hasil Wawancara dengan Rudi Antonius Sembiring, Selaku Pemilik Ruko, Rabu, 3 Juli 2019, Pukul 10.00 Wib.

melindungi dan menjamin terpenuhinya hak. Tanpa jaminan seperti ini, pelanggaran dan pelecehan hak orang lain berkembang pesat. Namun, atas dasar keadilan dan kemuliaan budi pekerti, Islam menganjurkan pemilik hak berlapang hati dan berumurah hati dalam menuntut haknya, khususnya terhadap orang-orang yang dalam kondisi kesulitan. Pada prinsipnya kebebasan dalam islam tidaklah bersifat mutlak, melainkan kebebasan yang bertanggung jawab. Yaitu, kebebasan mempergunakan hak yang disertai sikap tanggung jawab atas terpelihara hak dan kepentingan orang lain. Pelaksanaan kebebasan secara mutlak menimbulkan konsekuensi kebebasan melanggar hak dan kepentingan orang lain. Hal yang demikian tentunya hanya menimbulkan perselisihan dan permusuhan antara sesama manusia.⁷³

Penyalahgunaan hak merupakan menjalankan hak yang mengakibatkan kerugian terhadap orang lain. Dengan kata lain, penyalahgunaan hak adalah berbuat sesuatu yang bukan merupakan haknya atau menggunakan haknya bukan pada tempatnya sehingga orang lain menanggung akibatnya. Pitlo berpendapat, suatu perbuatan bisa merupakan penyalahgunaan hak, meskipun dengan tujuan yang layak dan tanpa tujuan untuk merugikan orang lainm jika kerugian yang diderita orang lain lebih besar dan tidak seimbang dengan keuntungan yang diperoleh pelaku perbuatan. Menurut Soewandi, penyalahgunaan hak adalah sesuatu pelaksanaan hak yang menurut keadaan konkret dan kasus tidak sesuai dengan syarat-syarat tingkah laku yang pantas dalam masyarakat.⁷⁴

⁷³ Gamela Dewi. *Op. Cit.*, halaman 74

⁷⁴ Wawan Muhawan Hariri. *Op. Cit.*, halaman 207

Jumlah perjanjian yang dilanggar sedikit sekali jika dibandingkan dengan jumlah yang dilaksanakan, tetapi yang menarik perhatian itu justru perjanjian-perjanjian yang dilanggar itu. Karna kebanyakan perjanjian dibuat dengan maksud supaya dilaksanakan, dan umumnya memang dilaksanakan, cara melaksanakan perjanjian ini akan dibicarakan pertama. Ketentuan dasar adalah bahwa masing-masing pihak harus melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan dengan tepat apa yang telah disetujui untuk dilakukan. Jika salah satu pihak telah melanggar kewajibannya, biasanya tidak akan ada pembelaan baginya bahwa pelanggaran itu bukanlah kesalahannya. Ia telah berjanji untuk melkaskanakan perjanjiannya, dan ia akan bertanggung jawab jika tidak melaksanakan. Hanya jika ada sebab dari luar yang membuat pelaksanaan itu secara pisik, hukum, dan perdagangan tidak mungkin dilakukan, sehingga kepadanya dapat dimaafkan karena tidak melaksanakan perjanjian itu. Kenyataanya bahwa ia telah melakukan pemeliharaan secara layak, tidak dapat dijadikan alasan baginya untuk mmbela diri.⁷⁵

C.Perlindungan Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan yang dilakukan di Desa, Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit sebenarnya sudah mendapat perlindungan dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Hanya saja pelaksanaan hak dan kewajiban pemilik maupun penyewa sering melanggar perjanjian tersebut.

⁷⁵ Abdul Kadir Muhamad. *Op. Cit.*, halaman 155

1. Kasus-Kasus yang Berkaitan dengan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko (ruko) Secara Lisan

a. Rusaknya Bangunan Ruko

Rusaknya bangunan ruko menjadi salah satu kasus yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan khususnya di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit. Hal ini diakibatkan karena kurangnya perawatan dari penyewa ruko tersebut sehingga terjadi kerusakan-kerusakan kecil pada bangunan ruko tersebut yang merugikan pemilik ruko. Kerusakan-kerusakan kecil tersebut seperti pelapon-pelapon ruko yang rusak akibat asap penggorengan, coretan-coretan di dinding yang membuat dinding ruko terlihat kotor. Sedangkan kerusakan besar seperti hancurnya gorong-gorong pada parkiran ruko yang membuat parkiran ruko tidak bisa di parkiri oleh mobil-mobil sehingga hal ini dapat merugikan penyewa ruko yang seharusnya menjadi tanggung jawab pemilik ruko.

b. Keterlambatan dalam Membayar Sewa Ruko

Keterlambatan dalam membayar sewa ruko juga menjadi salah satu kasus yang sering terjadi dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan. Hal seperti ini dapat merugikan pemilik ruko, dimana mereka sebelum melakukan sewa menyewa, mereka telah sepakat untuk membayar sewa sesuai waktu yang telah ditentukan, pada kenyataannya penyewa ruko sering terlambat dalam membayar ruko dikarenakan ruko yang disewanya sepi oleh pelanggan

sehingga penyewa ruko tidak dapat membayar sewa sesuai waktu yang telah mereka tentukan sebelumnya.

c. Pembayaran Rekening Listrik Ruko

Pembayaran rekening listrik ruko juga menjadi salah satu masalah yang sering terjadi dalam melakukan sewa menyewa ruko (ruko) secara lisan, dimana sebelum melakukan sewa menyewa ruko pemilik ruko maupun penyewa ruko telah sepakat dimana pembayaran rekening listrik itu dibebankan kepada pemilik ruko, pada kenyataannya pembayaran rekening listrik tersebut sering telat dalam pembayaran perbulannya dan apabila tidak di bayar maka aliran listrik tersebut akan diputus sehingga pembayaran rekening listrik tersebut di bayar oleh penyewa ruko yang sebenarnya bukan menjadi tanggung jawab penyewa ruko.

2. Implementasi Perlindungan Hukum atas Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (ruko) Secara Lisan

Hukum perjanjian Indonesia yang berdasarkan KUHPdata menganut sistem konsensual. Sistem perjanjian konsensual ini mengajarkan bahwa suatu ikatan karena perjanjian sudah terjadi pada saat dibuatnya perjanjian, yakni pada saat tercapainya kata sepakat, meskipun hanya kesepakatan lisan. Jadi tidak ada keharusan bahwa suatu perjanjian tersebut harus dibuat secara tertulis. Ini adalah salah satu prinsip umum dari suatu perjanjian. Akan tetapi, untuk perjanjian-perjanjian tertentu, undang-undang mensyaratkan adanya syarat tertulis agar suatu perjanjian menjadi sah menurut hukum. Keharusan tertulis untuk sahnya suatu

perjanjian khusus untuk perjanjian-perjanjian tertentu itu merupakan pengecualian dari prinsip hukum perjanjian yang berlaku umum bahwa perjanjian sudah terjadi dan mengikat meskipun belum ditulis atau tidak ditulis.⁷⁶

Secara umum dapat dikatakan bahwa asalkan 4 syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara ini dipenuhi, maka suatu perjanjian sudah sah dan mempunyai akibat hukum secara penuh, meskipun perjanjian tersebut tidak ditulis. Pada persinsipnya keharusan tertulis bagi suatu perjanjian mempunyai tujuan yuridis tertentu, yang dipersyaratkan dengan cara sebagai berikut:⁷⁷

- a. Dipersyaratkan perjanjian tertulis hanya untuk perjanjian tertentu. Tujuannya antara lain untuk memastikan bahwa suatu perjanjian tidak gampang dibatalkan di kemudian hari. Misalnya keharusan membuat perjanjian tertulis bagi perjanjian hibah, kecuali hibah langsung dari tangan ke tangan.
- b. Dipersyaratkan hanya untuk perjanjian yang berobjekan barang-barang tertentu saja. Misalnya perjanjian tertulis harus dibuat untuk suatu jual beli berobjekan tanah. Dalam hal ini, keharusan tertulis tersebut mempunyai tujuan utama agar terjadi ketertiban dan kepastian dalam sistem pendaftaran tanah dan hukum tanah.
- c. Dipersyaratkan untuk perjanjian yang melibatkan jumlah uang tertentu. Di berbagai negara, seperti negara Amerika Serikat, dikenal *Statute Of Fraud*, dimana terhadap perjanjian yang melibatkan uang dalam jumlah banyak, misalnya sampai minimal jumlah sekian dolar, haruslah dibuat secara tertulis.

⁷⁶ Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali pers, halaman 205

⁷⁷ *Ibid.*, halaman 205

Perjanjian seperti ini dianggap sangat penting dan sangat rentan dimanipulasi, karena itu jika tidak ditulis, diperkirakan akan mudah terjadi sengketa, serta tidak memberikan rasa nyaman bagi para pihak dalam perjanjian tersebut.

Landasan hukum perjanjian sewa menyewa termuat dalam Bab VII dari Buku III Pasal 1550-1580 KUHPerdara yang berlaku untuk segala macam sewa menyewa, lanjutnya lagi sewa rumah dan perabotanya pada Pasal 1581-1587 KUHPerdara. Pada KUHPerdara sewa menyewa dijelaskan dari Pasal 1548 KUHPerdara sampa Pasal 1600 KUHPerdara.

Perjanjian pada umumnya diatur dalam Bab II, ketentuan khusus diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVII ditambah Bab VIIA. Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Pertimbangan terjadi agar perbuatan-perbuatan yang tidak mengandung unsur kehendak atas akibatnya tidak masuk dalam cakupan perumusan, seperti perbuatan melawan hukum, perwakilan sukarela (*zaakwarneming*) dan agar perjanjian timbal balik bisa tercakup dalam perumusan tersebut, J.Satrio merevisi perumusan tersebut menjadi demikian. "Perjanjian adalah perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih atau dimana satu orang lain atau lebih saling mengikatkan dirinya." Suatu perjanjian tidak terjadi seketika atau serta merta dan perjanjian dibuat untuk

dilaksanakan, oleh karena itu dalam suatu perjanjian yang dibuat selalu terdapat tiga tahapan, yaitu:⁷⁸

- a. *Pra-contractual*, yaitu perbuatan-perbuatan yang tercakup dalam negosiasi dengan kajian tentang penawaran dan penerimaan;
- b. *Contractual*, yaitu tentang bertemunya dua pernyataan kehendak yang saling mengisi dan mengikat kedua belah pihak;
- c. *Post-contractual*, yaitu tahap pada pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang hendak diwujudkan melalui perjanjian tersebut.

Dasar hukum perikatan diatur dalam Buku III KUHPerdara (sejak 1950 setelah Bab 7 ada Bab 7a, jadi ada 19 Bab) diklarifikasikan menjadi dua macam, yaitu umum, Bab 1, 2, dan 4 sedangkan khusus yaitu Bab 3, 5 sampai dengan 18. Dalam Pasal 1233 KUHPerdara, dikatakan bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena undang-undang.” Sumber-sumber perikatan pada dasarnya dibagi menjadi dua macam yaitu, berdasarkan pasal 1233 KUHPerdara bahwa perikatan bersumber dari perjanjian (*obligatio ex contractu*) dan undang-undang (*obligatio ec lege*). Berdasarkan fakta hukum yaitu putusan hakim adalah putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Putusan hakim mengikat para pihak dan pihak ketiga yang mendapat keuntungan dari putusan itu. Putusan hakim merupakan sumber perikatan karena menimbulkan kewajiban kepada seseorang untuk memenuhi suatu prestasi.⁷⁹

Perikatan moral termasuk dalam perikatan alamiah. Perikatan alamiah terdiri dari perikatan yang berdasarkan ketentuan undang-undang atau kehendak

⁷⁸ Salim. 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 16

⁷⁹ Wawan Muhawan Hariri. *Op. Cit.*, halaman 20

para pihak sejak semula tidak mempunyai hak penuntutan, perikatan yang berasal dari moral yang sifatnya mendesak, perikatan yang semula perikatan perdata. KUHPerdata menentukan dengan jelas mengenai beberapa asas-asas perjanjian, diantaranya dalam Pasal 1315 menentukan asas personalia perjanjian. Pasal 1337 menentukan asas kesusilaan dan ketertiban umum; Pasal 1338 ayat (1) menentukan asas mengikatnya perjanjian; Pasal 1338 ayat (3) menentukan asas iktikad baik, sedangkan Pasal 1339 menentukan asas kepatutan dan kebiasaan. Namun menurut Rutten, hanya ada tiga asas yang paling pokok dalam hukum perjanjian, yaitu asas konsensualisme, asas kekuatan mengikatnya perjanjian dan asas kebebasan berkontrak.⁸⁰

Meskipun sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukanya suatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya, kalau sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa menyewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

⁸⁰ *Ibid.*, halaman 21

Perihal sewa tertulis itu diatur dalam pasal 1570 KUHPerdara dan perihal sewa yang tidak tertulis atau lisan diatur dalam pasal 1571 KUHPerdara.⁸¹

a. Ingkar Janji dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Secara Lisan

Ingkar janji atau sering juga disebut dengan wanprestasi sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan khususnya di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit, dimana penyewa dan pemilik sewa sering melanggar perjanjian-perjanjian yang telah diperjanjikan sebelumnya. Hal ini disebabkan karena pemilik sewa maupun penyewa sering lupa akan isi perjanjian yang sudah mereka sepakati karena perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan secara lisan. Sehingga penyewa maupun pemilik sewa sering melakukan wanprestasi, salah satu wanprestasi yang dilakukan penyewa adalah kurangnya perawatan bangunan ruko sehingga bangunan ruko tersebut rusak dan terlihat kotor, padahal sebelumnya mereka telah berjanji bahwa penyewa harus merawat ruko tersebut dengan sebaik-baiknya dan melakukan perbaikan-perbaikan kecil jika terjadi kerusakan pada bangunan ruko. Wanprestasi yang sering juga dilakukan oleh penyewa ruko adalah terkait dengan pembayaran sewa ruko, dimana penyewa sering terlambat dalam hal membayar sewa ruko sesuai dengan waktu yang telah ditentukan sebelumnya.

Menurut pandangan hukum perdata apabila salah satu pihak telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji, berdasarkan pada ketentuan perikatan akan menerima akibat hukum atau sanksi hukum yaitu:

⁸¹ R. Subekti. *Op. Cit.*, halaman 47

1. Melanggar ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, dimana penyewa ruko diwajibkan membayar ganti rugi yang telah dialami oleh pemilik ruko.
2. Menurut ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara, dinyatakan bahwa penyewa ruko diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai ganti kerugian.
3. Menurut ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara, apabila perikatan tersebut bersifat timbal baik, maka pemilik sewa dapat menuntut pemutusan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian.
4. Penyewa wajib membayar biaya perkara jika debitur dinyatakan bersalah oleh majelis hakim di Pengadilan Negeri.

Menurut ketentuan syariat islam setiap perjanjian harus dipenuhi sesuai dengan Firman Allah: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah olehmu akad-akad (perjanjian) itu.” (Qs Al-Maidah [5]:1). Di samping itu, Hadis Nabi Muhamad Saw, yang artinya “sesungguhnya aku tidak menyalahi janjimu dan tidak menahan utusan” (HR Abu Dawud dan An-Nasai dan disahihkan oleh Ibnu Hibban). Hadis ini memberikan petunjuk bahwa Nabi Muhamad Saw. Selalu tepat janji atau tidak mengingkari janji. Dengan demikian, sebagai seorang Muslim sehausnya mencontoh Nabi dalam hal membuat perjanjian.⁸²

Hukum positif di Indonesia seseorang yang tidak melaksanakan janjinya dikatakan wanprestasi. Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan. Atau wanprestasi tidak menjalankan atau memenuhi

⁸² Zaeni Asyhadie. 2018. *Op. Cit.*, halaman 86

isi perjanjian yang bersangkutan. Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Dalam pengertian lain yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa. Menurut R. Subekti, wanprestasi (kelalaian) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:⁸³

1. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan.
2. Melaksanakan yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
3. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya.
4. Melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi terjadi karena debitur yang sama sekali tidak memenuhi perikatan, terlambat memenuhi perikatan, debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan. Apabila tindakan debitur merugikan kreditur, ia wajib mengganti kerugian atau disebut dengan ganti rugi. Selain mengganti kerugian kreditur dapat pula membatalkan perikatan. Dari dua hal tersebut terdapat dua akibat yaitu, melanjutkan dan mengganti kerugian atau membatalkan perikatan dan mengganti kerugian. Apabila mempertimbangkan sumber hukum perikatan secara materil, ada dua sumber hukum yaitu undang-undang dan undang-undang karena perbuatan manusia. Dalam Pasal 1365 KUHPdata mengenai akibat melawan hukum dengan mengganti kerugian, yaitu dengan adanya pembuktian

⁸³ *Ibid.*, halaman 87

dan hubungan kausalitas, sedangkan syarat sahnya perjanjian adalah persetujuan antara kedua belah pihak (Pasal 1320 KUHPerdara) bahwa yang dimaksud dengan persetujuan kedua belah pihak atau adanya persetujuan dan karena berdasarkan kesepakatan.⁸⁴

b. Akibat dalam Perjanjian

1. Akibat Hanya Berlaku di Antara Para Pihak yang Membuatnya

Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya berlaku di antara para pihak yang membuatnya. Ini berarti bahwa setiap perjanjian, hanya membawa akibat berlakunya ketentuan pasal 1131 KUHPerdara bagi para pihak yang terlibat atau yang membuat perjanjian tersebut. Jadi apa yang menjadi kewajiban atau prestasi yang harus dilaksanakan oleh debitur dalam perjanjian hanya merupakan dan menjadi kewajibannya semata-mata. Dalam hal terdapat seorang pihak ketiga yang kemudian melaksanakan kewajibannya tersebut kepada kreditur, maka ini tidak berarti debitur dilepaskan atau dibebaskan dari kewajibannya tersebut. Pihak ketiga yang melakukan pemenuhan kewajiban debitur, demi hukum diberikan hak untuk menuntut pelaksanaan kewajiban debitur (yang telah dipenuhi pihak ketiga tersebut kepada kreditur) dari debitur.⁸⁵

2. Mengenai Kebatalan atau Nulitas dalam Perjanjian

Seperti dijelaskan pada uraian sebelumnya, pada dasarnya perjanjian bersifat konsensual, namun demikian terdapat perjanjian-perjanjian tertentu yang

⁸⁴ Wawan Muhawan Hariri. *Op. Cit.*, halaman 103

⁸⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Op.Cit.*, halaman 165

mewajibkan dilakukan sesuatu tindakan yang lebih dari hanya sekedar kesepakatan lisan, sebelum pada akhirnya perjanjian tersebut dapat dianggap sah dan karenanya mengikat serta melahirkan perikatan di antara para pihak yang membuatnya.⁸⁶

Tuntutan atas suatu *quantum meruit*, dalam beberapa situasi, suatu tuntutan untuk memperoleh ganti rugi bukanlah upaya hukum berupa uang yang pantas. Hal ini boleh terjadi apabila satu pihak melepaskan perjanjian sebelum pihak lainnya menyelesaikan kewajiban di pihaknya, tetapi telah melakukan usaha persiapan. Pihak yang dirugikan mungkin telah menderita rugi yang bukan berupa uang, secara langsung, tetapi ia berhak menuntut atas suatu quantum meruit (jumlah yang menjadi haknya) untuk usaha yang sudah ia lakukan. Suatu tuntutan atas dasar ini boleh juga dilakukan apabila pekerjaan telah dilakukan berdasarkan suatu perjanjian yang batal. Penggugat tidak dapat menuntut ganti rugi karena pelanggaran perjanjian, sebab di sini tidak ada terjadi perjanjian, tetapi ia boleh menuntut atas suatu *quantum meruit*.⁸⁷

3. Perdamaian

Perlaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit sering terjadi wanprestasi atau ingkar janji, namun pemilik sewa maupun penyewa sering melakukan perdamaian atau penyelesaian secara musyawarah mufakat atau kekeluargaan jika terjadi suatu masalah atau salah satu pihak ingkar janji. Perdamaian merupakan suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan

⁸⁶ *Ibid.*, halaman 171

⁸⁷ Abdul Kadir Muhamad. *Op. Cit.*, halaman 165

atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara. Perjanjian ini tidaklah sah, melainkan jika dibuat secara tertulis (Pasal 1851 KUHPerdara). Dalam perdamaian ini kedua belah pihak saling melepaskan sebagian tuntutan mereka, demi untuk mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau untuk mencegah timbulnya suatu perkara. Ia adalah perjanjian formal karena ia tidak sah (dan karenanya tidak mengikat) kalau tidak diadakan menurut suatu formalitas tertentu, yaitu ia harus diadakan secara tertulis. Untuk mengadakan suatu perdamaian diperlukan bahwa seorang mempunyai kekuasaan untuk melepaskan haknya atas hal-hal yang termaksud dalam perdamaian itu. Wali-wali dan pengampu-pengampu tidak dapat mengadakan suatu perdamaian, selainnya jika mereka bertindak menurut ketentuan-ketentuan dari Bab kelimabelas dan ketujuhbelas Buku I KUHPerdara. Setiap perdamaian hanya terbatas pada soal yang termaksud didalamnya, pelepasan segala hak dan tuntutan yang dituliskan disitu harus diartikan sekedar hak-hak dan tuntutan-tuntutan itu ada hubungannya dengan perselisihan yang menjadi sebab diadakannya perdamaian tersebut (Pasal 1854 KUHPerdara).⁸⁸

4. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Rumah Toko Akibat Pengakhiran Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa rumah toko secara lisan di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit, tidak dipenuhinya prestasi oleh pihak penyewa menimbulkan kerugian bagi pihak pemilik rumah toko akibat tidak dipenuhinya hak dari pihak pemilik rumah toko untuk memperoleh pembayaran sewa

⁸⁸ R. Subekti. *Op. Cit.*, halaman 177

menyewa rumah toko berupa sejumlah uang sesuai dengan yang disepakati. Dilakukannya wanpresatasi oleh pihak penyewa tentu menimbulkan akibat hukum bagi dirinya. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit, akibat hukum bagi pihak penyewa yang melakukan pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa rumah toko di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit, adalah kewajiban untuk membayar ganti kerugian yang di derita oleh pihak pemilik rumah toko serta pengalihan resiko sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya prestasi untuk membayar sewa rumah toko oleh pihak penyewa. Yang dimaksud dengan kerugian dalam Pasal 1243 KUHPerdato adalah kerugian yang timbul karna debitur melakukan wanprestasi. Dimana kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur terhitung sejak ia dinyatakan lalai.⁸⁹

Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdato menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya berlaku di antara para pihak yang membuatnya. Ini berarti bahwa setiap perjanjian, hanya membawa akibat berlakunya ketentuan Pasal 1131 KUHPerdato bagi para pihak yang terlibat atau yang membuat perjanjian tersebut. Jadi apa yang menjadi kewajiban atau prestasi yang harus dilaksanakan oleh debitur dalam perjanjian hanya merupakan dan menjadi kewajibannya semata-mata. Dalam hal terdapat seorang pihak ketiga yang kemudian melaksanakan kewajibannya tersebut kepada kreditur, maka ini tidak berarti debitur dilepaskan

⁸⁹ Abdul Kadir Muhamad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, halaman 247.

atau dibebaskan dari kewajibannya tersebut. Pihak ketiga yang melakukan pemenuhan kewajiban debitur, demi hukum diberikan hak untuk menuntut pelaksanaan kewajiban debitur (yang telah dipenuhi oleh pihak ketiga tersebut kepada kreditur) dari debitur. Demikianlah Pasal 1400 KUHPerdara merumuskan: “subrogasi atau penggantian hak-hak kreditur oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur itu, terjadi, baik dengan perjanjian, maupun demi undang-undang.”⁹⁰

Jelaslah bahwa prestasi yang dibebankan oleh kitab undang-undang hukum perdata bersifat personal dan tidak dapat dialihkan dengan begitu saja. Semua perjanjian yang telah dibuat dengan sah (yaitu memenuhi keempat prsyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara) akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi perjanjian tersebut akan mengikat, dan melahitkan perikatan bagi para pihak dalam perjanjian. Sebagai konsekuensi dari asas personalia ini, yang hanya mengikat diantara para pihak yang membuatnya, dan khususnya kewajiban debitur yang senantiasa melekat pada dirinya pribadi hingga ia dibebaskan, Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara menentukan bahwa perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Dengan ketentuan tersebut jelas bahwa apa yang sudah disepakati oleh para pihak tidak boleh diubah oleh siapapun juga, kecuali jika hal tersebut memang dikehendaki secara bersama oleh

⁹⁰ Kartini Mujiadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Op. Cit.*, halaman 165

para pihak, ataupun ditentukan demikian oleh undang-undang berdasarkan suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum atau keadaan hukum tertentu.⁹¹

Peraktik akibat hukum jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian tersebut dengansendirinya sudah batal demi hukum. Jadim berbeda dengan ketentuan Pasal 1266 ayat 2 KUHPerdara yang menyatakan bahwa akibat hukum wanprestasi tidak batal demi hukum, namun harus dimintakan pembatalan kepada hakim. Selanjutnya, Pasal 1244 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdara menjelaskan mengenai ganti rugi atas wanprestasi yaitu, dengan membayar kerugian nyata yang dialami, ongkos-ongkos yang digunakan, serta dibolehkan untuk menuntut kehilangan keuntungan yang diharapkan.⁹²

Setiap perjanjian yang melawan hukum adalah batal. Selanjutnya lagi, bertentangan dengan ketentuan umum yang berlaku terhadap perjanjian yang batal, setiap uang yang telah disampaikan tidak dapat diperoleh kembali. Apabila satu pihak tidak bersalah dalam keadaan melawan hukum itu, ia berhak menggugat berdasarkan perjanjian itu, walaupun pihak lainnya tidak dapat. Hal ini akan terjadi apabila perjanjian itu benar-benar menurut hukum, tetapi satu pihak melaksanakannya untuk tujuan yang melawan hukum tanpa sepengetahuan pihak lainnya.⁹³

Berdasarkan hasil penelitian, apabila pihak yang menyewakan ruko tidak melakukan kewajibannya berarti telah melakukan wanprestasi, maka penyewa ruko diperbolehkan menuntut ganti rugi sewa menyewa ruko tersebut.

⁹¹ *Ibid.*, halaman 166

⁹² Zaeni Asyhadie. *Op.Cit.*, halaman 148.

⁹³ Abdul Kadir Muhamad. *Op.Cit.*, halaman 184

Penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa menyewa ruko di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit jika terjadi perselisihan antara pemilik ruko maupun penyewa ruko, biasanya perselisihan itu diselesaikan dengan cara kekeluargaan yaitu musyawarah untuk mufakat.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Bedasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah dilakukan penulis diatas, maka dapat disimpulkan yaitu:

1. Pemahaman masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa, masih tidak paham karena masih banyak dari masyarakat salah mengartikan bagaimana perjanjian sewa menyewa secara lisan dan tertulis. Perjanjian sewa menyewa di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit biasanya penyewa maupun pemilik sewa hanya membuat perjanjian dalam bentuk lisan. Serta banyak juga tidak mengetahui bagaimana hak dan kewajiban dari para pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam KUHPerduta. Masalah yang sering terjadi, salah satunya akibat masih kurangnya pemahaman masyarakat itu sendiri.
2. Pelaksanaan Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan di Desa Bandar Baru, Kecamatan Sibolangit para pihak penyewa maupun pemilik ruko masih sering melanggar atau melupakan hak dan kewajiban terhadap perjanjian yang sudah mereka sepakati sebelumnya.
3. Perlindungan hukum akan perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan pada dasarnya sama seperti perjanjian tertulis yaitu landasan hukum perjanjian sewa menyewa termuat dalam Bab VII dari Buku III Pasal 1550 -1580 KUHPerduta yang berlaku untuk segala macam sewa menyewa.

B. Saran

Atas dasar dari temuan penelitian ini, maka penulis menyarankan sebagai berikut:

1. Sudah seharusnya perjanjian sewa menyewa di buat secara tertulis saja, hal ini dikarenakan agar pemilik sewa maupun penyewa lebih paham akan perjanjian sewa menyewa yang mereka perbuat.
2. Apabila melakukan suatu perjanjian sudah seharusnya para pihak yaitu penyewa maupun pemilik sewa mempertanggungjawabkan hak dan kewajiban mereka masing-masing sesuai kesepakatan yang sudah mereka sepakati sebelumnya baik itu perjanjian tertulis maupun lisan.
3. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara tertulis akan memudahkan penyewa maupun pemilik sewa jika terjadi suatu sengketa dalam pelaksanaan hak dan kewajiban perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan..

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Kadir Muhammad. 2017. *Hukum Perjanian*. Bandung: Alumni
- Abdul Kadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Ahmadi Miru. 2014. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Budiman N.P.D Sinaga. 2005. *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Prespektif Sekretaris*. Raja Grafindo
- C.S.T. Cansil. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Gamela Dewi. 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.
- Kartini Mujadi dan Gunawanwidjaja. 2014. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali pers.
- Mardani. 2015. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Suratman dan Phillips Dillah. 2015. *Metode penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta
- Salim HS. 2014. *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Salim. 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim. 2014. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: sinar Grafika.
- Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Aditya Bakti.
- Zaeni Asyhadie. 2018. *Hukum Keperdataan dalam Prespektif Hukum Nasional. Perdata (BW), Hukum Islam, dan Hukum Adat*. Depok: Rajawali Pers.

B. Kitab Undang-Undang

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2014. *KUHPerdata*. Jakarta: Balai Pustaka.

C. Internet

Cerdaskan Anak, “Hak dan Kewajiban”, melalui//<http://cerdaskananak.blogspot.com>

Rinny Agustina, “Pengertian Hak Dan Kewajiban”, melalui//<http://rinny-agustina.blogspot.com>,

Wikipedia, “Hak”, melalui <https://id.m.wikipedia.org>

Wikipedia. “Ruko”, melalui <https://id.m.wikipedia.org-pengertian-ruko.html>



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir: Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

Unggul, Cerdas dan Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama Lengkap : FAISAL
NPM : 1406200336
Program Studi : ILMU HUKUM / HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH TOKO SECARA LISAN (STUDI DI DESA BANDAR BARU KECAMATAN SIBOLANGIT)

Pembimbing I : Hj. RABIAH Z HARAHAP, SH, MH
Pembimbing II : ERWIN ASMADI, SH, MH

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONS. LANJUTAN	PARAF
19 Feb 2019	Skripsi ditemu		
07 Feb 2019	Perbaikan skripsi, submateri dengan RABIAH dan buku pedoman		
23 Juli 2019	Perbaikan Abstrak, Bab I-IV, dan literatur hukum		
11 September 2019	Perbaikan tulisan		
20 Sept 2019	Perbaikan substansi bab III		
26 Sept 2019	Acc ke pembimbing I		
28 Sept 2019	Skripsi di Arlin		
1 Sept 2019	Perbaikan penulisan		
Oktober	Uj. Ujian Kaki		
4/10 - 19	Di lanjut ke Turnitin		

Diketahui Dekan

Pembimbing I

Pembimbing II

(Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H)

(Hj. Rabiah Z Harahap, SH, M.H)

(Erwin Asmadi, SH, M.H)