

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO
(Studi Putusan No.217/PDT/2020/PT.SBY)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapat Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**DIMAS HARRY AGUSTINO
NPM. 1806200294**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mendapat buku ini agar diberikan nomor dan tanggalnya

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f](#)umsumedan [i](#)umsumedan [t](#)umsumedan [u](#)umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitian Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis tanggal 22 September 2022, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : DIMAS HARRY AGUSTINO
NPM : 1806200297
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (Studi Putusan No.217/PDT/2020/PT.SBY)

Dinyatakan : (B+) 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

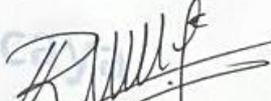
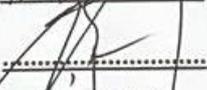
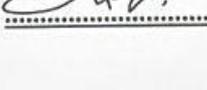

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Sekretaris


Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 018047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr.RAMLAN., S.H., M.Hum
2. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H.,C.N., M.Kn.
3. BURHANUDDIN, S.H., M.H

1. 
2. 
3. 



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Dilarang menyalin atau menjiplak tanpa izin dari pihak yang bersangkutan

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> ✉ fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : DIMAS HARRY AGUSTINO
NPM : 1806200297
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO
(Studi Putusan No.217/PDT/2020/PT.SBY)
PENDAFTARAN : TANGGAL 07 SEPTEMBER 2022

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

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum

NIDN. 0122087502

BURHANUDDIN, S.H., M.H

NIDN.

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menggunakan surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fumsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DIMAS HARRY AGUSTINO
NPM : 1806200297
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (Studi Putusan No.217/PDT/2020/PT.SBY)

Disetujui Untuk Disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 22 September 2022

DOSEN PEMBIMBING

BURHANUDDIN, S.H., M.H

NIDN.

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DIMAS HARRY AGUSTINO
NPM : 1806200294
Program : Strata-1
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWAWA DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH TOKO (Studi Putusan
Nomor. 217/PDT/2020/PT.SBY)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis, secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

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

Medan, September 2022
Saya yang menyatakan



DIMAS HARRY AGUSTINO



MAGISTRIS PENYIARAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PEMBIYAN PUKAI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU: "Sukadilaha" A Berdikawan Kesehatan Badan, Kemitifasi Nasional Perguruan Tinggi No. 2070K/BAN/PT/Akad/PT/202019
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 8622400 - 86224567 Fax. (061) 8625474 - 8631003
 http://fahum.umhu.ac.id | fahum@umhu.ac.id | umhuamedan | umhuamedan | umhuamedan | umhuamedan



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : DIMAS HARRY AGUSTINO
 NPM : 1806200294
 PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
 JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWAWA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH TOKO (STUDI PUTUSAN NO.217/PDT/2020/PT.SBY)

Pembimbing : Burhanuddin, SH, MH

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
10 Maret 2022	Picnik Awal	
25 Maret 2022	Seminar Proposal	
25 Juni 2022	Perbaikan awal dan rumusan masalah	
27 Juni 2022	Perbaikan Tinjauan pustaka	
28 Juli 2022	Perbaikan Bab III subbab D/C	
18 Agustus 2022	Revisi kesimpulan dan saran diringkas	
22 Agustus 2022	Perbaiki paragraf akhir bab Pembung/belaman	
23 Agustus 2022	Balok Buku	
Ade untuk diangkasip 30/08/22		

Ketabuki
 DEKAN FAKULTAS HUKUM

(FAISAL, SH., MLHum)

DOSEN PEMBIMBING

(Burhanuddin, SH, MH)

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (Studi Putusan No.217/PDT/2020/PT.SBY)

Di dalam KUHPerdara tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Akan tetapi, yang paling dominant dalam menentkan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pembuatan perjanjian sewa menyewa ruko. Klausul perjanjian sewa menyewa ruko. Bagaimana pertimbangan hakim pada sewa menyewa ruko dalam Putusan No.217/Pdt/2020/PT.SBY.

Motode penelitian yang digunakan adalah dengan jenis yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisi permasalahan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan dengan data sekunder yang diperoleh studi kepustakaan.

Pengaturan perjanjian sewa menyewa ruko merupakan suatu kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis dengan isi para pihak mengikatkan dirinya satu sama lainnya dalam waktu yang ditentukan serta memiliki nilai harga yang telah disepakati sehingga menimbulkan suatu kewajiban untuk penyewa membayarkan barang atau bangunan yang disewakannya. Negosiasi adalah tindakan awal sebelum membuat sebuah perjanjian. Negosiasi ialah tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebelum membuat perjanjian untuk mencapai kesepakatan dan menentukan poin-poin dalam perjanjian tersebut yang memiliki hak dan kewajiban kepada masing-masing para pihak. Klausul perjanjian sewa menyewa ruko. Klausul hak dan kewajiban sebagai pemilik rumah, kamu berhak menerima uang sewa dari penyewa dan menerima pengembalian rumah dalam kondisi baik sesuai dengan kondisi yang disepakati dalam perjanjian. Klausul jangka waktu sewa, dalam perjanjian, harus mencantumkan klausul jangka waktu sewa-menyewa. Klausul harga sewa, mesti mencantumkan besarnya harga sewa dalam perjanjian berdasarkan kesepakatan dengan pihak penyewa. Pertimbangan hakim pada sewa menyewa ruko dalam Putusan No.217/Pdt/2020/PT.SBY?. Adanya itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II yang meminta agar Penggugat mengosongkan objek sewa padahal masa sewa masih berlaku terhitung sejak tanggal 11 Mei 2019 hingga tanggal 11 Mei 2022, maka tindakan atau perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan "wanprestasi".

Kata Kunci: Perjanjian Sewa Menyewa, Rumah Toko, Perlindungan Hukum

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakhatuh Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat di selesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (Studi Putusan No.217/PDT/2020/PT.SBY)**. Selesainya skripsi ini, perkenankanlah di ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang di berikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
2. Dekan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Ibu Atika Rahmi, S.H., M.H.

4. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Burhanuddin, SH., M.H selaku Pembimbing, dan Ibu Assoc. Prof. Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H selaku Pembimbing, yang penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
5. Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terimakasih kepada ayahanda Wismal dan ibunda Mama:evi novita yang telah mangasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang
6. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian ini berlangsung.

Segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan. Untuk itu, di harapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada yang lain diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hamba-Nya. Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, Agustus 2022

Hormat saya

DIMAS HARRY AGUSTINO
NPM. 1806200294

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Faedah	6
D. Tujuan Penelitian	7
E. Definisi Operasional	8
F. Keaslian Penelitian	9
G. Metode Penelitian	10
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	10
2. Sifat Penelitian	11
3. Sumber data	11
4. Alat Pengumpulan Data	12
5. Analisis data	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	14
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa	16
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	30
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko	43

B. Klausul perjanjian sewa menyewa ruko.....	60
C. Pertimbangan hakim pada sewa menyewa ruko dalam Putusan No.217/Pdt/2020/PT.SBY?	69
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	77
B. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	80

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri tanpa orang lain, dan masing-masing memenuhi kebutuhan hidupnya melalui usaha seperti tolong menolong, tolong menolong, tukar tambah, jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam. Untuk kepentingan pribadi dan orang banyak. Sebagai entitas sosial, manusia bebas bertindak berdasarkan hukum yang ada. Namun instingnya untuk melindungi dirinya, keluarganya, dan kepentingannya membuat orang bekerja, namun secara sadar atau tidak sadar, mereka sering terlibat dalam konsensus.

Di zaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi. Kebutuhan tempat usaha ialah salah satu hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha dagangnya seperti rumah toko (ruko). Kegiatan usaha dagang masyarakat ada yang memerlukan ruko namun, tidak semua masyarakat memiliki ruko itu sendiri. Adanya hal tersebut untuk memenuhi kebutuhannya mau tidak mau para pelaku usaha dagang harus melakukan sewa menyewa ruko yang diinginkan dan dianggap strategis untuk tempat usahanya.

Ruko atau yang sering disebut dengan rumah toko merupakan bangunan yang biasa dibuat dengan bertingkat minimal dua sampai lima lantai tergantung dari keinginan pemilik ruko tersebut, yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha. Pada umumnya, lantai satu dijadikan tempat usaha sedangkan lantai paling atas dijadikan tempat tinggal. Ruko ini marak dibangun di berbagai

kawasan kota dan daerah yang ada di Indonesia. Sistem perekonomian yang semakin berkembang maka ruko-ruko yang telah dibangun dapat dijadikan sebagai sarana dalam jual beli. Ruko sering dikenal dengan sebutan rumah toko atau tempat tinggal yang dijadikan sekaligus tempat usaha dan biasanya ruko ini dibangun sejajar dengan bangunan ruko lainnya. Hal itu memiliki tujuan untuk masyarakat menjadi lebih mudah dalam melaksanakan kegiatan transaksi bisnisnya yang di bangun dalam sebuah konsep tertentu dan dalam satu kawasan.¹

Kebutuhan tempat usaha sangat berperan dalam kegiatan usaha perdagangan untuk mengembangkan usaha yang diperdagangkan. Namun tidak semua pelaku usaha memiliki tempat usaha sendiri. Dengan adanya hal tersebut mengharuskan suatu pelaku usaha untuk melakukan sewa menyewa tempat usaha yang strategis kepada seseorang yang menyewakan tempat usahanya seperti ruko. Dengan adanya keadaan demikian menyebabkan terciptanya suatu perjanjian sewa menyewa.

Bentuk ruko dianggap sebagai solusi atas meningkatnya kepadatan penduduk di Indonesia dan lahan yang semakin sempit. . Praktek perjanjian sewa menyewa yang terjadi di Kabupaten Sumedang pada umumnya menggunakan perjanjian secara lisan hal ini menimbulkan banyak persolan-persoalan masalah yang dialami pemilik ruko, kurangnya pemahaman dari masyarakat serta ketidak tahuan akan hukum yang berlaku ialah salah satu faktor penyebabnya, Berdasarkan Observasi yang dilakukan kepada 4 pemilik ruko di Kabupaten Sumedang masalah yang sering terjadi akibat perjanjian dibuat secara lisan, ialah tidak dilaksanakannya kewajiban dalam

¹ I Made Sukayasa, dkk, *Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (RUKO)*, Jurnal Konstruksi Hukum, Vol. 2, No. 1, 2021, halaman 97-98

perjanjian keterlambatan dalam membayar sewa dan kerusakan-kerusakan ruko seperti dinding yang kotor akibat banyaknya coretan-coretan yang disengaja maupun yang tidak disengaja, plafon yang rusak akibat asap-asap penggorengan didapur dan tidak adanya perawatan yang dilakukan penyewa, penyewa memperdagangkan barang-barang haram seperti minuman keras, obat-obatan terlarang yang tidak diketahui oleh pemilik ruko.²

Kebutuhan akan ruko tersebut menjadi salah satu lahan bisnis atau usaha bagi masyarakat yang memiliki tanah atau rumah ditempat yang strategis untuk membangun ruko yang khusus disewakan kepada pelaku usaha dagang. Adanya keadaan yang demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa ruko.

Bagi masyarakat yang taraf perekonomiannya mampu untuk membangun rumah atau ruko tersebut, mereka dapat menyewakan rumah atau ruko tersebut kepada orang-orang yang membutuhkan, atau dalam hal ini masyarakat yang dalam golongan menengah ke bawah yang tidak mampu untuk membeli bangunan ruko tersebut maka mereka dapat menyewa bangunan ruko tersebut dengan harga yang lebih terjangkau untuk kalangan mereka.³

Perjanjian sewa menyewa Ruko yang biasanya dilakukan oleh masyarakat adalah dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik Ruko untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa itu jadi menyewa Ruko atau tidak. Dengan demikian

² Pandang Muhammad, *Akibat Hukum Ijarah dengan Akad Lisan Ditinjau dari Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Perjanjian Sewa Menyewa Ruko (Rumah Toko) di Kabupaten Sumedang* Vol 2, No. 1, Tahun 2022, halaman 536

³ R.Subekti, 2018, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Cetakan XIV Bandung, halaman.

dalam membuat perjanjian sewa menyewa antara pihak yang menyewakan atau pemilik Ruko dengan pihak yang menyewa itu saling terlibat dalam pembuatan sewa menyewa Ruko tersebut. Dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa disini tidak ada perantaranya, yaitu hanya pihak pemilik Ruko dan penyewa Ruko. Setelah kedua belah pihak sepakat lalu dibuat perjanjian atau persetujuan yang isinya mengenai waktu, harga sewa, teknik pembayaran, sanksi serta ketentuan lainnya.

Pembuatan suatu akta perjanjian khususnya akta sewa menyewa maka para pihak yang berkepentingan diberikan kebebasan untuk menentukan isi perjanjian tersebut. Hal itu dikarenakan dalam pembuatan suatu perjanjian berlaku suatu asas umum dalam hukum perdata yang disebut asas kebebasan berkontrak. Akan tetapi penerapan asas kebebasan berkontrak tidaklah mutlak bersifat bebas karena terdapat juga pembatasan-pembatasan yang diatur agar suatu perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, serta agar tetap dapat memberikan rasa keadilan.⁴

Di dalam KUHPerdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Akan tetapi, yang paling dominant dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah.

Sewa-menyewa sangat dianjurkan dalam Islam oleh sebab itu mengandung unsur tolong-menolong dalam kebaikan antar sesama manusia. Sewa-menyewa

⁴ I Gede Yudi Arsawan, *Keabsahan Klausul Pembebasan Kewajiban Akibat Force Majeure Dalam Akta Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL*, Indonesian Notary Vol. 3 No. 2 (2021), halaman 279

disahkan syariat yang bersumber pada Al-Qur'an yakni :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji⁵

“Surah ini diawali dengan perintah kepada setiap orang yang beriman agar memenuhi janji-janji yang telah diikrarkan, baik janji kepada Allah maupun janji kepada sesama manusia. Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji, yaitu janji-janji antara manusia dengan Allah, manusia dengan manusia, dan manusia dengan dirinya sendiri, selama janji-janji itu tidak mengharamkan yang halal dan tidak menghalalkan yang haram”⁶.

Dalam Islam perjanjian itu sendiri merupakan suatu cara untuk mendapatkan hak milik yang sah dan cara umum memindahkan hak milik perjanjian ini menjelaskan tentang hubungan antara tawaran dengan penerimaan yang dikenali sebagai tanggung jawab dan pertalian antara dua belah pihak dengan merujuk kepada perikatan tertentu. Pada hakikatnya semua manusia di muka bumi ini saling membutuhkan antara yang satu dengan yang lain dan tidaklah sanggup untuk berdiri sendiri untuk memenuhi segala kebutuhan hidup materi maupun non materi setiap harinya.

Penggugat adalah penyewa yang beritikad baik atas sebidang tanah dan

⁵ *Al-Qur'an dan Tasirnya, Jilid II*, 2013, EffharOffset Semarang, hal.381

⁶ *I b I d*, hal.382

bangunan rumah dengan luas tanah seluas 3.980 M², yang berlokasi atau terletak di Desa Martopuro, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan (Jawa Timur) atau setempat dikenal dengan Jalan Raya Martopuro No. 29, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan (Jawa Timur), untuk selanjutnya disebut “Objek Sewa”. Tergugat I adalah pihak yang menyewakan ”objek sewa” tersebut di atas kepada Penggugat yang menurut keterangannya telah mendapatkan persetujuan dari Tergugat II selaku pemilik atas objek sewa dalam melakukan tindakan hukum untuk menyewakan objek sewa tersebut kepada Penggugat.

Berdasarkan uraian di ataslah menarik bagi peneliti untuk melakukan penelitian mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko (Studi Putusan No.217/PDT/2020/PT.Sby).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan ketentuan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka rumusan masalah yang akan dijadikan pembahasan skripsi ini yaitu:

1. Bagaimana Proses Pembuatan perjanjian sewa menyewa ruko
2. Bagaimana klausul perjanjian sewa menyewa ruko?
3. Bagaimana pertimbangan hakim pada sewa menyewa ruko dalam Putusan No.217/Pdt/2020/PT.SBY?

C. Faedah Penelitian

Faedah penelitian ini diharapkan berguna baik secara teoritis maupun secara praktis, dengan kata lain yang dimaksud dengan faedah teoritis yaitu faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu

hukum khususnya, dari segi praktis penelitian ini berfaedah bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan.⁷

1. Secara teoretis, yaitu untuk menambah wawasan dan khazanah ilmu pengetahuan di bidang hukum administrasi negara agar mengetahui lebih lanjut mengenai perlindungan hukum terhadap penyewa dalam perjanjian sewa menyewa.
2. Secara praktis, yaitu sebagai sumbangsih pemikiran bagi para pihak dalam sewa menyewa terkait dengan perlindungan hukum terhadap penyewa dalam perjanjian sewa menyewa.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari adanya penelitian merupakan perbuatan dengan tujuan untuk dapat mengambil suatu pengetahuan yang baru untuk menjawab berbagai permasalahan dan juga kasus-kasus sehingga dapat memecahkan suatu masalah.⁸

Adapun tujuan dari adanya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Proses Pembuatan perjanjian sewa menyewa ruko.
2. Untuk mengetahui klausul perjanjian sewa menyewa ruko
3. Untuk mengetahui pertimbangan hakim pada sewa menyewa ruko dalam Putusan No.217/Pdt/2020/PT.SBY.

⁷ Ida Hanifah, dkk. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. halaman 5.

⁸ Deni Damayanti. 2016. *Pintar Menulis Karya Ilmiah Sejak Bangku kuliah Esai, Jurnal, Skripsi, Tesis, Dan Karya Ilmiah Populer*. Yogyakarta. Araska. halaman 113.

E. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah suatu rangka yang melukiskan mengenai keterkaitan mengenai istilah-istilah ataupun jawaban khusus tentang apa yang diteliti.⁹ Sesuai dengan apa yang ingin diteliti pada penelitian kali ini yaitu perlindungan hukum terhadap penyewa dalam perjanjian sewa menyewa, maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian yaitu:

1. Perlindungan hukum adalah keseluruhan peraturan yang tertulis dan tidak tertulis yang biasanya bersifat memaksa untuk kelakuan manusia dalam masyarakat negara serta antara negara yang berorientasi pada dua asas, yaitu keadilan dan daya guna, demi tata dan damai dalam masyarakat.¹⁰
2. Penyewa yaitu pihak yang berhak menerima kenikmatan suatu benda selama waktu tertentu dan berkewajiban membayar uang sewa. Dengan demikian, di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat dua pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan suatu prestasi.¹¹ Penyewa dalam memanfaatkan suatu barang dapat menggunakan barang milik sendiri atau dapat pula dengan sistem menyewa kepada orang lain.¹²
3. Perjanjian sewa menyewa merupakan jenis perjanjian timbal balik yang memiliki pengertian sebagai perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi kedua belah pihak, dimana hak dan kewajiban melekat pada kedua belah pihak.¹³

⁹ Ida Hanifa. *Op.Cit.* halaman 17.

¹⁰ Syamsul Arifin, 2018, *Pengantar Hukum Indonesia*, Bandung, Cita Pustaka Pustaka Indonesia, halaman 5-6

¹¹ Abdulkadir Muhammad, 2017, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman. 345

¹² Ismail Nawawi, 2018, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer (Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, Dan Sosial)*, Ghalia Indonesia, Bogor, halaman. 185

¹³ Neng Yani Nurhayani, 2018, *Hukum Perdata*, Pustaka Setia, Bandung, halaman. 250

F. Keaslian Penelitian

Penulis meyakini bahwa penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap penyewa dalam perjanjian sewa menyewa bukanlah hal yang baru dan telah banyak diteliti oleh peneliti sebelumnya. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelumnya, ada dua judul yang hampir memiliki persamaan dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Sasraw Fandapi Tarigan. Analisis Terhadap Wanprestasi Pihak Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI. No. 467/Pdt.G/2014/PN.Dps. Permasalahan dalam penelitian ini:
 - a. Hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa menurut aturan perundang-undangan mau pun perjanjian para pihak
 - b. Akibat hukum terhadap perjanjian sewa menyewa dalam hal penyewa telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah
 - c. Analisis perbuatan wanprestasi penyewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah pada putusan MARI No. 467/Pdt.G/2014/PN/Dps.
2. Muhammad Ilyas Farhan. Perjanjian Mengulang Sewakan Rumah Pada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Putusan Nomor 1049/PDT.G/2018/PN.DPS). Permasalahan dalam penelitian ini
 - a. Bagaimana ketentuan hukum terkait keabsahan perjanjian sewa-menyewa di Indonesia?
 - b. Bagaimana akibat hukum yang timbul dari peralihan hak dan kewajiban dalam mengulang sewakan rumah pada pihak ketiga?

- c. Bagaimana pertimbangan hakim dalam penyelesaian perjanjian mengulang sewakan rumah pada pihak ketiga dalam perjanjian sewa-menyewa rumah terkait Putusan Nomor:1049/Pdt.G/2018/PN.Dps?

Secara substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat kedalam bentuk skripsi ini mengarah perlindungan hukum terhadap penyewa dalam perjanjian sewa menyewa.

G. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu kegiatan penelitian yang dilakukan secara ilmiah dan memiliki tahapan dan prosedurnya dalam melakukan suatu penelitian. Penelitian yang dilakukan secara ilmiah dengan menggunakan metode atau tahapan kegiatan secara ilmiah adalah semata-mata tujuannya untuk memecahkan suatu permasalahan yang dihadapi. Atau juga digunakan untuk menemukan suatu fakta yang akan menjadi dasar suatu penemuan dari suatu penelitian yang telah dilakukan dengan menggunakan tahapan dan prosedur yang baik dan benar agar mendapatkan hasil yang maksimal dari penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti.¹⁴

1) Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemupakan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya. Sisi normatif disini tidak sebatas

¹⁴Ida Hanifah, dkk., *Op.Cit.*, halaman 19.

pada peraturan perundang-undangan saja.¹⁵ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus.

2) Sifat Penelitian

Penelitian hukum yang dilakukan semata-mata adalah untuk dapat diketahuinya suatu hal dengan cara menggambarkan tentang keadaan suatu hal bagaimana sebenarnya hukum dan norma itu bekerja di masyarakat. Tujuan penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi kali ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan tentang suatu keadaan dan kejadian secara nyata dan tidak ada keinginan untuk bermaksud mengambil suatu intisari dari penelitian yang dilakukan yang mana intisari tersebut berlaku secara umum.¹⁶

3) Sumber Data

Adapun data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sumber data sebagai berikut:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam, yaitu Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 1, Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.
- b. Data yang bersumber dari ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹⁷

¹⁵ Johnny Ibrahim, 2016, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia, . halaman. 57

¹⁶ Ida Hanifah, dkk., *Op.Cit.*, halaman 20.

¹⁷ *Ibid.*

- c. Data sekunder, yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹⁸ Data sekunder terdiri dari buku-buku, jurnal, artikel yang berkaitan dengan penelitian ini.

4) Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) yaitu serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitiannya.

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 memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian. Jenis analisis data terdiri dari analisis kuantitatif dan kualitatif.¹⁹ Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif sesuai dengan tipe dan tujuan penelitian.

Penelitian ini akan memaparkan sekaligus menganalisis terhadap permasalahan yang ada dengan kalimat yang sistematis untuk memperoleh jawaban

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*, halaman 22.

serta kesimpulan dari permasalahan dengan langkah-langkah data diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian kemudian ditarik kesimpulannya

BAB I

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Tindakan hukum pemerintah merupakan tindakan-tindakan yang berdasarkan sifatnya menimbulkan akibat hukum. Karakteristik paling penting dari tindakan hukum yang dilakukan oleh pemerintah yaitu perbuatan yang bersifat sepihak. Keputusan sebagai instrument hukum pemerintah dalam melakukan tindakan hukum sepihak, dapat menjadi penyebab terjadinya pelanggaran hukum terhadap warga negara, apalagi dalam negara hukum modern yang memberikan kewenangan yang luas kepada pemerintah untuk mencampuri kehidupan. Oleh karena itu diperlukan perlindungan hukum bagi warga negara terhadap tindakan hukum pemerintah.²⁰

Perlindungan dalam ilmu hukum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada korban dan sanksi dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan pada tahap penyelidikan, penuntutan, dan atas pemeriksaan di sidang pengadilan.²¹ Aturan hukum tidak hanya untuk kepentingan jangka pendek saja, akan tetapi harus berdasarkan kepentingan jangka panjang. Pemberdayaan masyarakat adalah sebuah

²⁰ Ridwan HR, 2020. *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, halaman. 274

²¹ Ni Made Liana Dewi. *Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Akibat Adanya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemilik Lahan*, Vol 16 No 1 (2019), halaman 15.

konsep pembangunan ekonomi yang merangkum nilai-nilai sosial. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum. yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.²²

2. Sarana perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon sebagaimana dikutip Moch. Najib Imanullah dalam melaksanakan dan memberikan perlindungan hukum membutuhkan suatu media dalam pelaksanaannya yang disebut dengan sarana perlindungan hukum. Adapun sarana perlindungan hukum tersebut antara lain:

1) Sarana perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif memberikan subyek hukum kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan atau sengketa. Perlindungan Hukum Preventif yang diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat luas artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak sebab dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan

²² *Ibid*

2) Sarana perlindungan hukum yang represif

Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul. Perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah yang bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.²³

Perlindungan hukum Represif bermanfaat untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan final yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian perjanjian sewa menyewa

Istilah sewa menyewa yaitu bahwa terdapat dua pihak yang membutuhkan sesuatu. Pihak pertama sebagai pihak pemberi sewa (yang menyewakan), yaitu pihak yang membutuhkan uang sewa dan pihak kedua disebut penyewa yaitu pihak yang membutuhkan atas suatu benda yang ingin digunakan melalui proses tawar menawar (*offer and acceptance*).²⁴ Dengan kata lain, pihak pemberi sewa adalah pihak yang

²³ Moch. Najib Imanullah, *Perlindungan Hukum Preventif Dan Represif Bagi Pengguna Uang Elektronik Dalam Melakukan Transaksi Tol Nontunai*, Privat Law Volume 9 Nomor 1 (Januari-Juni 2021), halaman 222=223

²⁴ Abdulkadir Muhammad, 2017, *Hukum Perdata Indonesia*, Op.Cit, halaman. 345

berhak atas sejumlah uang sewa dan berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi objek sewa.

Sewa-menyewa seperti halnya jual-beli, adalah suatu perjanjian yang sangat sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari. Sewa menyewa maupun jual beli adalah merupakan suatu upaya yang sudah biasa dipergunakan oleh para warga masyarakat dalam rangka memenuhi kepentingan-kepentingannya

Sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk digunakan sepenuhnya. Dengan demikian sewa-menyewa barang adalah merupakan suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain dengan tujuan untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik

Sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik yang bagi masing-masing pihak menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik sering juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada dua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu sama lainnya. Yang dimaksud mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lainnya adalah bila mana dalam perikatan yang muncul dari perjanjian tersebut, yang satu mempunyai hak, maka pihak lain disana berkedudukan sebagai pihak yang memikul kewajiban.

Sebaliknya pihak penyewa yaitu pihak yang berhak menerima kenikmatan suatu benda selama waktu tertentu dan berkewajiban membayar uang sewa. Dengan demikian, di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat dua pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan suatu prestasi.²⁵ Penyewa dalam memanfaatkan suatu barang dapat menggunakan barang milik sendiri atau dapat pula dengan sistem menyewa kepada orang lain.²⁶

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, dalam ketentuan waktu dan harga tertentu. Perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan secara lisan maupun tulisan, perjanjian ini akan mengikat serta sah pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga. Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara tertulis masa sewanya berakhir secara otomatis apabila waktu yang telah ditentukan telah habis tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian terhadapnya (Pasal 1570 KUH Perdata), dan bila perjanjian sewa menyewa dilakukan secara lisan maka perjanjian berakhir pada saat pihak yang menyewakan memberitahu kepada pihak penyewa bahwa si pemberi sewa akan menghentikan sewanya. Pemberitahuan dalam perjanjian ini sangat penting dikarenakan terkait dengan jangka waktu, karena jika tidak ada sebuah pemberitahuan maka sewa tersebut dianggap telah diperpanjang (Pasal 1571 KUH Perdata).

²⁵ Abdulkadir Muhammad, *Loc.Cit*

²⁶ Ismail Nawawi, 2019, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer (Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, Dan Sosial)*, Ghalia Indonesia, Bogor, halaman 185

Berdasarkan pengertian sewa menyewa yang dijelaskan, maka dapat dikatakan untuk menjadi sebuah perjanjian sewa menyewa yang baik ialah, perjanjian sewa menyewa tersebut harus merupakan sebuah kesepakatan yang sifatnya timbal balik dari pihak yang menyewa terhadap pihak penyewa untuk selanjutnya pihak yang menyewa memberikan penyerahan kepada pihak penyewa yang berkewajiban membayar harga sewa tertentu, selanjutnya pihak yang menyewa ini berhak untuk menyerahkan sesuatu barang kepada penyewa untuk sepenuhnya digunakan tidak untuk dimiliki oleh pihak penyewa, lalu digunakan untuk suatu barang ini hanya berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran yang harganya telah ditetapkan bersama.

Berdasarkan defenisi di atas, dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk digunakan oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang di serahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk digunakan kengunaannya.

Unsur esensial dari sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu tertentu. Sebagaimana halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensualisme, dimana perjanjian terbentuk berasaskan kesepakatan antara para pihak, satu sama lain saling mengikatkan diri. Hanya saja perbedaannya dengan jual beli adalah obyek sewa menyewa tidak untuk dimiliki penyewa, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya sehingga penyerahan barang dalam

sewa menyewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut. Bukan penyerahan hak milik atas barang tersebut.

2. Tujuan Sewa-menyewa

Praktiknya sering dijumpai antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan dapat membuat perjanjian sewa menyewa seluas-luasnya asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan sehingga dengan demikian apa yang menjadi isi dari perjanjian tergantung dari para pihak yang membuat perjanjian, karena para pihak bebas menentukan isi daripada perjanjian, maka apa yang menjadi maksud atau tujuan perjanjian sewa-menyewa juga bermacam-macam, tergantung dari kehendak para pihak.

Jika diperhatikan dari peralihan atau penyerahan barang yang disewakan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa, maka tujuan perjanjian sewa-menyewa adalah

- a. Untuk memberikan hak pemakaian saja kepada penyewa terhadap barang yang disewakan tidak diberikan hak untuk memiliki.

Batasan tersebut dapat dikemukakan bahwa yang dimaksud sewa-beli adalah suatu penyerahan barang yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli tidak disertai penyerahan hak milik sebelum pembayaran lunas. Kalau diperhatikan sewa-beli tersebut di atas maka hak milik atas barang itu tidak ikut diserahkan sebelum pembayaran lunas. Disini kedudukan pembeli seolah-olah seperti seorang penyewa hanya saja ditetapkan setelah penyewa sekian lama batas waktu yang ditentukan baru menjadi milik. Konsekuensinya apabila pihak pembeli memindahtangankan barang tersebut,

maka pihak pembeli dapat dituntut melakukan penggelapan berdasarkan Pasal 373 KUHPerdara. Jadi, angsuran tersebut sekaligus mempunyai dua fungsi yaitu sebagai harga sewa dan sebagai angsuran harga barang

- b. Untuk memberikan hak perseorangan. Artinya perjanjian ini hanya memberikan suatu hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan barang. Karena hak sewa bukan suatu hak kebendaan, maka jika si penyewa diganggu oleh seorang pihak ketiga dalam melakukan haknya itu, ia tidak secara langsung menuntut orang yang mengganggu itu, tetapi ia harus memajukan tuntutan terhadap orang yang menyewakannya

3. Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Objek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat disewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollma berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi objek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini juga diperkuat dengan adanya Hoge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan.

Juan dari diadakannya perjanjian sewa menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Jadi benda yang disewakan oleh pihak yang menyewakan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak sewa dan hak guna bangunan. Perjanjian sewa menyewa menurut Van Brekel, bahwa harga sewa dapat berwujud barang-barang lain selain uang, namun barang-barang tersebut harus merupakan

barang-barang bertubuh, karena sifat dari perjanjian sewa menyewa akan hilang jika harga sewa dibayar dengan suatu jasa. Pendapat tersebut bertentangan dengan pendapat dari Subekti, yang berpendapat bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan apabila harga sewa tersebut berupa uang, barang/jasa.

Jadi objek dari perjanjian sewa menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, benda berwujud maupun benda tidak berwujud.

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

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 dengan perjanjian sewa menyewa, akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu antara pihak pemilik barang dengan pihak penyewa. Hal ini dikarenakan hak dan kewajiban itu merupakan suatu perbuatan yang bertimbal balik, artinya hak dari satu pihak merupakan kewajiban dari pihak lain, begitu juga dengan sebaliknya.

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian bernama yaitu perjanjian yang tercantum dan diatur dalam KUHPerdota yang terdiri dari Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Tukar Menukar, Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian untuk Melakukan Pekerjaan, Perjanjian Persekutuan, Perjanjian Perkumpulan, Perjanjian Penitipan Barang, Perjanjian Pinjam Pakai dan Perjanjian Pinjam Meminjam. Seperti halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang memperoleh pengaturan yang terperinci dari dalam KUHPerdota.

Syarat-syarat objek sebagaimana yang diuraikan pada bagian yang terdahulu merupakan isi perjanjian yang memuat hak dan kewajiban para pihak. Masing-masing pihak dalam perjanjian mempunyai hak dan kewajiban sendiri. Kewajiban pihak pertama merupakan hak pihak kedua, dan sebaliknya hak pihak pertama merupakan kewajiban bagi pihak kedua. Itu sebabnya dikatakan bahwa inti sari atau objek dari perjanjian adalah prestasi itu sendiri. Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerduta.²⁷

Perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa kriteria khusus, seperti:

- a. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama yaitu pihak yang menyewakan adalah pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua yaitu pihak penyewa, merupakan pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.
- b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang yaitu harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga yaitu biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa

²⁷ Subekti, halaman 307

sebagaimana yang terdapat di dalam Pasal 1548 KUHPerdota. Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan ke dalam perjanjian.²⁸

Para pihak harus memenuhi syarat terjadinya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota ayat (1) selanjutnya terjadi hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban dimana hak-hak penyewa merupakan kewajiban dari pihak yang menyewakan begitu juga sebaliknya, jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka harus bertanggung jawab.

Para pihak yang terikat dalam perjanjian sewa-menyewa masing-masing memiliki kewajiban, yakni kewajiban pihak yang menyewakan:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 angka (1) huruf (e) KUHPerdota).
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan. (Pasal 1550 angka (2) huruf (e) KUHPerdota).
- c. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan. (Pasal 1550 angka (3) huruf (e) KUHPerdota).²⁹

Hak pihak yang menyewakan: Menerima harga sewa yang telah disepakati antara pihak penyewa dan yang menyewakan yang telah ditentukan di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut. Kewajiban Si Penyewa:

²⁸ *Ibid*, halaman. 40

²⁹ Merry Edal Quinn Djuang, *Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Bangunan Objek Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan*, Vol. 7 No. 1 - Juni 2017, halaman 25

- a. Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian-sewanya. (Pasal 1560 angka (1) huruf (e) KUHPerduta).
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian. (Pasal 1560 angka (2) huruf (e) KUHPerduta). Hak pihak yang menyewakan: Menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik³⁰

Hak dari penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik,³¹ sedangkan kewajibannya adalah sebagai berikut (Pasal 1560-1566 KUHPerduta) :

- a. Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan,
- b. Tidak diperkenankan mengubah tujuan barang yang disewakan,
- c. Mengganti kerugian jika terjadi kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri, atau oleh orang-orang yang diam di dalam rumah yang disewa,
- d. Mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan semua ketika perjanjian sewa menyewa tersebut telah habis waktunya,
- e. Menjaga barang yang disewa sebagai tuan rumah yang bertanggung jawab,
- f. Tidak boleh menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain. Apabila telah ditentukan demikian, dan ketentuan tersebut dilanggar, maka perjanjian dapat dibubarkan dan penyewa dapat dituntut mengganti perongkosaan, kerugian, serta bunga.

³⁰ *Ibid*

³¹<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/05/16/perjanjian-sewa-menyewa/diakses> tanggal 18 Januari 2022 Pukul 19.00 Wib

Kedua belah pihak tersebut memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati. Jika terjadi kerusakan terhadap rumah yang disewa oleh penyewa, disebabkan kelalaian penyewa atau karena penyewa menggunakannya dengan semena-mena tanpa adanya rasa memiliki atau sebagai tuan rumah yang baik, maka penyewa wajib bertanggung jawab terhadap kerusakan rumah tersebut. Tanggung jawab yang dimaksud disini yaitu tanggung jawab untuk melakukan ganti rugi atas kerusakan yang dibuatnya terhadap rumah tersebut. Apabila penyewa tidak bertanggung jawab atas ganti rugi atas kerusakan rumah yang ditinggalinya tersebut karena kelalaiannya, maka akan menimbulkan hak bagi pihak yang menyewakan/pemilik rumah untuk menuntut di Pengadilan dengan cara mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara.

Pasal 1365 KUHPerdara mengatur tentang kewajiban untuk mengganti kerugian atas perbuatan orang tersebut yang menimbulkan kerugian kepada orang lain. Perbuatan penyewa yang tidak melaksanakan ketentuan sebagai tuan rumah yang baik sebagai penyewa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1560 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa, "Penyewa memiliki kewajiban memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan".

Apabila penyewa melaksanakan kewajibannya dalam menerapkan asas tuan rumah yang baik sebagai penyewa, maka pada saat berakhirnya jangka waktu sewa, maka penyewa dalam menyerahkan kembali rumah yang disewanya tersebut kepada

pihak yang menyewakan, seharusnya kondisinya sesuai dengan kondisi rumah pada saat pihak yang menyewakan menyerahkannya kepada pihak penyewa pada waktu dimulainya pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut.³²

Jika saat penyerahan rumah sewa tersebut dari penyewa kepada yang menyewakan, kondisinya tidak sesuai lagi dengan pada saat yang menyewakan menyerahkannya pada penyewa pada awal dimulainya sewa-menyewa maka penyewa dapat dikatakan telah melanggar asas tuan rumah yang baik sebagai penyewa. Kondisi rumah yang tidak sesuai lagi tersebut dapat digolongkan menjadi:

- a. Kondisi rumah tersebut mengalami kerusakan baik ringan, sedang maupun berat karena penggunaannya oleh penyewa dalam jangka waktu sewa.
- b. Kondisi rumah mengalami perubahan dari bangunan aslinya pada saat yang menyewakan menyerahkannya kepada penyewa pada masa awal sewa. Perubahan kondisi fisik bangunan tersebut dilakukan oleh penyewa tanpa sepengetahuan yang menyewakan/pemilik rumah.³³

Berakhirnya suatu perjanjian sewa menyewa dapat terjadi yaitu apabila:

- a. Waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa telah habis. Sesuai dengan Pasal 1570 KUHPerdara apabila sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, jika waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu. Sedangkan menurut Pasal 1571 KUHPerdara, apabila sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa hendak

³² Salim HS, 2017, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, halaman. 92

³³ *Ibid*

menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

- b. Salah satu pihak memutuskan perjanjian sewa-menyewa. Ketentuan Pasal 1576 ayat (1) KUHPerdara, dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Artinya, yang tidak putus hubungannya hanya hak sewanya, sedangkan hak yang lain hapus. ketentuan Pasal 1575 KUHPerdara, perjanjian sewa-menyewa tidak sekali-sekali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa.

5. Bentuk-bentuk Sewa-menyewa

Bentuk-bentuk perjanjian secara garis besarnya mempunyai dua bentuk, yaitu:

- a. Perjanjian dengan bentuk tertulis.
- b. Perjanjian dengan bentuk lisan. Perjanjian yang dengan bentuk secara tertulis, ini sudah pasti mempunyai bentuk tertentu seperti misalnya akta. Dengan adanya bentuk tertulis dari suatu perjanjian seperti akta ini, sudah tentu akan memberikan lebih kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian, oleh karena dengan bentuk tertulis dari perjanjian para pihak tidak merasa canggung-canggung atau tidak merasa khawatir dalam pelaksanaan nanti. Begitu pula halnya dalam perjanjian yang dibuat secara lisan, dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami oleh pihak-pihak itu sudah cukup. Kecuali jika pihak-pihak yang menghendaki supaya dibuat dengan secara tertulis (akta).

Pendapat keduanya adalah sama-sama mempunyai kekuatan hukum, hanya saja adalah perjanjian yang dilakukan secara tertulis lebih mempunyai kekuatan hukum karena ada bukti autentik kalau dibandingkan dengan perjanjian yang dibuat secara lisan. Namun walaupun begitu dalam perjanjian yang dibuat secara lisan bukan berarti tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karena semua hal ini didasarkan kepada bahwa setiap orang yang mengadakan perjanjian sudah tentu didasarkan pada itikad baik, sangat kecil kemungkinan perjanjian itu tidak ditepati, itikad baik inilah yang merupakan kunci untuk dapat berlakunya suatu perjanjian.

Kedua bentuk perjanjian tersebut di atas suatu hal yang tidak dapat dilepaskan adalah akibat hukum dari kedua bentuk perjanjian tersebut yang menurut Subekti menyatakan bahwa: Jika sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sedangkan apabila sewa-menyewa itu tidak secara tertulis atau secara lisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat, jika tidak ada pemberitahuan seperti itu maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara tentang perikatan. Istilah perjanjian disebut juga dengan persetujuan, berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*. Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji guna melaksanakan suatu hal. maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Jadi, pengertian perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.³⁴ Pengertian perjanjian berdasarkan kamus hukum adalah persetujuan secara tertulis atau lisan yang dibuat dua pihak atau lebih dimana masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu sebagai kesepakatan bersama.³⁵

Menurut Ahmadi Miru, perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Selain itu, kontrak dan perjanjian mempunyai makna yang sama karena dalam *burgerlijk wetboek* (B.W)

³⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit*, halaman 1.

³⁵ Marwan & Jimmy P, 2017, *Kamus Hukum (Dictionary Of Law Complete Edition)*, Reality Publisher, Surabaya, halaman.507

hanya dikenal perikatan yang lahir dari perjanjian dan yang lahir dari undang-undang atau yang secara lengkap dapat diuraikan sebagai berikut:

“Perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang, perikatan yang bersumber dari undang-undang dibagi dua, yaitu dari undang-undang saja dan dari undang-undang karena perbuatan manusia. Selanjutnya, perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan manusia dapat dibagi dua, yaitu perbuatan yang sesuai hukum dan perbuatan yang melanggar hukum.”³⁶

Berdasarkan definsi-definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak yang saling mengikatkan dirinya.

a. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, antara lain :

- 1) Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian. Contohnya seperti perjanjian jual beli Pasal 1457 KUHPerduta dan perjanjian sewa menyewa Pasal 1548 KUHPerduta. Perjanjian jual beli hak dan kewajiban ada di kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran dan pihak pembeli berkewajiban membayar dan hak menerima barangnya.
- 2) Perjanjian sepihak merupakan perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja. Contohnya seperti perjanjian hibah. Perjanjian hibah ini kewajiban hanya ada pada orang yang menghibahkan yaitu memberikan barang yang dihibahkan, sedangkan penerima hibah tidak

³⁶ Ahmadi Miru, 2017, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, halaman. 1

mempunyai kewajiban apapun. Penerima hibah hanya berhak menerima barang yang dihibahkan tanpa berkewajiban apapun kepada orang yang menghibahkan.

- 3) Perjanjian dengan percuma merupakan perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan bagi salah satu pihak saja. Contohnya seperti hibah (*schenking*) dan pinjam pakai Pasal 1666 dan 1740 KUHPerdota.
- 4) Perjanjian konsensuil, riil dan formil perjanjian konsensuil merupakan perjanjian yang dianggap sah jika telah terjadi kesepakatan antara pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian riil yaitu perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi barangnya harus diserahkan. Contohnya perjanjian penitipan barang Pasal 1741 KUHPerdota dan perjanjian pinjam mengganti Pasal 1754 KUHPerdota. Perjanjian formil merupakan perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Contohnya jual beli tanah, undang-undang menentukan akta jual beli harus dibuat dengan akta PPAT, perjanjian perkawinan dibuat dengan akta notaris.
- 5) Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tak bernama perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdota Buku III Bab V sampai dengan bab XVIII. Misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain-lain. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang.

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut, antara lain:

- a. Perjanjian menurut sumbernya :
 - 1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga. Misalnya, perkawinan.
 - 2) Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda.
 - 3) Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban.
 - 4) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara.
 - 5) Perjanjian yang bersumber dari hukum publik.
- b. Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi :
 - 1) Perjanjian timbal balik, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok, bagi kedua belah pihak. Perjanjian ini ada dua macam, yaitu timbal balik yang sempurna dan tidak sempurna. Misalnya perjanjian jual beli.
 - 2) Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pada pihak yang lainnya, hanya ada hak. Contoh hibah dan perjanjian pemberian kuasa.
- c. Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi pada pihak yang lain, dibedakan menjadi :
 - 1) Perjanjian cuma-cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja. Contohnya perjanjian hibah.

- 2) Perjanjian atas beban, adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu, selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa.
- d. Perjanjian menurut namanya dibedakan menjadi :
- 1) Perjanjian khusus atau perjanjian bernama adalah perjanjian yang memiliki nama, dan diatur dalam KUHPerdota
 - 2) Perjanjian umum atau perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang timbul tumbuh, dan hidup dalam masyarakat karena asas kebebasan berkontrak dan perjanjian ini belum dikenal, pada saat KUHPerdota Belum diundangkan.
- e. Perjanjian menurut bentuknya ada dua macam, yaitu :
- 1) Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan.
 - 2) Perjanjian tidak tertulis (Lisan) adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).³⁷

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam membuat perjanjian para pihak dapat memuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Buku III KUHPerdota, akan tetapi asas kebebasan berkontrak yang bukan berarti boleh memuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk sahnya perjanjian. Maksud kebebasan berkontrak bebas untuk menentukan isi

³⁷ Salim HS, Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Op. Cit, halaman.166

dan macamnya perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara).

Perjanjian hanya akan memiliki akibat hukum jika memenuhi dua syarat. Syarat pertama yaitu tujuan perjanjian mempunyai dasar yang pantas atau patut. Syarat kedua yaitu perjanjian harus mengandung sifat yang sah. Syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.³⁸

Suatu perjanjian yang di buat berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara mempunyai kekuatan mengikat, karena perjanjian itu merupakan hukum bagi para pihak-pihak yang membuatnya. Agar perjanjian yang di buat oleh para pihak itu mengikat pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian itu haruslah di buat secara sah menurut ketentuan hukum yang berlaku. Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat sah sebagaimana ditentukan Undang-undang, sehingga perjanjian tersebut diakui oleh hukum.

Perjanjian para pihak dapat memuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Buku III KUH Perdata, akan tetapi asas kebebasan berkontrak yang bukan berarti boleh memuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk syahnya perjanjian. Maksud kebebasan berkontrak bebas untuk menentukan isi dan macamnya perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).

³⁸ Subekti dan Tjitrosudibio, *Op.Cit.* hal. 339.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut di atas akan diuraikan lebih lanjut sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Sepakat para pihak mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan³⁹

Kesepakatan yang dimaksudkan dalam Pasal ini yaitu persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan.⁴⁰

Syarat perjanjian yang pertama adalah kesepakatan antara kedua belah pihak yang mengangkat diri dalam suatu perjanjian. Sepakatnya kedua belah pihak yaitu Cris Margono sebagai pihak penyewa sepakat dengan segala ketentuan-ketentuan yang dibuat Bersama dengan pihak yang menyewakan yaitu Paimin, kesepakatan tersebut dibuktikan dengan adanya tanda tangan kedua belah pihak didalam perjanjian, dari kesepakatan kedua belah pihak tersebut menimbulkan hubungan hukum antara kedua belah pihak karena

³⁹ Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, Bandung Pustaka Setia, 2018, haaman 218

⁴⁰ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2016, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 KUH Perdata)*, Rajawali Pers, Jakarta, halaman. 63

peristiwa hukum berupa perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga ada tanggungjawab dari kedua belah pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa Ruko.

b. Kecakapan

Cakap merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Kecakapan yaitu kemampuan menurut hukum guna melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. Khusus untuk orang yang menikah sebelum usia 21 tahun tersebut, tetap dianggap cakap walaupun dia bercerai sebelum mencapai 21 tahun. Jadi janda atau duda tetap dianggap cakap walaupun usianya belum mencapai 21 tahun.⁴¹

Syarat ini dipenuhi oleh Cris Margono sebagai pihak yang ingin menyewa ruko dan Paimin sebagai pihak yang menyewakan ruko, kecakapan dari pihak Cris Margono dan pihak Paimin dibuktikan dengan dicantumkannya usia dalam perjanjian sebagai bukti bahwa pihak yang melakukan perjanjian adalah individu yang cakap hukum. Sehingga syarat kecakapan bagi kedua belah pihak terpenuhi, karena pihak-pihak yang ada dalam perjanjian sewa menyewa ruko ini adalah subjek hukum yang sah menurut undang-undang

⁴¹ *Ibid*

dan dianggap dewasa yaitu 18 (delapan belas) tahun dengan memiliki usia sesuai dengan ketentuan undang-undang

c. Mengenai suatu hal tertentu

Syarat ketiga ditentukan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.⁴² Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.⁴³

Dalam perjanjian sewa menyewa ruko, suatu hal tertentu tertuang dalam perjanjian sewa menyewa, Pihak Penyewa yaitu Pihak Cris Margono sebagai Penyewa ingin menyewa Ruko milik Paimin untuk digunakan sebagai usaha Fotokopi selama 1 tahun sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam perjanjian.

d. Suatu sebab yang halal

Syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab (bahasa Belanda *oorzaak*, Bahasa Latin *causa*) ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh undang-undang.⁴⁴

Pasal 1320 KUHPerdara, tidak dijelaskan pengertian kausa yang halal. Dalam Pasal 1337 KUHPerdara, hanya disebutkan kausa yang terlarang. Suatu sebab adalah

⁴² Subekti, *Op.Cit*, halaman 19

⁴³ Ahmadi Miru, *Op.Cit*, halaman 30.

⁴⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian, Loc.Cit*

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

Syarat 1 dan 2 dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai subjek karena yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat 3 dan 4 dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai objek perjanjian. Apabila syarat-syarat objektif tidak dipenuhi. Perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian ini dibatasi dalam waktu 5 tahun (Pasal 1454 BW). Selama tidak dibatalkan perjanjian tersebut tetap mengikat. Sedangkan apabila syarat-syarat objektif yang tidak dipenuhi, perjanjiannya batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan. Sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).

Para pihak tersebut juga harus memenuhi syarat terjadinya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara Ayat (1). Kemudian terjadi hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban dimana hak hak penyewa merupakan kewajiban dari pihak yang menyewakan begitu juga sebaliknya, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya maka harus bertanggung jawab. Pertanggung jawaban tersebut dapat berupa tanggung jawab atas perbuatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1237 KUHPerdara atau perbuatan melawan hukum Paal 1365 KUH Perdata.

Terkait dengan hal tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian mengandung beberapa unsur-unsur sebagai berikut :

- 1) Adanya pihak-pihak. Pihak yang dimaksudkan disini yaitu paling sedikit harus ada dua orang, para pihak bertindak sebagai subjek perjanjian tersebut. Subjek bisa terdiri dari manusia atau badan hukum. Dalam hal para pihak terdiri dari manusia maka orang tersebut haruslah telah dewasa dan cakap untuk melakukan hubungan hukum.
- 2) Adanya persetujuan para pihak. Para pihak sebelum membuat perjanjian atau dalam membuat suatu perjanjian haruslah diberikan keduanya, hal ini bisa disebut dengan asas konsensualitas dalam suatu perjanjian. Konsensus harus ada tanpa disertai paksaan, tipuan dan keraguan.
- 3) Adanya tujuan yang akan dicapai. Suatu perjanjian harus mempunyai satu atau beberapa tujuan yang hendak dicapai dan dengan perjanjian itulah tujuan tersebut ingin dicapai atau dengan sarana perjanjian tersebut suatu tujuan ingin mereka capai, baik yang dilakukan sendiri maupun oleh pihak lain, yang dalam hal ini mereka selaku subjek dalam perjanjian tersebut.
- 4) Adanya prestasi yang dilaksanakan. Para pihak dalam perjanjian mempunyai hak dan kewajiban tertentu, yang satu dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila pihak yang satu dengan yang lain hal tersebut adalah merupakan hak dan begitu pula sebaliknya.
- 5) Adanya syarat-syarat tertentu. Isi perjanjian harus ada syarat-syarat tertentu, karena dalam perjanjian menurut ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPerdara mengatakan bahwa persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya.

- 6) Adanya bentuk tertentu. Perjanjian menurut bentuknya dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, dalam hal suatu perjanjian dibuat secara tertulis dan dibuat dalam bentuk akte autentik maupun di bawah tangan.⁴⁵

3. Akibat Hukum Perjanjian

Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Suatu perjanjian memiliki akibat hukum apabila tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Perjanjian yang merupakan persetujuan kedua belah pihak yang wajar saja jika ada salah satu pihak yang melanggar atau membatalkan perjanjian karena sesuatu hal⁴⁶

Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat secara sah, yaitu memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdara berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menuntut undang-undang, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

⁴⁵ Abdul Kadir Muhammad, 2017“ *Hukum Perikatan* “, Cetakan Ketiga, Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 78.

⁴⁶ I Kadek Adi Surya, *Kajian Yuridis Akibat Hukum Perjanjian Yang Dilakukan Antara Konsumen Dengan Grab Car Sebagai Transportasi Jalan Online*, Majalah Ilmiah Untab, Vol. 16 No. 2 September 2019, halaman 113

Akibat hukum perjanjian yang berisi causa yang tidak halal ialah “batal” (nietig, void). Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian di muka Hakim, karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara bahwa demikian juga apabila perjanjian yang dibuat itu tanpa causa (sebab), ia dianggap tidak pernah ada.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Ruko yang Terjadi di Antara Para Pihak

1. Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis dengan isi para pihak mengikatkan dirinya satu sama lainnya dalam waktu yang ditentukan serta memiliki nilai harga yang telah disepakati sehingga menimbulkan suatu kewajiban untuk penyewa membayarkan barang atau bangunan yang disewakannya. Negosiasi adalah tindakan awal sebelum membuat sebuah perjanjian. Negosiasi ialah tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebelum membuat perjanjian untuk mencapai kesepakatan dan menentukan poin-poin dalam perjanjian tersebut yang memiliki hak dan kewajiban kepada masing-masing para pihak.⁴⁷

Salah satu objek perjanjian sewa-menyewa yang sekarang ini sangat dibutuhkan dalam kegiatan perekonomian 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.

⁴⁷ I Made Sukayasa, *Op.Cit*, halaman 100

Tahapan selanjutnya dilanjutkan dengan pembuatan Memorandum of Understanding (MoU). MoU ini adalah sebuah bentuk dokumentasi yang berdasarkan hasil negosiasi yang dilakukan dan dibuat dalam sebuah tulisan. MoU menjadi sebuah dasar dalam melai⁴³ pembuatan perjanjian kontrak dan MoU belum memiliki nilai yang standar dalam Kontrak hanya saja menjadi dasar pemikiran untuk menciptakan sebuah kontrak. Tahapan selanjutnya setelah memperoleh MoU para pihak dilanjutkan dengan teori layak tidaknya yang memiliki fungsi untuk menilai kelayakan dan kemungkinan terjadi usaha tersebut dimasa depan berdasarkan sudut pandang hukum, lingkungan, ekonomi, pemasaran, keuangan, sosial budaya, lingkungan, dan teknik. Teori kelayakan ini dibutuhkan dalam penilaian apakah transaksi para pihak patut untuk dilanjutkan. Setelah diuji maka apabila layak akan melanjutkan ke proses pembuatan perjanjian kontrak.⁴⁸

Perjanjian yang dibuat antara kedua pihak menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak. Penyewa memiliki hak untuk mendapatkan fasilitas ruko dan memiliki kewajiban untuk membayar biaya sewa yang sudah disepakati, sedangkan hak dan kewajiban yang menyewakan ialah berhak mendapatkan pembayaran dari penyewa dan memiliki kewajiban untuk menyerahkan ruko tersebut untuk dipergunakan oleh penyewa.⁴⁹

2. Asas-Asas Perjanjian

Berdasarkan pengertian yang telah dijelaskan diatas, bahwa Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara tentang perikatan. Perjanjian merupakan suatu peristiwa

⁴⁸ *Ibid*

⁴⁹ *Ibid*

dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji guna melaksanakan suatu hal. maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Jadi, pengertian perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Semua hal tersebut menunjukkan pada kita bahwa perjanjian dibuat dengan pengetahuan, kehendak bersama dari para pihak, dengan tujuan untuk menciptakan atau melahirkan kewajiban pada salah satu atau kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Dengan demikian dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh KUH Perdata diberikan berbagai asas hukum yang merupakan pedoman dan menjadi batas dalam mengatur serta membentuk perjanjian yang akan dibuat.

Mariam Darus sebagaimana dikutip Ratna Artha Windari mengemukakan bahwa sistem hukum merupakan kumpulan asas-asas hukum yang terpadu.⁵⁰ Pandangan ini menunjukkan bahwa secara substantif asas hukum perjanjian adalah suatu pikiran mendasar tentang kebenaran (*waarheid, truth*) untuk menopang norma hukum dan menjadi elemen yuridis dari suatu sistem hukum perjanjian.⁵¹

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata disebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas

⁵⁰ Ratna Artha Windari, 2017, *Hukum Perjanjian*, Cet. Kedua, Graha Ilmu, Yogyakarta, halaman. 8.

⁵¹ *Ibid*

hukum merupakan suatu pikiran yang bersifat umum dan abstrak yang melatar belakangi hukum positif. Didalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas, antara lain :

1) Asas konsensualisme

Istilah konsensualisme, berasal Bahasa latin "*consensus*", yang berarti sepakat. Dapat disimpulkan pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta yang menyatakan bahwa "salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak". Hal tersebut mengandung makna, bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

2) Asas kekuatan mengikat

Asas *pacta sunt servanda* berhubungan dengan akibat perjanjian, hal ini dapat disimpulkan, dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta menyatakan bahwa "perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

3) Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta yang berbunyi : "semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya".⁵² Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun.

⁵² Salim HS, 2017, *Op.Cit*, halaman 158

- c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya.
- d) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.⁵³

Kebebasan berkontrak adalah asas yang esensial bagi individu dalam mengembangkan diri baik didalam kehidupan pribadi maupun kehidupan sosial kemasyarakatan, sehingga beberapa pakar menegaskan kebebasan berkontrak merupakan bagian dari hak asasi manusia yang dihormati. Asas kebebasan berkontrak ini memberikan kebebasan para pihak untuk menentukan sendiri isi, bentuk dan dengan siapa akan membuat perjanjian.

4) Asas itikad baik

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.⁵⁴

⁵³ *Ibid*

⁵⁴ Salim HS, *Op.Cit*, haaman 3

Asas itikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.⁵⁵

5) Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan (*trust*) di antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya. Dengan kata lain para pihak akan memenuhi prestasinya di kemudian hari sesuai dengan apa yang di perjanjikan dengan adanya suatu maksud dan tujuan. Apabila setiap pihak menganut asas kepercayaan ini maka segala akibat hukum yang didapatkan tidak akan menimbulkan suatu permasalahan yang akan mengakibatkan kerugian bagi masing-masing pihak, oleh karena itu asas ini akan saling mengikat satu sama lain dikarenakan mempunyai kekuatan yang mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

3. Perjanjian Sewa Menyewa Ruko

Pada tanggal 27 Mei 2016 Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman mencabut Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1996 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik dan Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri. PP ini merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang

⁵⁵ Subekti, *Op.Cit.* halaman.12

diterbitkan dengan tujuan untuk mewujudkan ketertiban dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman. Ruko sebagai bagian dari Rumah yang dijadikan Toko menjadi tunduk pula kepada PP ini.⁵⁶

Pengaturan Ruko yang sewakan dapat dilihat dalam Pasal 28 dan Pasal 29 PP ini. Pasal 28 PP Nomor 14 Tahun 2016 mengatur bahwa Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah dengan cara:

1. Hak milik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
2. Cara sewa menyewa dan bukan sewa menyewa, dengan syarat apabila ada persetujuan dari pemilik rumah dan berdasarkan perjanjian tertulis, paling sedikit mencantumkan ketentuan hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, besarnya harga sewa dan kondisi *force majeure*.
3. Penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik Rumah. Hal ini berarti bahwa rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan. Khusus untuk rumah sewa yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, maka harga sewanya akan ditentukan oleh pemerintah.⁵⁷

Pasal 29 ayat (1) mengatur bahwa khusus harga sewa bagi Rumah sewa yang pembangunannya memperoleh kemudahan dari Pemerintah dan Pemerintah Daerah

⁵⁶ Dessy Sunarsi, *Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Bisnis Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko*, SUPREMASI JURNAL HUKUM VOL. 4, NO. 2, Tahun 2022, halaman 207

⁵⁷ *Ibid.*

ditetapkan oleh kepala daerah sesuai kewenangannya berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Menteri. Dalam menetapkan harga sewa sebagaimana dimaksud, kepala daerah harus tetap memperhatikan spesifikasi Rumah dan lokasi Rumah yang disewakan serta kelangsungan usaha atau kegiatan sewa menyewa Rumah. Hal ini berarti dari segi regulasi ada kepastian hukum yang melindungi Penyewa dari harga sewa yang sekehendak hati dan harga pasar terhadap Rumah aatau kawasan perumahan sederhana seperti Program 1000 Rumah Murah oleh Pemerintah tetap mengikuti kebijakan pemerintah agar rakyat yang berpenghasilan menengah ke bawah tetap dapat berusaha di Ruko. Dikecualikan bagi Ruko yang dibangun dalam kawasan apartemen/kawasan perumahan mewah.⁵⁸

Ketentuan tentang risiko pada sewa-menyewa tidak begitu tegas diatur dalam Pasal 1553 KUHPerduta. Ketentuan ini menjadi beban pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Dalam pasal tersebut hanya dirumuskan bahwa sewamenyewa “gugur demi hukum”. Berlandaskan pada rumusan tersebut perlu disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut prestasi terhadap satu sama lain. Hal ini dapat diartikan bahwa kerugian akibat musnah benda yang disewakan sepenuhnya menjadi beban pihak yang menyewakan. Jika pihak yang menyewakan itu adalah pemilik benda, berarti risiko kerugian ditanggung oleh pemilik benda.

Perjanjian yang akan dibahas adalah perjanjian sewa menyewa ruko sdan pelaksanaannya. Perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerduta adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu

⁵⁸ *Ibid*

tertentu dan dengan pembayaran sesuai harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Dengan kata lain dalam kesepakatan ini di mana penyewa ruko harus membayarkan atau memberikan imbalan sedangkan pemilik ruko memberikan manfaat dari ruko yang disewa oleh penyewa ruko

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 ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang”⁵⁹

Perjanjian sewa menyewa rumah tunduk pada ketentuan dalam KUHPerdara UU No. 1 Tahun 2011 dan PP No. 14 Tahun 2016. Namun dalam ketentuan tersebut tidak mengatur secara tegas mengenai hak opsi, sehingga dengan tidak adanya pengaturan secara tegas mengenai hak opsi tersebut, maka hal ini dapat menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Ketentuan mengenai sewa-menyewa rumah diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman jo. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disingkat PP No. 14 Tahun 2016). Pengaturan penghunian rumah dengan cara sewa-menyewa disebutkan dalam Pasal 50 UU No. 1 Tahun 2011 jo Pasal 28 PP No. 14 Tahun 2016 yang pada intinya mengatur setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau

⁵⁹ Pandang Muhammad, *Op.Cit*, halaman 538

menghuni rumah, dengan status Hak milik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan; Cara sewa-menyewa, atau Cara bukan sewa-menyewa.

4. Syarat syah sewa menyewa dalam Islam

Diantara syarat barang sewa adalah dapat dipegang atau dikuasai. Hal ini didasarkan pada hadis Rasulullah yang melarang barang yang tidak dapat dipegang atau dikuasai, sebagaimana dalam jual beli.⁶⁰

Adapun syarat-syarat berkaitan dengan barang disewakan adalah:

1. Mengetahui bentuk barang sewaan. Hal ini dapat dilakukan dengan cara menjelaskan tempatnya. Maka dari itu, tidak sah menyewakan salah satu diantara dua rumah, tanpa menunjukkan secara pasti rumah yang akan disewakan.⁶¹
2. Mengetahui jenis dan sifat manfaat, hal ini dilakukan ketika barang sewaan dapat dimanfaatkan secara berbeda-beda yang secara adat memang tidak ada kebiasaan pemanfaatan khusus. Tidak sah sewa menyewa tanah tanpa memberitahukan tanaman yang akan ditanam karena pengaruh tanaman terhadap tanah akan berbeda-beda, bergantung pada jenis tanamannya, atau menyewa rumah untuk tempat tinggal, penyewa tidak dipersyaratkan untuk menjelaskan siapa saja keluarga yang akan tinggal bersamanya atau barang-barang apa saja yang akan disimpan di rumah itu.

Mengetahui kadar manfaat. Ukuran manfaat berbeda-beda, bergantung pada jenisnya, ada manfaat yang dapat diukur berdasarkan waktu, kadar manfaat yang diukur berdasarkan waktu. Kadar manfaat jenis ini adalah yang tidak dapat diukur selain dengan ukuran waktu. Pemanfaatannya bisa lama atau sebentar, bisa juga banyak atau sedikit. Contohnya adalah menyewa rumah untuk tempat tinggal. Menempati rumah bisa sebentar, bisa juga lama.

⁶⁰ Syaifei Rahmat, 2016, *Fiqh Muamalah*, Bandung, Pustaka Setia, hal.129

⁶¹ Musthafa Al-Bugha, 2014, *Fiqh Al-Mu'awadhah (Buku Pintar Transaksi Syariah)*, Jakarta:Hikmah, hal.155

Rukun sewa meyewa ada dua yaitu:

1) Mu'Jir, dan Musta'Jir, 2) Shigat, Mu'Jir adalah orang yang memberikan upah. Sedangkan Muta'jir adalah orang yang menerima upah. Shigat adalah ijab dan qabul antara Mu'jir dan Musta'jir, Musta'jir dibolehkan menyewa bagi barang sewaan kepada orang lain dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika awad. Sewa menyewa berlangsung atas manfaat yang berasal dari benda tertentu yang disebut cirri-cirinya⁶²

Adapun rukun yang berkaitan dalam sewa menyewa Mu'Jir (orang yang menyewakan) dan Musta'Jir (orang yang menerima upah) adalah sebagai berikut:

1. Mu'Jir adalah orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang ia swakan. Misalnya, melengkapi rumah yang ia sewakan dengan segala perabotnya, memperbaiki kerusakan-kerusakan di dalamnya, dan mempersiapkan semua yang diperlukan dalam memanfaatkan rumah tersebut.
2. Musta'Jir adalah penyewa, ketika selesai menyewa, wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana ketika menyewakan.

Shigat ijab qabul antara Mu'jir dan Musta'Jir misalnya: orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya keleluasan untuk memanfaatkannya. Apabila ia menghalangi penyewa untuk memanfaatkan bendah yang diseawkan selama masa sewa atau dalam sebagian masa sewa, maka penyewa tidak berhak mendapatkan bayaran dari penyewa tersebut, atau tidak berhak mendapatkan bayaran secara utuh.

Hal ini dikarenakan ia tidak memenuhi apa yang harus ia lakukan dalam aqad ijarah, sehingga ia tidak berhak mendapatkan apa-apa. Apabila orang yang

⁶²Musthafa Al-Bugha, 2014, *Op.Cit*, 428

menyewakan memberikan keleluasaan kepada penyewa untuk memanfaatkan barang yang disewakan, namun si penyewa membiarkannya selama masa penyewa atau dalam sebagian masa penyewaan, maka ia tetap harus menyerahkan bayarannya secara utuh. Karena Ijarah adalah akad yang wajib atas kedua belah pihak, maka dituntut terlaksananya hal-hal yang harus terwujud di dalamnya, yaitu kepemilikan orang yang menyewakan terhadap bayaran dan kepemilikan penyewa terhadap manfaat.

Dalam hukum perdata bahwa perjanjian sewa menyewa rumah toko (Ruko) dapat dibuat baik dihadapan notaris maupun dapat dibuat dibawah tangan. Perjanjian yang dapat dibuat oleh dan dihadapan notaris disebut dengan akta otentik yang diatur dalam pasal 1868 KUHPerdata ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undangundang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Sedangkan perjanjian yang dapat dibuat dibawah tangan yaitu akta dibawah tangan, dimana cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat pegawai umum, tetapi hanya oleh pihak-pihak yang berkepentingan saja. Untuk itu akan sangat penting bagi para pihak untuk mengerti dan memahami tahapan demi tahapan yang akan dilakukan sebelum atau sementara perjanjian dibuat, yaitu sebagai berikut :

1. Tahapan pra-penyusunan perjanjian

Sebelum suatu perjanjian disusun, para pihak perlu memperhatikan hal-hal yang menyangkut catatan awal, resume pembicaraan awal, dan pokok-pokok yang telah dijajaki dan terdapat titik temu dalam negosiasi (perundingan) pembuatan perjanjian awal. Mengingat pra penyusunan perjanjian merupakan

landasan perjanjian final maka setiap kesepakatan ada baiknya dituangkan dalam nota kesepahaman atau lazim disebut Memorandum of Understanding (MoU).

Tahap-tahap prapenyusunan perjanjian sebagai berikut:

- a. **Negosiasi** Negosiasi merupakan sarana bagi para pihak untuk mengadakan komunikasi dua arah yang dirancang demi mencapai kesepakatan sebagai akibat adanya perbedaan pandangan atau tafsir terhadap suatu hal yang berkaitan dengan kerangka perjanjian. Biasanya, saat negosiasi inilah masing-masing pihak melemparkan penawarannya terhadap yang lain hingga tercapai kesepakatan. Demi suksesnya proses negosiasi maka para pihak perlu memiliki persiapan yang matang menyangkut hal-hal berikut : - Menguasai konsep atau rancangan perjanjian bisnis atau untuk subjek yang akan diperjanjikan; - Menguasai peraturan perundang-undangan yang melingkupi apa yang diperjanjikan; - Mengidentifikasi poin-poin yang berpotensi menjadi masalah; - Percaya diri dan tidak mudah menyerah
- b. **Pembuatan Nota kesepakatan (MoU)** Sebelum menyusun nota kesepakatan, para pihak perlu melakukan identifikasi diri apakah sudah memenuhi ketentuan perundang-undangan, seperti cakap hukum, umur, tentang objek, dan tempat domisili yang jelas dari masing-masing pihak
- c. **Posisi hukum dari objek perjanjian harus jelas identitasnya, tempat berada, kondisi fisik, dan kedudukan hukumnya** (misalnya apakah barang tersebut terikat gadai atau tidak). Setelah negosiasi selesai dilakukan, tahapan pra-perjanjian selanjutnya adalah membuat Nota kesepakatan

(MoU) yang merupakan pencatatan atau penyusunan pokok-pokok persetujuan hasil negosiasi awal dalam bentuk tertulis. Walaupun belum merupakan suatu perjanjian, nota kesepakatan (MoU) mempunyai peran sebagai pegangan untuk melakukan negosiasi lanjutan atau sebagai dasar pembuatan perjanjian.

2. Tahapan penyusunan perjanjian

Salah satu tahap menentukan dalam pembuatan suatu perjanjian adalah tahap penyusunan kontrak. Dalam tahap ini, disusunlah kesepakatan yang dicapai dalam negosiasi dan yang dituangkan dalam nota kesepakatan (MoU) serta perundingan lanjutan hingga dicapainya kesepakatan untuk bergerak ke arah pembuatan bentuk formal dari kesepakatan itu menjadi suatu perjanjian. Menyusun suatu perjanjian memerlukan ketelitian dan kejelian dari para pihak maupun notaris atau pejabat lainnya. Karena apabila keliru merumuskan nama dan data pokok, perjanjian itu mungkin menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaannya di kemudian hari. Pada umumnya dikenal lima fase dalam penyusunan perjanjian di Indonesia sebagai berikut :

- a. Membuat konsep (draft) pertama prosesnya meliputi pembuatan : - Judul perjanjian : dalam perjanjian, harus diperhatikan kecocokan isi dengan judul perjanjian serta acuan hukum yang mengikatnya. Hal ini dilakukan untuk menghindari kesalahpahaman dikemudian hari.- Pembukaan : biasanya berisi tanggal pembuatan perjanjian. - Pihak-pihak (para pihak) dalam perjanjian : para pihak dijelaskan identitasnya secara lengkap dengan menyebutkan

nama, pekerjaan atau jabatan, tempat tinggal, kewarganegaraan, dan bertindak atas nama siapa.

Latar belakang kesepakatan (recital): berisi penjelasan resmi tentang latar belakang terjadinya suatu kesepakatan (perjanjian).

Isi perjanjian : bagian yang merupakan inti perjanjian, yang memuat apa yang dikehendaki, hak, dan kewajiban termasuk pilihan penyelesaian sengketa.

Pada bagian inti dari sebuah perjanjian diuraikan secara rinci isi perjanjian yang biasanya dibuat dalam pasal-pasal, ayat-ayat, huruf-huruf, atau angka-angka tertentu.

Penutup : jika semua hal yang diperlukan telah tercantum di dalam bagian isi perjanjian, barulah dirumuskan bagian penutup perjanjian. Penutup memuat tata cara pengesahan suatu perjanjian.

- b. Saling menukar konsep (draft) perjanjian Dengan cara ini, setiap pihak yang melakukan perjanjian dapat mengkaji ulang atau membuat konsep akhir tersebut untuk diformalkan secara hukum.
- c. Lakukan revisi (jika perlu) Hal ini ditempuh karena jika ada masalah yang belum jelas, atau terjadi perubahan situasi politik, atau adanya bencana/malapetaka seperti tsunami.
- d. Lakukan penyelesaian akhir
- e. Menandatangani perjanjian oleh masing-masing pihak Jika perjanjian sudah ditandatangani, berarti penyusunan sudah selesai dan tinggal pelaksanaannya dilapangan.

Akibat hukum suatu perjanjian lahir dari adanya hubungan hukum perikatan yaitu adanya hak dan kewajiban. Pemenuhan akan hak dan kewajiban inilah yang merupakan salah satu bentuk akibat hukum perjanjian. Akibat hukum perjanjian berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, antara lain:

- a. Perjanjian mengikat para pihak, yang dimaksud para pihak disini adalah para pihak yang membuat perjanjian, ahli waris berdasarkan alas hak umum karena mereka memperoleh segala hak dari seseorang secara tidak terperinci, dan pihak ketiga yang diuntungkan dari perjanjian yang dibuat berdasarkan alas hak khusus karena mereka itu memperoleh segala hak dari seseorang secara terperinci/khusus.
- b. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- c. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Melaksanakan apa yang menjadi hak disatu pihak dan kewajiban dipihak yang lain dari pihak yang membuat perjanjian. Hakim berkuasa menyimpangi isi perjanjian bila bertentangan dengan rasa keadilan. Sehingga agar suatu perjanjian dapat dilaksanakan harus dilandasi dengan prinsip itikad baik, prinsip kepatutan, kebiasaan, dan sesuai undang-undang. Dimasukkannya itikad baik ke dalam perjanjian berarti perjanjian harus ditafsirkan berdasarkan keadilan dan kepatutan.⁶³

⁶³ Handri Raharjo, *Op.Cit*, halaman 59

Perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati, di dalamnya ada mengatur mengenai hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Ketentuan mengenai hak dan kewajiban ini telah tertulis di dalam surat perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati oleh masing-masing pihak.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa hak dan kewajiban itu merupakan suatu perbuatan yang bertimbal balik, artinya hak dari satu pihak merupakan kewajiban dari pihak lain, begitu juga sebaliknya, maka pembagian hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang diperoleh dari beberapa narasumber adalah sebagai berikut:

1. Kewajiban dari pihak yang menyewakan atau pemilik :
 - a. Menyediakan ruko yang layak pakai
 - b. Menyerahkan kunci-kunci ruko
 - c. Memberi fasilitas-fasilitas pendukung, misalnya : Air PAM, Listrik dan Telepon
 - d. Tidak menyewakan kembali pada pihak lain dalam masa sewa yang berjalan
 - e. Menanyakan kepada penyewa apakah dilakukannya perpanjangan sewa menyewa di ruko tersebut
 - f. Menyerahkan dokumen pendukung dalam perjanjian, misalnya: draft perjanjian, pembayaran listrik PBB dan IMB.

Selain dari pihak yang menyewakan, diperoleh juga kewajiban daripada penyewa, yaitu:

2. Kewajiban dari Penyewa :
 - a. Membayar uang sewa ruko
 - b. Menjaga keadaan ruko dengan baik
 - c. Membayar uang anggaran iuran penyewa, misalnya: air, listik dantelepon
 - d. Dan lain-lain

Dari uraian di atas menunjukkan bahwa mengenai teori sewa menyewa rumah toko (Ruko) dalam pandangan hukum islam bahwa sewa menyewa adalah menyewakan sesuatu kepada orang lain untuk di ambil manfaatnya dengan membayar sejumlah uang sebagai ongkos atau ganti benda yang disewa. Sewa menyewa adalah salah satu menolong kepada orang lain yang sangat membutuhkan tempat tinggal, ataupun tempat usaha.

Demikian juga halnya menunjukkan bahwa para pihak sudah melakukan perjanjian sesuai dengan KUH Perdata dan apa yang diatur didalamnya. Pada pihak yang menyewa, sudah menjalankan ketentuan-ketentuan pada Pasal 1550 KUH Perdata dan pada pihak yang penyewa sudah menjalankan sesuai dengan Pasal 1560 KUH Perdata, sehingga selanjutnya tinggal bagaimana para pihak tersebut melaksanakan atau menjalankan atau menaati perjanjian yang sudah mereka buat dan sepakati agar mereka memperoleh hak-hak yang timbul dari kewajiban masing-masing pihak.

B. Klausul Perjanjian Sewa Menyewa Ruko

Perkembangan hubungan atau perbuatan hukum yang dilakukan masyarakat semakin kompleks. Hal ini berimplikasi pada bentuk perjanjian yang diinginkan,

karena suatu perjanjian lahir disebabkan adanya perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan oleh beberapa pihak. Sehingga mulailah diperlukan alat bukti sebagai alat pembuktian pada waktu yang akan datang apabila terjadi perselisihan yang tidak diinginkan.

Berkaitan dengan syarat adanya *causa* yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, jika pihak penyewa harus menutup toko secara tiba-tiba, lalu pindah tempat usaha karena perintah pengadilan untuk mengosongkan ruko tersebut. Hal ini akan membuat repot dan musibah berkaitan dengan konsumen yang sudah banyak atau citra usaha. Kejadian ini bisa saja terjadi akibat pemilik bangunan Ruko yang disewakan tersangkut sengketa hukum tanah yang kalah di pengadilan. Hal ini akan menjadi efek domino bagi pihak penyewa dan berdampak pada jalannya kegiatan usahanya, tanpa sebelumnya mengetahui bahwa tanah berdirinya bangunan Ruko yang disewa terlibat sengketa hukum. Untuk menghindari terjadinya kasus seperti ini perlu dilakukan tindakan preventif dan antisipatif yang harus dituangkan dalam Perjanjian sewa menyewa yang dibuat kedua belah pihak.⁶⁴

Bentuk dan isi perjanjian sewa menyewa ruko dibuat secara tertulis dibawah tangan, para pihak dalam perjanjian ini menuangkannya dalam bentuk tertulis mengenai kepentingan mereka dalam perjanjian, syarat-syarat yang diperjanjikan serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi dalam perjanjian. Bentuk perjanjian yang dibuat secara tertulis ini merupakan wujud dari Asas Kebebasan berkontrak yang dianut oleh Buku III KUHPerdara.

⁶⁴ Dessy Sunarsi, *Op.Cit*, halaman 208

Selain berisi nama para pihak, perjanjian tersebut memuat klausul-klausul yang dijabarkan dalam pasal-pasal, yang antara lain mengatur tentang objek yang disewakan, ketentuan-ketentuan khusus, harga sewa, biaya service charge, kewajiban pihak pertama, masa berlaku perjanjian, tambahan, hak dan kewajiban pihak kedua, pengembalian objek sewa, perpanjang sewa menyewa, lain-lain, penutup serta ketentuan tentang tata cara penyelesaian sengketa dan domisili hukum.

SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUKO

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama :
- Tempat, Tgl Lahir:
- Pekerjaan :
- Alamat :
- Nomor KTP :

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut

sebagai **PIHAK PERTAMA**

2. Nama :
- Tempat, Tgl Lahir:
- Pekerjaan :
- Alamat :
- Nomor KTP :

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut

sebagai **PIHAK KEDUA**

PIHAK PERTAMA telah setuju untuk menyewakan kepada **PIHAK KEDUA** tanah berikut bangunan berupa rumah toko (ruko) berlantai [(.....) (.....)] yang berdiri di atasnya yang terletak di alamat (.....) dengan luas tanah [(.....) (.....)] meter persegi dengan sertifikat hak milik Nomer (.....), gambar situasi Nomer (.....) tanggal/bulan/tahun (...../...../.....).

Selanjutnya kedua belah pihak telah bersepakat untuk mengadakan perjanjian yang tertulis dalam 13 (tiga belas) pasal, sebagai berikut:

Pasal 1 - Harga dan Cara Pembayaran

Perjanjian antar kedua belah pihak ini berlaku sah untuk jangka waktu [(.....)(.....)] tahun, terhitung sejak tanggal / bulan / tahun (...../...../.....) sampai dengan tanggal / bulan / tahun (...../...../.....) dimana **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** sepakat untuk menentukan harga kontrak atas ruko berikut tanah pekarangannya tersebut di atas dengan nilai harga [(Rp.....)] (terbilang.....Rupiah) untuk jangka waktu [(.....) (.....)] tahun.

Pasal 2 - Uang Muka dan Cicilan

PIHAK KEDUA telah memberikan uang muka atau DP (Down Payment) sebagai tanda jadi sewa sebesar [(.....) % (.....persen)] atau sejumlah [(Rp.....)] (terbilang..... Rupiah) pada hari tanggal / bulan / tahun (...../...../.....) dan sisa pembayaran sejumlah [(Rp.....)] (terbilang..... Rupiah) akan dibayarkan pada waktu penandatanganan Surat Perjanjian ini.

Pasal 3 - Jaminan

1. **PIHAK PERTAMA** selaku pemilik sah bangunan ruko berikut pekarangannya di alamat (.....) menjamin bahwa tanah dan bangunan ruko berikut semua fasilitas yang terdapat di dalamnya adalah hak milik sahnyanya dan bebas dari semua tuntutan hukum dan persoalan-persoalan yang dapat mengganggu **PIHAK KEDUA** atas pemakaiannya dalam jangka waktu berlakunya surat perjanjian ini.

2. Semua kerugian yang timbul akibat kelalaian **PIHAK PERTAMA** dalam memenuhi kewajibannya tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK PERTAMA**.

Pasal 4 - Pemutusan Kontrak & Serah Terima

Sebelum jangka waktu kontrak seperti yang tertulis pada pasal satu Surat Perjanjian ini berakhir, **PIHAK PERTAMA** tidak dibenarkan meminta **PIHAK KEDUA** untuk mengakhiri jangka waktu kontrak dan menyerahkan kembali rumah tersebut kepada **PIHAK PERTAMA** kecuali telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Pasal 5 - Pengalihan Hak Penggunaan Atas Bangunan

Selama jangka waktu berlakunya Surat Perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** sama sekali tidak dibenarkan untuk mengalihkan hak atau mengontrakkan kembali kepada **PIHAK KETIGA** dengan dalih atau alasan apa pun juga tanpa ijin dan persetujuan tertulis dari **PIHAK PERTAMA**.

Pasal 6 - Kerusakan Atas Bangunan & Ganti Rugi

1. **PIHAK PERTAMA** bertanggung jawab seluruhnya akibat dari kerusakan maupun kerugian yang disebabkan oleh kesalahan struktur dari bangunan ruko tersebut. Yang dimaksudkan dengan struktur adalah sistim konstruksi bangunan yang menunjang berdirinya bangunan, seperti: pondasi, balok, kolom, lantai, dan dinding.
2. **PIHAK KEDUA** tidak diperbolehkan mengubah struktur dan instalasi dari unit ruko tersebut tanpa ijin dan persetujuan dari **PIHAK PERTAMA**.
3. **PIHAK KEDUA** bertanggung jawab atas kerusakan struktur sebagai akibat pemakaian.
4. **PIHAK KEDUA** tidak bertanggung jawab atau dibebaskan dari segala ganti rugi atau tuntutan dari **PIHAK PERTAMA** yang terjadi akibat kerusakan pada bangunan ruko yang diakibatkan oleh force majeure. Yang dimaksud dengan Force majeure adalah hal-hal yang disebabkan oleh faktor extern yang tidak dapat diatasi maupun dihindari, seperti: banjir, gempa bumi, tanah longsor, petir, angin topan, kebakaran, huru-hara, kerusakan, pemberontakan, dan perang.

Pasal 7 - Fasilitas & Pembayaran Tagihan

Dalam perjanjian sewa-menyewa ini sudah termasuk hak bagi **PIHAK KEDUA** untuk menggunakan semua fasilitas yang telah terpasang sebelumnya pada bangunan ruko yang disewa. Fasilitas-fasilitas tersebut adalah:

1. Listrik,
2. Saluran nomor telepon,
3. Saluran air dari PDAM.

untuk membayar semua tagihan-tagihan atau rekening-rekening serta biaya-biaya lainnya atas penggunaan semua fasilitas tersebut. Segala kerugian yang timbul akibat kelalaian **PIHAK KEDUA** dalam memenuhi kewajibannya sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**.

Pasal 8 - Pajak & Retribusi

PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas berlakunya peraturan-peraturan Pemerintah yang menyangkut perihal pelaksanaan perjanjian ini, misalnya: Pajak-pajak, Iuran Retribusi Daerah (IREDA), dan lain-lainnya.

Pasal 9 - Ketertiban & Keamanan Lingkungan

PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menjaga keamanan, ketertiban dan ketenteraman lingkungan.

Pasal 10 - Prosedur Serah Terima

Setelah berakhir jangka waktu kontrak sesuai dengan pasal satu Surat Perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** diharuskan segera mengosongkan rumah dan menyerahkannya kembali kepada **PIHAK PERTAMA** serta telah memenuhi kewajibannya sesuai dengan pasal tujuh dan delapan dari Surat Perjanjian ini.

Pasal 11 - Pembatalan Kontrak

Apabila **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** bermaksud melanjutkan perjanjian kontrak, maka masing-masing pihak harus memberitahukan terlebih dahulu minimal [(.....) (..... hari/bulan/tahun)] sebelum jangka waktu kontrak berakhir.

Pasal 12 - Perpanjangan Masa Kontrak

PIHAK KEDUA mendapat prioritas pertama dari **PIHAK PERTAMA** untuk memperpanjang masa penyewaan berikutnya sebelum **PIHAK PERTAMA** menawarkan kepada calon-calon penyewa lainnya.

Pasal 13 – Penyelesaian Perselisihan

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** bersepakat untuk menempuh jalan musyawarah dan mufakat untuk menyelesaikan hal-hal atau perselisihan yang mungkin timbul sehubungan dengan Surat Perjanjian ini. Apabila jalan musyawarah dianggap tidak berhasil untuk mendapatkan penyelesaian yang melegakan kedua belah pihak, kedua belah pihak bersepakat untuk menempuh upaya hukum dengan memilih domisili pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri yang beralamat di (.....).

Surat Perjanjian ini dibuat oleh kedua belah pihak dengan dasar akal sehat dan pikiran sehat tanpa adanya paksaan maupun tekanan dari pihak-pihak manapun.

Surat Perjanjian ini ditandatangani di kota (.....) pada hari (.....) tanggal / bulan / tahun (...../...../.....) dan berlaku mulai tanggal tersebut sampai dengan tanggal / bulan / tahun (...../...../.....).

PIHAK PERTAMA,

PIHAK KEDUA,

(.....)

(.....)

Saksi-Saksi:

SAKSI PERTAMA,

SAKSI KEDUA,

(.....)

(.....)

Selain itu apabila para pihak menghendaki agar perjanjian tersebut mengikat seluruhnya maka pemenuhan terhadap asas-asas umum perjanjian khususnya asas keseimbangan adalah penting untuk diperhatikan karena meskipun suatu perjanjian telah sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara namun apabila perjanjian tersebut ataupun isi dari perjanjian tersebut ada yang ditafsirkan dengan tidak memenuhi asas keseimbangan maka perjanjian atau isinya tersebut tidak akan mengikat para pihak

dan dapat serta merta tidak berlaku seluruhnya atau terhadap isinya akan digantikan oleh unsur naturalia yang terdapat di dalam KUHPerdota.

Tiga klausul penting dalam perjanjian sewa-menyewa, yaitu :

1. Klausul hak dan kewajiban

Sebagai pemilik rumah, kamu berhak menerima uang sewa dari penyewa dan menerima pengembalian rumah dalam kondisi baik sesuai dengan kondisi yang disepakati dalam perjanjian. Kondisi yang baik tidak hanya dari segi fisik, tapi juga non-fisik yakni harus bersih dari sengketa dan tidak sedang dijaminkan. Sedangkan pihak penyewa punya hak untuk mempergunakan dan menempati rumah tersebut sesuai dengan fungsinya.

Dalam klausul perjanjian perlu ditegaskan siapa yang akan membayar tagihan biaya yang timbul selama penyewa menempati rumah (listrik, telepon, PDAM, dan atau saluran televisi berbayar, *internet*). Kalau biaya-biaya tersebut ditanggung penyewa, sebaiknya kamu meminta uang jaminan kepada penyewa pada saat pembayaran pertama. Uang jaminan ini akan digunakan bila terjadi tunggakan tagihan. Tanpa ada jaminan, khawatir pada akhir masa sewa, penyewa meninggalkan rumah dengan utang tagihan. Tentunya kamu sebagai pemilik rumah akan dirugikan. Sedangkan tagihan pajak, yakni Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah kewajiban pemilik rumah untuk membayarnya.

2. Klausul Jangka Waktu Sewa

Dalam perjanjian, harus mencantumkan klausul jangka waktu sewa-menyewa. Hal ini untuk memastikan kapan berakhirnya hak penyewa menempati rumah. Sehingga, jika penyewa tidak memperpanjang kontrak sewa, maka dia

berkewajiban meninggalkan rumah dan menyerahkan kunci rumah kepada kamu dalam kondisi rumah yang baik secara fisik dan non-fisik. Bila penyewa berniat memperpanjang masa sewa, kamu dan penyewa harus membuat perjanjian kontrak yang baru.

3. Klausul Harga Sewa

Mesti mencantumkan besarnya harga sewa dalam perjanjian berdasarkan kesepakatan dengan pihak penyewa, serta membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian⁶⁵.

Sebelum menetapkan harga, mensurvei harga sewa rumah di sekitar lokasi rumah dengan tipe dan kondisi bangunan yang sama. Jadi, harga sewa yang kamu tetapkan jatuhnya gak terlalu tinggi, tapi juga tidak terlalu rendah. Sebelum masa perjanjian kontrak berakhir, kamu gak berhak menaikkan harga sewa secara sepihak. Juga membuat kesepakatan cara pembayaran. Apakah dibayar setiap 3 bulan, 6 bulan, atau 1 tahun sekali. Kalau uang sewa telah dibayarkan, pihak penyewa tidak berhak menarik kembali uangnya, kecuali ada hal-hal yang membuat pihak penyewa merasa dirugikan, semisal rumah yang disewa rusak oleh bencana alam dan tidak bisa dihuni kembali. Bila hal ini terjadi, kamu sebagai pemilik rumah wajib mengembalikan uang sewa sesuai dengan waktu yang tersisa dari perjanjian masa sewa.

⁶⁵Moch. Faisal Salam, 2016, *Pertumbuhan Hukum Bisnis Syari'at di Indonesia*, Bandung, Pustaka, hal.

C. Pertimbangan hakim pada sewa menyewa ruko dalam Putusan Nomor 217/Pdt/2020/PT.SBY

1. Duduk Perkara

Penggugat adalah penyewa yang beritikad baik atas sebidang tanah dan bangunan rumah dengan luas tanah seluas 3.980 M2, yang berlokasi atau terletak di Jalan Raya Martopuro No. 29, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan (Jawa Timur), untuk selanjutnya disebut “Objek Sewa. Tergugat I pihak yang menyewakan ”objek sewa” tersebut diatas kepada Penggugat yang menurut keterangannya telah mendapatkan persetujuan dari Tergugat II selaku pemilik atas objek sewa dalam melakukan tindakan hukum untuk menyewakan objek sewa tersebut kepada Penggugat.

Berdasarkan hal tersebut terjadilah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I didasarkan oleh adanya Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa yang ditandatangani pada tanggal 03 Juli 2018, dimana Penggugat telah menyewa obyek sewa tersebut diatas dari Tergugat I terhitung sejak tanggal 11 Mei 2019 s/d tanggal 11 Mei 2022 (selama 3 tahun) dengan total harga obyek sewa yang telah diterima oleh Tergugat I adalah sebesar Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dengan perincian pembayaran sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) untuk masa sewa sejak tanggal 11 Mei 2019 s/d tanggal 11 Mei 2020 dan sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) untuk masa sewa sejak tanggal 11 Mei 2020 s/d tanggal 11 Mei 2022, yang mana harga sewa menyewa tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat, sehingga menurut hukum patut untuk dinyatakan bahwa Penggugat adalah penyewa dan penghuni yang beritikad baik.

Tergugat II mengaku selaku pemilik obyek sewa mengirimkan surat pernyataan kepada Penggugat yang isinya adalah meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan obyek sewa pada akhir bulan Juli 2019, hal tersebut membuat Penggugat kaget dan merasa sangat dirugikan, mengingat bahwa selama ditandatanganinya Perpanjangan Perjanjian Sewa antara Penggugat dan Tergugat I, pihak Tergugat II sama sekali tidak mempermasalahkannya, namun mengapa secara tiba-tiba Tergugat II menyuruh dan meminta Penggugat untuk keluar dan mengosongkan obyek sewa jauh sebelum masa sewa yang telah ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat I berakhir yakni pada tanggal 11 Mei 2022

Penggugat selaku penyewa dan penghuni obyek sengketa menurut Pasal 1550 KUHPerdara seharusnya mendapatkan perlakuan dari Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan Penggugat suatu kenikmatan yang tenang tanpa adanya gangguan dari obyek yang disewakannya selama berlangsungnya sewa. Sebelum Penggugat menyewa obyek sewa tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II, obyek sewa tersebut telah disewa oleh seseorang yang bernama Min Liong yang juga melibatkan Tergugat I dan Tergugat II selaku pihak yang menyewakan, dimana masa sewa tersebut berlaku dihitung sejak tanggal 11 Mei 2013 dan berakhir pada tanggal 11 Mei 2019, sebagaimana Perjanjian Sewa / Kontrak Rumah dan Pekarangan tertanggal 11 Pebruari 2013, sehingga dalam hal ini Penggugat hanya meneruskan dan memperpanjang masa sewa yang telah berakhir tersebut pada tanggal 11 Mei 2019 kemudian pada tanggal 12 Juli 2019, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya menyampaikan surat pemberitahuan kepada Sdr. Min Liong yang diterima oleh Penggugat selaku pihak penyewa dan penghuni pada tanggal 13

Juli 2019 yang isinya meminta agar Penggugat segera mengosongkan obyek sewa paling lambat tanggal 31 Juli 2019, hal tersebut membuat Penggugat merasa tidak nyaman dan tenang dalam menikmati obyek sewa yang disewanya tersebut, dimana Penggugat telah memenuhi kewajibannya selaku penyewa membayar harga sewa kepada Tergugat I secara tunai dan lunas.

Tergugat II selaku pemilik tidak dapat menghentikan masa sewa yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I yang pengakuannya dan keterangannya telah mendapatkan kuasa secara lisan untuk bertindak melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat, sebagaimana Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa yang ditandatangani pada tanggal 03 Juli 2018, hal tersebut diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara yang menyebutkan “jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”

Adanya itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II yang meminta agar Penggugat mengosongkan obyek sewa padahal masa sewa masih berlaku terhitung sejak tanggal 11 Mei 2019 hingga tanggal 11 Mei 2022, maka tindakan atau perbuatan Tergugat I dan TERGUGAT II tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan ”wanprestasi”, oleh karena Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa tertanggal 03 Juli 2018 yang telah ditandatangani Penggugat dan Tergugat I yang menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum menyewakan obyek sewa telah memperoleh ijin atau persetujuan Tergugat II selaku pemilik, maka menurut hukum Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa a quo

adalah sah dan mengikat berlaku terhitung sejak tanggal 11 Mei 2019 hingga berakhir pada tanggal 11 Mei 2022

Dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II harus menghormati perjanjian sewa yang telah ditandatangani dan membiarkan Penggugat selaku penyewa dan penghuni yang menempati obyek sewa untuk menikmati obyek sewa hingga masa sewanya berakhir. Gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 180 ayat (1) HIR dan karenanya putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan untuk serta merta dilaksanakan (*Uitvoerbaar bij Voorraad*), selanjutnya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

2. Pertimbangan Hukum

Sebelumnya objek sengketa telah terlebih dahulu disewa oleh seseorang bernama Min Liong sejak tanggal 13 Juli sampai dengan tanggal 11 Mei 2019; Objek sengketa tersebut adalah hak milik Tergugat II, karena objek sengketa tersebut adalah hak bagian waris Tergugat I dari kedua orang tuanya yang telah di bagi sebelum kedua orang tuanya meninggal meskipun dalam sertifikat tertulis atasnama Tergugat II dan/atau istrinya selaku anak tertua dalam keluarga

Setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bangil Nomor 35/Pdt.G/2019/PN Bil, tanggal 13 Februari 2020, Memori Banding, dan bukti surat-surat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bangil Nomor 35/Pdt.G/2019/PN Bil, tanggal 13 Februari 2020 dapat dipertahankan dan dikuatkan, karena Pembanding I sekaligus Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat II Rekonvensi, sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, sudah tepat dan benar dan karenanya diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini, di tingkat banding

3. Putusan Pengadilan

- a. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding I sekaligus Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat II Rekonvensi dan Kuasa Hukum Terbanding II sekaligus Pembanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi;
- b. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bangil Nomor 35/Pdt.G/2019/PN Bil, tanggal 13 Februari 2020
- c. Menghukum Pembanding I sekaligus Terbanding I semula Penggugat Konvensi / Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

4. Analisis Putusan

Perjanjian itu sendiri dapat menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau lebih mereka yang membuatnya. Menurut KUHPerdara Pasal 1313, perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Dalam hal ini, sebuah perjanjian atau kontrak menjadi sumber terjadinya perikatan tersebut. Berdasarkan hal ini, jelas bahwa perjanjian itu

melahirkan perikatan. Sama halnya dengan perjanjian sewa menyewa baik barang bergerak dan tidak bergerak ataupun yang berupa jasa. Perjanjian ini mengikat para pihak, dimana para pihak harus melakukan kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan waktu, objek perjanjian dan apa saja yang menjadi kewajiban para pihak tersebut sesuai dengan isi perjanjian

Perjanjian menyewa tempat sebagai alat bukti sah dan sempurna adalah tepat. Dengan demikian, perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak termasuk juga klausula hak opsi untuk memperpanjang jangka waktu sewa. Sehingga sesuai dengan penjelasan bab sebelumnya juga, maka pihak penyewa memiliki hak opsi untuk memperpanjang jangka waktu sewa dan hak opsi tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah karena memenuhi unsur subjektif dan objektif untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara karena apabila melihat ketentuan mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian maka dapat diuraikan bahwa dengan adanya fakta hukum dimana para pihak telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut menunjukkan bahwa para pihak telah mencapai kesepakatan

Jika dilihat dari posisi kasus dalam perkara ini, selama masa persidangan, penyewa masih berhak menjalani sewa terhadap rumah tersebut, karena masa sewa rumah tersebut belum berakhir sampai hakim mengeluarkan putusan yang menyatakan sewa menyewa rumah tersebut batal. Maka dapat dilihat bahwa dalam hal ini pemilik rumah tidak ada dirugikan sama sekali karena pada saat gugatan tersebut diajukan, penyewa masih memiliki hak untuk menempati rumah tersebut,

bahkan hak penyewa berakhir akibat putusan dari pengadilan bukan akibat dari habisnya jangka waktu sewa menyewa.

Tuntutan ganti kerugian yang diminta oleh penggugat tidaklah berdasar karena tidak memenuhi ketiga unsur ganti kerugian. Suatu ganti kerugian dapat dimintakan kepada pengadilan apabila penggugat telah mengalami kerugian akibat perbuatan dari tergugat, sehingga patutlah hakim menolak tuntutan ganti kerugian. Dalam besaran jumlah tuntutan ganti kerugian tersebut, hakim menilai pemilik rumah terlalu “berlebihan”, hal ini dikarenakan hakim melihat dari tuntutan penggugat sebelumnya tentang permohonan pembatalan perjanjian. Pada perjanjian sewa menyewa rumah dalam gugatan tersebut telah dinyatakan batal dan kewajiban-kewajiban dari masing-masing pihak yaitu penyewa harus mengembalikan objek sewa menyewa tersebut kepada pemilik rumah, serta pemilik rumah harus mengembalikan uang sewa dari sisa masa sewa menyewa yang belum dijalani oleh penyewa

Hakim dalam perkara ini telah menentukan dengan tepat isi putusan tersebut, hal ini dikarenakan dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan tersebut telah mengalami perbuatan wanprestasi, dan juga majelis hakim memutuskan pembatalan perjanjian karena permintaan dari penggugat sesuai dengan Pasal 1266 bukan karena batal demi hukum akibat tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian, serta majelis hakim juga bersifat adil dengan menolak tuntutan ganti kerugian dari tergugat, karena pada dasarnya tergugat tidak mengalami kerugian sama sekali di dalam perbuatan wanprestasi tersebut, dan sudah semestinya pihak tergugat melakukan pengosongan terhadap objek sewa menyewa tersebut dan

serta penggugat juga harus berkewajiban mengembalikan sisa uang masa sewa yang belum dijalani oleh tergugat.

Dalam petitum lainnya majelis hakim tidak mengabulkan reconpensi gugatan para Penggugat Reconpensi untuk seluruhnya, hal ini dikarenakan gugatan para Penggugat Reconpensi adalah sama dengan obyek gugatan dalam gugatan konpensi dan oleh karena dalam gugatan konpensi para Penggugat Reconpensi/para Tergugat Konpensi telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena memaksa/mensomasi Tergugat Reconpensi/Penggugat Konpensi untuk memperpanjang masa sewa, maka dengan telah dikabulkannya gugatan Penggugat dalam konpensi, maka dari itulah gugatan para Penggugat Reconpensi wajib dinyatakan ditolak untuk seluruhnya. Berdasarkan hal ini juga dapat dilihat bahwa hakim telah menerapkan kepastian hukum yang diatur dalam hukum perdata, yaitu dengan mendengarkan kedua belah pihak yang sesuai dengan fakta hukum, disini hakim bersifat netral, tidak memihak pada salah satu pihak, tetapi hanya menjalankan apa yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan perjanjian sewa menyewa ruko diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disingkat UU No. 1 Tahun 2011) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disingkat PP No. 14 Tahun 2016). Pengaturan penghunian rumah dengan cara sewa-menyewa disebutkan dalam Pasal 50 UU No. 1 Tahun 2011 jo Pasal 28 PP No. 14 Tahun 2016 yang pada intinya mengatur setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah, dengan status Hak milik sesuai dengan ketentuan perundangundangan; Cara sewa-menyewa, atau Cara bukan sewa-menyewa
2. Klausul perjanjian sewa menyewa ruko. Klausul hak dan kewajiban sebagai pemilik rumah, kamu berhak menerima uang sewa dari penyewa dan menerima pengembalian rumah dalam kondisi baik sesuai dengan kondisi yang disepakati dalam perjanjian. Klausul jangka waktu sewa, dalam perjanjian, harus mencantumkan klausul jangka waktu sewa-menyewa. Klausul harga sewa, mesti mencantumkan besarnya harga sewa dalam perjanjian berdasarkan kesepakatan dengan pihak penyewa.
3. Pertimbangan hakim pada sewa menyewa ruko dalam Putusan No.217/Pdt/2020/PT.SBY?. Adanya itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II yang meminta agar Penggugat

mengosongkan obyek sewa padahal masa sewa masih berlaku terhitung sejak tanggal 11 Mei 2019 hingga tanggal 11 Mei 2022, maka tindakan atau perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan "wanprestasi", oleh karena Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa tertanggal 03 Juli 2018 yang telah ditandatangani Penggugat dan Tergugat I yang menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum menyewakan obyek sewa telah memperoleh ijin atau persetujuan Tergugat II selaku pemilik, maka menurut hukum Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa a quo adalah sah dan mengikat berlaku terhitung sejak tanggal 11 Mei 2019 hingga berakhir pada tanggal 11 Mei 2022

B. Saran

1. Pembahasan hukum perikatan menjadi kebutuhan yang harus di tunda dengan memasukan aturan-aturan yang lengkap tentang hukum perajakan sewa menyewa yang konprehensif yang dapat memberikan kepada hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.
2. Pentingnya perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis ialah salah satunya untuk meminimalisir permasalahan yang akan terjadi dan juga apabila terdapat perbedaan pendapat dari para pihak dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati, dan membuat para pihak menjadi lebih bertanggung jawab dalam memenuhi hak dan kewajibannya.
3. Disarankan kepada Majelis Hakim dalam memutus suatu perkara hendaknya menggali seluruh ketentuan hukum yang ada dan menuangkannya pada pertimbangan hukum. Ketentuan kepatutan sudah selayaknya selalu menjadi

pertimbangan hakim didalam memutus suatu gugatan perjanjian karena sudah sepatutnya suatu perjanjian mencerminkan nilai-nilai yang ada di masyarakat guna terwujudnya keadilan sebagai tujuan dari hukum itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ahmadi Miru, 2017, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2016, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 KUH Perdata)*, Rajawali Pers, Jakarta
- Deni Damayanti, 2016. *Pintar Menulis Karya Ilmiah Sejak Bangku kuliah Esai, Jurnal, Skripsi, Tesis, Dan Karya Ilmiah Populer*. Yogyakarta. Araska
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
- Ismail Nawawi. 2019, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer (Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, Dan Sosial)*, Ghalia Indonesia, Bogor
- Marwan & Jimmy P, 2017, *Kamus Hukum (Dictionary of Law Complete Edition)*, Reality Publisher, Surabaya
- , 2017 “ *Hukum Perikatan* “, Cetakan Ketiga, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Moch. Faisal Salam, 2016, *Pertumbuhan Hukum Bisnis Syari’at di Indonesia*, Bandung, Pustaka
- Muhammad Abdulkadir. 2017, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Musthafa Al-Bugha, 2014, *Fiqh Al-Mu’awadhah (Buku Pintar Transaksi Syariah)*, Jakarta: Hikmah
- Neng Yani Nurhayani. 2018, *Hukum Perdata*, Pustaka Setia, Bandung
- Ratna Artha Windari. 2017, *Hukum Perjanjian*, Cet. Kedua, Graha Ilmu, Yogyakarta
- Ridwan HR, 2020. *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- R. Subekti. 2018, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Cetakan XIV Bandung
- Syafei Rahmat, 2016, *Fiqh Muamalah*, Bandung, Pustaka Setia

Syamsul Arifin. 2018, *Pengantar Hukum Indonesia*, Bandung, Cita Pustaka Pustaka Indonesia.

Salim HS, 2017, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

B. Jurnal/Artikel/Skripsi

I Gede Yudi Arsawan, *Keabsahan Klausul Pembebasan Kewajiban Akibat Force Majeure Dalam Akta Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL*, Indonesian Notary Vol. 3 No. 2 (2021).

I Kadek Adi Surya, *Kajian Yuridis Akibat Hukum Perjanjian Yang Dilakukan Antara Konsumen Dengan Grab Car Sebagai Transportasi Jalan Online*, Majalah Ilmiah Untab, Vol. 16 No. 2 September 2019.

Jefri Alzamzami dan Leli Joko Suryono, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi*, Media of Law and Sharia Volume 2, Nomor 3, Juni 2021.

Ni Made Liana Dewi. *Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Akibat Adanya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemilik Lahan*, Vol 16 No 1 (2019).¹

Merry Edel Quinn Djuang, *Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Bangunan Objek Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan*, Vol. 7 No. 1 - Juni 2017.

Moch. Najib Imanullah, *Perlindungan Hukum Preventif Dan Represif Bagi Pengguna Uang Elektronik Dalam Melakukan Transaksi Tol Nontunai*, Privat Law Volume 9 Nomor 1 (Januari-Juni 2021).

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Putusan No.217/PDT/2020/PT.SBY

D. Website

Anonim, <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/05/16/perjanjian-sewa-menyewa/> diakses tanggal 18 Januari 2022 Pukul 19.00 Wib