

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA
MENYEWAWA RUMAH TOKO DI HADAPAN NOTARIS**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 (S1) Ilmu
Hukum Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun Oleh:

Redati Tsaniya S.

NIM: 30301609758

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

HALAMAN PERSETUJUAN
TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA
MENYEWA RUMAH TOKO DI HADAPAN NOTARIS



Diajukan Oleh:

Redati Tsaniya S.

NIM: 30301609758

Pada Tanggal,

Telah Disetujui Oleh

Dosen Pembimbing:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Denny Suwondo, S.H., M.Hum.

NIDN: 0617106301

HALAMAN PENGESAHAN
TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA
MENYEWAWA RUMAH TOKO DI HADAPAN NOTARIS

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Redati Tsaniya S.

NIM: 30301609758

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal Agustus 2021

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Dan Lulus

Tim Penguji

Ketua

Dr. Bambang Tri Bawono.,S.H.,M.H

NIDN : 0607077601

Anggota

Dr. Maryanto.,S.H.,M.H

NIDN : 0629086301

Anggota

Denny Suwondo, S.H., M.H

NIDN : 06171106301

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Islam Sultan Agung



Prof. Dr. H. Gunarto, SH.,SE.AKT.,M.Hum

NIDN: 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Redati Tsaniya S.

NIM : 30301609758

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

Tinjauan Yuridis tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko di Hadapan Notaris, adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika di kemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 21 Agustus 2021

Yang menyatakan



Redati Tsaniya S.
NIM: 30301609758



PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Redati Tsaniya

NIM : 30301609758

Program Studi : ILMU HUKUM

Fakultas : HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO DI HADAPAN NOTARIS

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 21 Agustus 2021

Yang menyatakan,



Redati Tsaniya S

*Coret yang tidak perlu

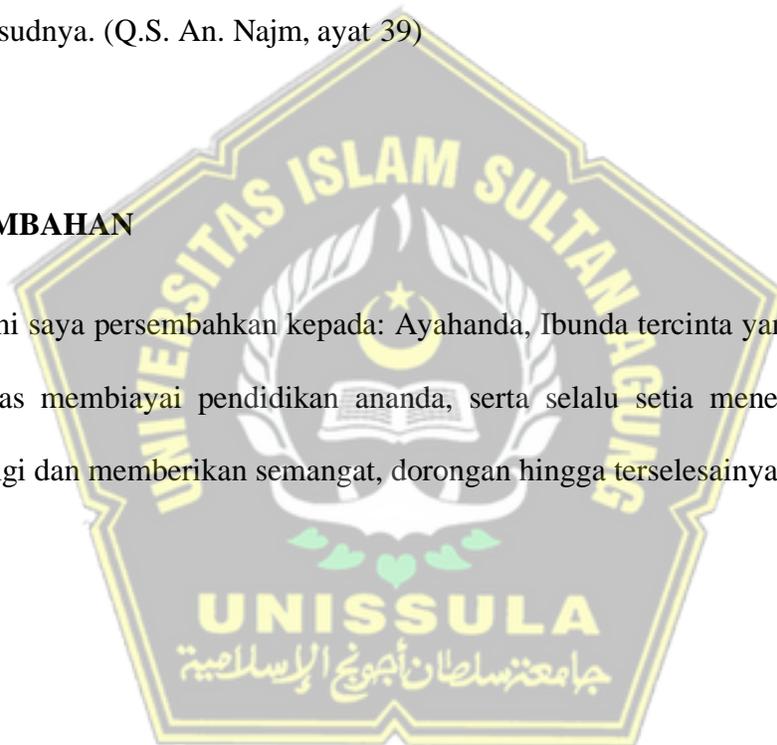
MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- Barang siapa berjalan untuk mencari ilmu, maka Allah akan memudahkan baginya jalan ke surga. (Hadist, Riwayat Muslim)
- Dan bahwasannya tiada yang didapat seseorang, kecuali dari apa yang telah di maksudnya. (Q.S. An. Najm, ayat 39)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada: Ayahanda, Ibunda tercinta yang telah percaya dan ikhlas membiayai pendidikan ananda, serta selalu setia menemani langkahku, meyakini dan memberikan semangat, dorongan hingga terselesainya skripsi ini



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah AWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko di Hadapan Notaris”** ini dengan baik. Shalawat dan salam semoga tetap ditujukan kepada sang revolusioner sejati yang telah mengubah alam kebodohan dengan alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan, yaitu Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat, dan para pengikutnya hingga akhir zaman. Semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaat dari Beliau di akhir kelak. *Aamiin.*

Sebuah anugerah dan berkah bagi penulis atas terselesaikannya skripsi ini yang tidak terlepas dari segala daya dan upaya serta bantuan, bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Drs. H. Bedjo Santoso, MT, Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.

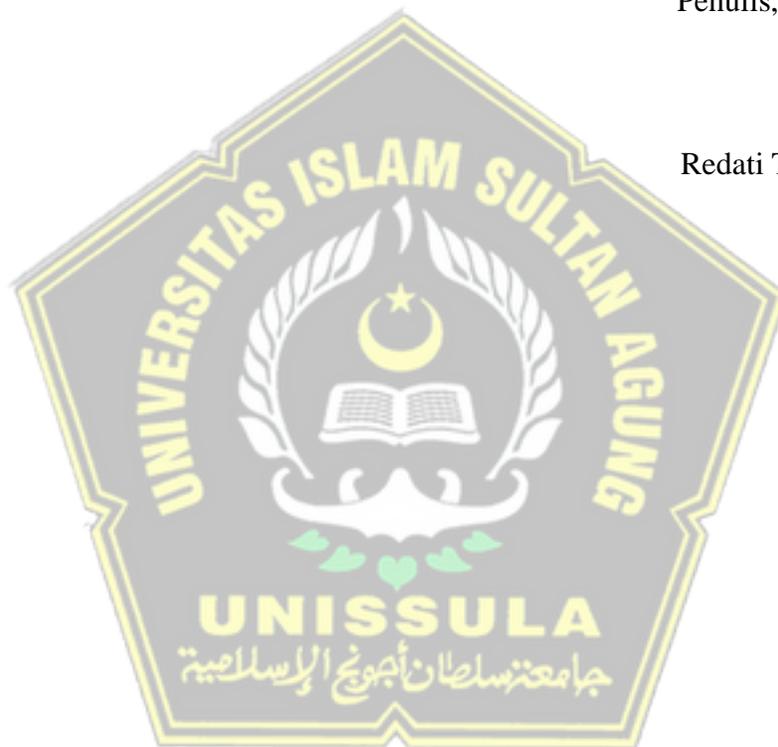
4. Arpangi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
 5. Denny Suwondo, S.H, M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah mengorbankan waktu, tenaga dan ilmunya untuk membimbing, mendorong serta mengarahkan penulis dengan rasa sabar dalam penulisan skripsi ini hingga selesai.
 6. Prof. Dr. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum. selaku Wali Dosen penulis di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
 7. Segenap para dosen Fakultas Hukum Unissula yang telah membina, mendidik dan memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis untuk dijadikan bekal di masa depan.
 8. dr. Novia Kartikasari selaku narasumber klinik My Tamara Skincare, Pati.
 9. Bapak Rekowarno S.H., SpN., dan Ibu Erna Ida S.E., Selaku orangtua penulis.
- Terimakasih untuk dorongan dan perhatiannya yang tiada hentinya hingga terselesainya skripsi ini.
10. Kepada teman-teman penulis terimakasih atas semua bantuan dan dorongan yang tiada hentinya.
 11. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Dengan selesainya penulisan hukum yang berupa skripsi ini, penulis menyadari bahwa masih banyak kesalahan dan kekurangan yang ada di dalamnya. Oleh karena itu, saran dan kritikan serta masukan yang konstruktif sangat diperlukan demi perbaikan dan kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya, semoga Allah SWT membalas semua kebaikan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dalam penyelesaian skripsi ini, dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis, pembaca dan bagi siapapun yang mengkaji dan mempelajarinya.

Semarang, 12 Juni 2021
Penulis,

Redati Tsaniya S.



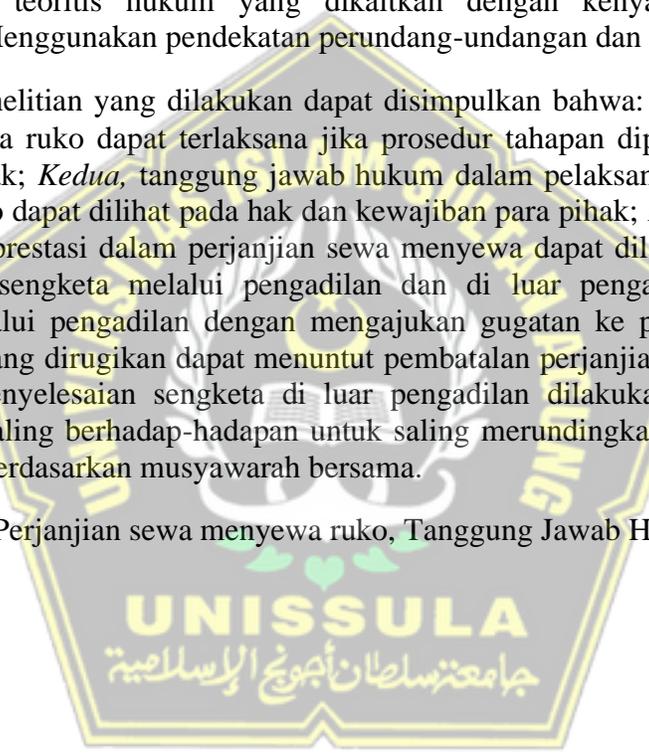
ABSTRAK

Perjanjian lahir karena adanya ketidaksamaan kepentingan oleh beberapa pihak. Perbedaan konsep tersebut kemudian dinegosiasikan untuk menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan yang akan dituangkan dalam klausul hubungan kontraktual. Penelitian ini mengangkat bagaimana perspektif hukum dalam pelaksanaan, tanggung jawab hukum para pihak, serta penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa ruko di kota Pati.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris, permasalahan dikaji secara teoritis hukum yang dikaitkan dengan kenyataan yang ada di masyarakat. Menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan fakta.

Dari penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa: *Pertama*, perjanjian sewa menyewa ruko dapat terlaksana jika prosedur tahapan dipahami secara benar oleh para pihak; *Kedua*, tanggung jawab hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak; *Ketiga*, penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan melalui cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri di mana pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan para pihak yang bersengketa saling berhadap-hadapan untuk saling merundingkan agar mendapatkan kesepakatan berdasarkan musyawarah bersama.

Kata Kunci: Perjanjian sewa menyewa ruko, Tanggung Jawab Hukum



ABSTRACT

The agreement was born because of the unequal interests of several parties. The different concepts are then negotiated to create forms of agreement that will be stated in the contractual relationship clause. This study raises the legal perspective in the implementation, the legal responsibilities of the parties, as well as the settlement of disputes regarding the rental agreement for shop houses in the city of Pati.

The research conducted is empirical juridical research, the problem is studied theoretically by law which is related to the reality that exists in society. Using a statutory approach and a fact approach.

From the research conducted, it can be concluded that: First, the shop-house rental agreement can be implemented if the stage procedure is understood correctly by the parties; Second, the legal responsibility in implementing the shophouse rental agreement can be seen in the rights and obligations of the parties; Third, the settlement of default disputes in the lease agreement can be done through dispute resolution through the courts and out of court. Settlement of disputes through the courts by filing a lawsuit to the district court where the injured party can demand the cancellation of the agreement accompanied by compensation. Meanwhile, out of court dispute resolution is carried out by the disputing parties face to face to negotiate with each other in order to obtain an agreement based on mutual deliberation.

Keywords: Shophouse Lease Agreement, Legal Liability

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK.....	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	5
1. Manfaat Teoritis.....	5
2. Manfaat Praktis.....	5
E. Terminologi.....	6
F. Metode Penelitian.....	9
G. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	15
B. Syarat Sahnya Perjanjian.....	19
C. <i>Wanprestasi</i>	23
D. <i>Overmacht</i>	24
E. Perjanjian Sewa Menyewa.....	25

F. Berakhirnya Sewa Menyewa Ruko.....	28
G. Perjanjian Sewa Menyewa (<i>Ijarah</i>) dalam Perspektif Hukum Islam.....	29
1. Pengertian <i>Ijarah</i>	29
2. Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	30
3. Rukun dan Syarat Sahnya <i>Ijarah</i>	32
H. Tinjauan Umum tentang Notaris.....	34
1. Pengertian Notaris.....	34
2. Tugas dan Wewenang Notaris.....	35
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	40
A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko di Kota Pati.....	40
1. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Ruko	40
2. Proses dan Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa.....	44
3. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa	46
B. Tanggung Jawab Hukum Para Pihak dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko.....	51
C. Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko	57
BAB IV PENUTUP	60
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	62



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Sebagai makhluk sosial, manusia senantiasa berhubungan dengan manusia lainnya dalam memenuhi kebutuhannya. Baik hubungan sosial maupun hubungan hukum. Hubungan hukum —di bidang lapangan harta kekayaan—, biasanya diwujudkan dalam bentuk perjanjian.

Suatu perjanjian lahir disebabkan adanya perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan oleh beberapa pihak. Perbedaan konsep tersebut kemudian dinegosiasikan untuk menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan yang akan dituangkan dalam klausul hubungan kontraktual. Melalui kontrak/perjanjian¹

¹ Menurut hukum Indonesia perjanjian sama dengan kontrak atau persetujuan, akan tetapi menurut sistem hukum *common law* perjanjian berbeda dengan kontrak. Perjanjian memiliki arti lebih luas daripada kontrak sebab perjanjian meliputi juga hubungan hukum yang bersifat publik, sedangkan kontrak hanya meliputi hubungan hukum privat. Lihat dalam Aminah, *Pengaruh Pandemi Covid-19 pada Pelaksanaan Perjanjian*, *Diponegoro Private Law Review*, Vo. 7, No. 1, Februari 2020. Diakses dari <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/8172>

perbedaan tersebut diakomodasi dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak.²

Prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract pinciple*) menurut Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah mengikat seperti undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya (asas *pacta sunt servanda*).³ Sedangkan keabsahannya tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang intinya, terdapat kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian, kecakapan bertindak secara hukum, adanya objek perjanjian yang jelas, dan sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian itu sendiri dimana perjanjian tersebut dibuat dengan tujuan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁴ Serta dilaksanakan dengan itikad baik (*in good faith*).⁵

2 Salim HS, *Hukum Kontrak: Perjanjian, Pinjamaman, dan Hibah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2015.

3 Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Kencana, 2004, hlm. 1.

4 Lukman Santoso, *Hukum Perjanian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala, 2012, hlm. 26.

5 Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018, hlm.

Meningkatnya kebutuhan komersial masyarakat menjadi pendorong seseorang untuk menjadi pelaku bisnis demi memenuhi kebutuhan hidupnya. Memulai suatu bisnis, perlu memperhatikan berbagai hal seperti peluang, modal, distributor serta lokasi tempat usaha yang strategis. Lokasi strategis menjadi salah satu kunci membentuk atau membangun kegiatan bisnis yang berdiri sendiri. Bagi pelaku usaha yang bermodal kecil dan terbatas lahan yang strategis biasanya memanfaatkan sewa lahan maupun sewa bangunan berupa rumah toko (ruko).

Sebagai salah satu kota yang pembangunannya sangat pesat, tidak dipungkiri jika pembangunan ruko di kota Pati begitu banyak karena banyaknya permintaan akan ruko dan lokasi yang dianggap strategis bagi para pelaku usaha tersebut. Ruko merupakan objek sebuah rumah yang mengalami perkembangan dalam penggunaannya. Biasanya ruko terdiri dari dua lantai atau lebih. Lantai bagian bawah difungsikan sebagai tempat usaha sedangkan lantai atas digunakan sebagai tempat tinggal. Kehadiran wujud ruko merupakan bukti bahwa adanya kebutuhan komersial yang meningkat serta bukti manusia menginginkan kemudahan yang didapatkan dari wujud ruko.⁶

Hubungan hukum tersebut kemudian melekat suatu perjanjian diantara subyek-subyek hukum yakni antara pemilik dan penyewa. Sewa-menyewa diatur

3.

⁶ Salim HS, *Loc. Cit.*

di dalam Buku III KUHPerdota BAB VII yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdota. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.⁷

Perjanjian sewa menyewa ruko banyak digunakan karena para pihak saling mendapatkan keuntungan dengan kenikmatan dari ruko yang disewa, dan pemilik ruko akan memperoleh keuntungan dari harga yang telah diberikan oleh pihak penyewa ruko.

Berdasarkan apa yang terurai di atas, maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan memilih judul skripsi: “Tinjauan Yuridis tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko di Hadapan Notaris” untuk dilakukan kajian mengenai bentuk pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko antara penyewa dengan pemilik ruko. Juga membahas mengenai prosedur tahapan pembuatan akta perjanjiannya, akibat dan tanggung jawab hukum, serta kekuatan pembuktian hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko yang dibuat dengan akta otentik atau akta di bawah tangan.

⁷ Soekanto, Subekti dan Sri Mamudji, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1986.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas maka beberapa permasalahan yang perlu dikaji, yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko di kota Pati?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko?
3. Bagaimana apabila terjadi sengketa dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk memahami pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko di kota Pati.
2. Untuk memahami tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko.
3. Untuk memahami penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka adapun manfaat penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan acuan atau referensi untuk penelitian selanjutnya, yaitu khususnya ilmu hukum perdata yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran, manfaat dan masukan kepada :

- a. Bagi Peneliti
Peneliti dapat lebih mengetahui bahwa terdapat bermacam-macam akta di bawah tangan yang memiliki kekuatan pembuktian yang beragam. Sehingga mampu menambah wawasan dan meningkatkan kemampuan serta pengetahuan mengenai hukum perjanjian khususnya hukum sewa menyewa.
- b. Bagi Masyarakat
Memberikan pandangan hukum bagi masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa —di bawah tangan— sehingga memperoleh gambaran yang jelas terkait prosedur serta hubungan hukum akibat dari perjanjian sewa menyewa dan tanggung jawab hukum apabila terjadi *wanprestasi*.

E. Terminologi

Terminologi adalah ilmu mengenai batasan atau definisi istilah.⁸ Istilah dari kata-kata yang terdapat dalam judul skripsi “Tinjauan Yuridis tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko di Hadapan Notaris” mempunyai arti sebagai berikut:

1. Tinjauan Yuridis

Tinjauan yuridis terdiri dari dua kata “tinjauan” dan “yuridis”. Pengertian tinjauan bisa diterjemahkan sebagai aktivitas pengumpulan data, pengolahan, dan kegiatan analisis⁹ secara sistematis. Sedangkan yuridis secara sederhana berarti menurut hukum atau yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Tinjauan yuridis merupakan kegiatan memeriksa secara cermat terhadap data yang terkumpul kemudian dilakukan penyelidikan secara tersruktur, sistematis, holistik dan objektif terkait sesuatu berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan.¹⁰

⁸ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/terminologi>. Diakses pada 19 September 2020.

⁹ Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya). Diakses dari <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/analisis>. pada 19 September 2020.

2. Implementasi/Pelaksanaan, merupakan suatu kegiatan yang direncanakan serta dilakukan dengan serius yang mengacu pada norma-norma tertentu guna mencapai tujuan kegiatan.¹¹
3. Perjanjian Sewa Menyewa

Definisi perjanjian dalam ilmu hukum perdata begitu beragam. Penulis merujuk dua definisi, yaitu pertama dari pandangan R. Subekti, menurutnya perjanjian merupakan suatu perjanjian dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹² Kedua, menurut Pasal 1313 KUH Perdata bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Sementara itu, definisi sewa menyewa atau perjanjian sewa menyewa secara yuridis diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata bahwa sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu

¹⁰ Dikutip dari <http://repository.dharmawangsa.ac.id/372/8/BAB>

[%20II_15110024.pdf](#) pada 15 September 2020.

¹¹ Diakses dari <https://www.alihamdan.id/implementasi/> pada tanggal 25 September 2020.

¹² R. Subekri, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke-4, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987.

barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Jadi, sesuatu barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti dalam jual-beli, melainkan hanya dipakai untuk dinikmati kegunaannya. Artinya, penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas sesuatu barang yang disewa tersebut.

4. Rumah Toko (Ruko)

Ruko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, dimana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.¹³

5. Notaris

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN atau berdasarkan undang-undang lainnya. Definisi yang diberikan oleh UUJN ini merujuk pada tugas dan

¹³Andrie Arif Wicaksono, 2007, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*. Diakses dari

https://www.researchgate.net/publication/327802281_Ragam_Desain_Ruko_Rumah_Toko, pada 20 September 2020. Lihat juga di <https://id.wikipedia.org/wiki/Ruko>

wewenang yang dijalankan oleh notaris. Artinya notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta autentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh UJN atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹⁴

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan salah satu sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian ini bertujuan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. Menemukan berarti berusaha mendapatkan sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan berarti memperluas atau menggali lebih dalam apa yang sudah ada, sedangkan menguji kebenaran dilakukan jika apa yang sudah ada masih atau menjadi diragukan kebenarannya.¹⁵

Untuk bisa mendapatkan hasil yang dapat dipertanggung jawabkan, peneliti menggunakan metode-metode yang lazim digunakan dalam sebuah kegiatan penelitian hukum. Adapun metode-metode yang digunakan peneliti adalah sebagai berikut:

¹⁴ Abdul Ghofur Anshori, , Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika, UII Press, Yogyakarta, 2009. Hlm. 14

¹⁵ Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1990, hlm.7.

1. Metode Pendekatan

Pendekatan adalah cara pandang peneliti dalam memilih spektrum ruang bahasan yang diharap mampu memberikan kejelasan uraian dari suatu substansi karya ilmiah.¹⁶

Jenis penelitian yang digunakan disini adalah pendekatan yuridis empiris.¹⁷ Masalah yang timbul ditinjau dan dikaji berdasarkan teori-teori atau ketentuan-ketentuan hukum yang mengaturnya dan kemudian dikaitkan dengan kenyataan yang sebenarnya ada di masyarakat. Adapun jenis pendekatan hukum yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan fakta. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan fakta dengan melihat fakta-fakta yang ada di lapangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu penggambaran/uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum atau nonhukum.¹⁸ Penulis berusaha menguraikan kenyataan-kenyataan yang ada atau fakta yang ada dan mendeskripsikan

¹⁶ Diantha, I Made Pasek, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Kencana- Prenada Media Group, 2016, hlm. 156.

¹⁷ Metode pendekatan yuridis empiris juga bisa disebut pendekatan sosio-legal.

sebuah masalah yang terdapat pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko.¹⁹

3. Sumber dan Jenis Data

Penelitian hukum ini menggunakan jenis data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan menggunakan teknik studi pustaka. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini dibedakan

menjadi:

- a. Bahan-bahan hukum primer yang mencakup:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti buku-buku, jurnal, hasil-hasil penelitian, serta artikel yang mendukung persoalan yang dibahas.
- c. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukm primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Internet.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data dalam penelitian ini, peneliti menggunakan dua alat pengumpulan data, yaitu *pertama*, pengumpulan data melalui studi

18 Diantha, I Made Pasek, *Op.Cit.*, hlm. 181.

19 Diakses dari http://eprints.undip.ac.id/60855/4/BAB_3.pdf pada tanggal 30

lapangan. Mengamati obyek penelitian secara langsung serta mengadakan wawancara dengan para pihak yang mengadakan perjanjian sewa menyewa. Keperluan wawancara untuk mendapatkan keterangan secara lisan guna menggali informasi mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko di lokasi yang diteliti sehingga menemukan data yang lebih terperinci sebagai data primer penelitian. *Kedua*, studi dokumen atau kepustakaan. Studi dokumen dengan cara membaca literatur seperti buku, artikel, dokumentasi, data resmi instansi terkait, peraturan perundang-undangan dan jurnal yang bersesuaian dengan objek tulisan.²⁰

5. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian terkait “Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko” yang berlokasi di Jalan dr. Susanto, Kelurahan No.37, Randukuning, Pati Lor, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Provisi Jawa Tengah.

6. Metode Analisis Data

Data yang terkumpul, dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data kemudian diinterpretasikan menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara deduktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.²¹

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.

²¹ Soerjono Soekanto, 2015, *Pengantar penelitian Hukum*, Cetakan ketiga, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2015. Halaman 112.

G. Sistematika Penulisan

1. Bab I Pendahuluan

Dalam bab ini penulis telah menguraikan akar masalah yang akan penulis bahas dalam tulisan hukum ini. Juga telah dibahas mengenai metode penulisan hukum yang digunakan oleh penulis. Sehingga bagian ini terdiri dari latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, metode penulisan yang penulis gunakan, terminologi, serta sistematika penulisan penelitian ini.

2. Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini penulis melakukan peninjauan terhadap perjanjian yang terdiri dari pengertian perjanjian, unsur-unsur perjanjian, jenis perjanjian, syarat sahnya perjanjian, wanprestasi, *overmacth*, berakhirnya perjanjian, peninjauan lebih lanjut tentang sewa menyewa, serta konsepsi hukum Islam dalam perjanjian sewa menyewa.

3. Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini memuat pembahasan dari tiga rumusan masalah, yaitu tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko di kota Pati dan tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko serta penyelesaian sengketa terhadap akibat yang mungkin terjadi dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko.

4. Bab IV Penutup

Bab terakhir ini, penulis gunakan untuk menyimpulkan hasil dari penelitian yang penulis lakukan. Selain itu penulis juga akan memberikan saran-saran yang penulis harap dapat membantu penegakan hukum perlindungan konsumen dalam sewa menyewa obyek ruko di Indonesia.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Inggris yaitu *contract*, sebelumnya perlu diketahui pengertian perjanjian pada umumnya. Guna mengetahui tentang pengertian perjanjian, maka akan dikemukakan pengertian perjanjian menurut para sarjana dan menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam perkembangan kebutuhan dalam masyarakat sudah umum bila para pihak terlibat dalam suatu perjanjian. Menurut Sudikno Martokusumo, mengartikan perjanjian, yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh Undang-Undang.²²

Menurut Wierjono Rodjodikoro, mengartikan perjanjian, yaitu suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.²³

²² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1989, hlm.

Menurut Subekti, perjanjian, yaitu suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²⁴

Abdulkadir Muhammad mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Menurut J.Satrio perjanjian dapat mempunyai dua arti, yaitu arti luas dan arti sempit, dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh para pihak termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin, dll, dan dalam arti sempit perjanjian disini berarti hanya ditunjukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh buku III KUHPerdato.

Sementara pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1313 KUHPerdato, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum ketika seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih. Perjanjian juga dapat diartikan ketika seseorang berjanji kepada orang lain, atau ketika 2 (dua) orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu perbuatan. Perjanjian dengan demikian

23 Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Bandung: Mazdar Madju, 2000, hlm. 4.

24 R. Subekti, hlm. 1.

mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak dan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu.

Rumusan pasal 1313 KUHPerdara memberikan suatu konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut. Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu orang atau lebih, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak-pihak yang ada di dalam perjanjian dapat pula badan hukum.

Dari pendapat para sarjana yang telah memberikan pengertian dari perjanjian, maka diperoleh unsur-unsur perjanjian sebagai berikut:

- 1) Suatu perbuatan hukum yang melibatkan pihak-pihak
- 2) Ada janji-janji yang sebelumnya telah disepakati atau ada prestasi sebagai objek perjanjian
- 3) Ada pihak-pihak sebagai objek perjanjian, baik orang perorangan maupun badan hukum.

Menuru Johanes Ibrahim suatu perjanjian atau kontrak memiliki unsur-unsur sebagai berikut:²⁵

- a) Pihak-pihak yang berkompeten
- b) Pihak yang disetujui
- c) Pertimbangan hukum
- d) Perjanjian timbal balik

25 Johanes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis dalam Perspektif*

a) Hak dan kewajiban timbal balik.

Perjanjian terdiri dari tiga macam, yaitu perjanjian yang obligatoir, perjanjian campuran dan perjanjian yang non-obligatoir. Tiga macam perjanjian tersebut diatas lebih lanjut sebagai berikut:

i) Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian ketika mengharuskan atau

mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu.

- a) Penyewa wajib membayar sewa;
- b) Penjual wajib menyerahkan barangnya;

Perjanjian obligator ada beberapa macam, antara lain:

- a) Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik
Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak dan hanya ada hak pada pihak lain. Misalnya perjanjian pinjam-meminjam, perjanjian hibah.
- b) Perjanjian timbal-balik adalah perjanjian hak dan kewajiban pada kedua belah pihak yang lainnya dan sebaliknya. Misalnya perjanjian sewa menyewa, perjanjian jual-beli, perjanjian tukar-menukar dan lain sebagainya.
- c) Perjanjian konsensuil, perjanjian riil, dan perjanjian formil.
 1. Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan atau kensesus dari kedua belah pihak. Jadi, perjanjian tercipta sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Misalnya sewa menyewa, jual-beli.
 2. Perjanjian riil adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan atau tindakan nyata. Jadi, dengan adanya kata sepakat saja, perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak. Misalnya perjanjian pinjam-pakai.

3. Perjanjian formil adalah perjanjian terikat dalam bentuk tertentu, jadi bentuknya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Jika bentuk perjanjian tersebut tidak sesuai dengan ketentuan, maka perjanjian tersebut tidak sah. Misalnya untuk jual beli tanah harus dengan akta PPAT.
- ii) Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur dari perjanjian. Perjanjian ini tidak diatur dalam KUHPerdata, maupun KUHD. Misalnya perjanjian sewa-beli dan leasing yakni gabungan sewa menyewa dan jual-beli.
- iii) Perjanjian non obligatoir adalah perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu.²⁶

B. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian yang di buat berdasarkan pasal 1338 KUHPerdata 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.

²⁶ Lukman Santoso Az, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala, 2012, hlm. 12.

Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut bisa juga disingkat dengan sepakat, cakap, hal tertentu dan sebab yang halal. Untuk sahnya suatu perjanjian, harus dipenuhi keempat syarat tersebut. Jika salah satu syarat atau beberapa syarat bahkan semua syarat tidak di penuhi, maka perjanjian itu tidak sah.

Keempat syarat sahnya perjanjian sebagai mana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara tersebut diatas lebih lanjut sebagai berikut:

- 1) Kesepakatan
Kesepakatan para pihak merupakan salah satu syarat yang penting dalam sahnya suatu perjanjian. Sepakat ditandai oleh penawaran dan penerimaan dengan cara:
 - a. Tertulis
 - b. Lisan
 - c. Diam-diam
 - d. Simbol-simbol tertentu.
- 2) Kecakapan

Untuk mengadakan suatu perjanjian, para pihak haruslah cakap, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah tidak cakap menurut hukum.

Pasal 1330 KUHPerdata menentukan bahwa tidak cakap membuat perjanjian adalah:

- a. Orang-orang yang belum dewasa.
- b. Mereka yang diatruh di bawah pengampuan.
- c. Orang-orang perempuan dalam hal ditetapkan oleh undang-undang

(dengan adanya SEMA; Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963 dan UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka ketentuan ini tidak berlaku lagi).

Orang yang belum dewasa, sebagaimana ditentukan dalam pasal 330 KUHPerdata adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak lebih dahulu kawin. Sedangkan mereka yang berada dibawah pengampuan sesuai ketentuan pasal 433 KUHPerdata adalah orang yang dungu, sakit otak, mata gelap dan keborosannya.

3) Hal Tertentu

Hal tertentu adalah menyangkut objek perjanjian, baik berupa barang atau jasa yang dapat dinilai dengan uang. Hal tertentu ini dalam perjanjian disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga dan tidak berbuat sesuatu.

Berbeda dari hal di atas, dalam KUHPerdata dan pada umumnya sarjana hukum berpendapat bahwa prestasi itu dapat berupa:

- a. Menyerahkan atau memberikan sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu; dan

c. Tidak berbuat sesuatu.

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan sebagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara itu, untuk menentukan tentang hal tertentu yang berupa tidak berbuat suatu juga harus dijelaskan dalam perjanjian.²⁷

4) Suatu Sebab yang Halal

Pengertian dari suatu sebab yang halal sebagai syarat sahnya perjanjian adalah perjanjian harus ada sebab-sebab yang mendahuluinya dan dianggap sah oleh Undang-Undang.²⁸

Sebab (causa) yang dianggap tidak sah, bilamana dilarang oleh Undang-undang, bertentangan dengan kepentingan umum dan bertentangan dengan kesusilaan. Bila suatu perjanjian tidak ada sebabnya ataupun karena sebab palsu, akan berakibat perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Jadi sesuatu perjanjian yang bertentangan dengan tiga hal tersebut adalah tidak sah.

²⁷ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Cetakan ke-3, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm. 30.

²⁸ Arief Masdoeki dan M.H. Tirtamidjaja, *Asas Dasar Hukum Perdata*, Jakarta: Djambatan, 1963, hlm. 131.

Apabila dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.²⁹

C. Wanprestasi

Dalam perjanjian ke dua belah pihak tentu mempunyai suatu hal yang di jadikan sebagai objek perjanjian, di dalam perjanjian tersebut telah di sepakati hak dan kewajiban dari setiap pihak yang terlibat. Apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tidak dapat memberikan prestasi, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi.

Dalam KUH Perdata, wanprestasi diatur didalam Pasal 1238, yaitu *si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.*

Menurut Yahya Harahap, wanprestasi diartikan pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Salah satu pihak dikatakan wanprestasi, apabila dia didalam melakukan pelaksanaan

²⁹ Suharmoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Kencana, 2009, hlm. 1.

perjanjian telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/ selayaknya.³⁰

Menurut Abdulkadir Muhammad, wanprestasi diartikan tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Tidak dilaksanakan kewajiban tersebut antara lain:³¹

- 1) Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja atau tidak memenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;
- 2) Karena keadaan memaksa terjadi di luar kemampuan dan kuasa debitur.

D. *Overmacht*

Overmacht adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi serang debitur untuk melakukan prestasi sebelum ia lalai/alpa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. Ada tiga syarat *overmacht*, yaitu:³²

- 1) Harus ada halangan untuk memenuhi kewajibannya;

30 M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.

Hlm. 45

31 Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perkatan*, Bandung: Alumni, 1982. Hlm.

203

32 Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia*,

Yogyakarta:—, 2014.

- 2) Halangan itu terjadi karena kesalahan dari debitur;
- 3) Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur.

Ada beberapa akibat *overmacht*, yaitu:

- i) Kreditur tidak dapat minta pemenuhan prestasi (pada *overmacht* sementara sampai berakhirnya keadaan *overmacht*);
- ii) Gugurnya kewajiban untuk mengganti kerugian (Pasal 1244-1245 KUHPerduta);
- iii) Pihak lawan tidak perlu meminta pemutusan perjanjian (Pasal 1266 KUHPerduta tidak berlaku, putusan hakim tidak berlaku);
- iv) Gugurnya kewajiban untuk berprestasi dari pihak lawan.

E. Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa diatur pada pasal 1548 s.d. pasal 1600 KUHPerduta. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa menyewa terdapat dalam pasal 1548 KUHPerduta yang menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.³³

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.

³³ Lukman Santoso Az, *Op.Cit.*, hlm. 12.

Menurut Wiryono Prodjodikoro, sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.³⁴

Menurut Yahya Harahap, Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.

Berdasarkan defenisi diatas, dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati 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 dinikmati 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

³⁴ Wiryono Prododikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*,

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.

Sewa menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah dan mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi.

Dari uraian di atas, dapat di simpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

- 1) Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- 2) Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- 3) Adanya objek sewa menyewa;
- 4) Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
- 5) Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.³⁵

³⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominant di Indonesia*,

KUHPerdata tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa menyewa pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari.

F. Berakhirnya Sewa Menyewa Ruko

Meskipun sewa menyewa ruko adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh Undang Undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa ruko secara tertulis dan sewa menyewa secara lisan. Jika perjanjian sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa menyewa ruko berakhir demi hukum atau (otomatis), apabila waktu yang ditentukan telah habis, maka tanpa diperlukan sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Sebaliknya sewa menyewa ruko itu dibuat dengan lisan, maka sewa menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan harus memberitahukan kepada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya. Pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa menyewa diperpanjang untuk waktu yang sama. Meskipun waktunya telah ditentukan tetapi tidak dibuat secara tertulis maka perjanjian sewa menyewa ruko tidak berakhir tepat pada waktunya.

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa ruko setelah ada pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak mengakhirinya sewa menyewa tersebut. Sedangkan perjanjian sewa menyewa ruko baik tertulis atau tidak tertulis mengenai waktunya tidak ditentukan maka penghentiannya dan berakhirnya sewa menyewa ruko berjalan sampai saat yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak. Pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa atas alasan mau dipakai sendiri rumah yang disewakan, kecuali ditentukan lebih dahulu dalam perjanjian (Pasal 1579 KUHPerdara).

G. Perjanjian Sewa Menyewa (*Ijarah*) dalam Perspektif Hukum Islam

1. Pengertian *Ijarah*

Secara etimologis, *Ijarah* berawal dari kata *al-Ajru* yang bermakna *al-Twadh*, yaitu ganti atau upah.³⁶ Dapat pula diartikan upah, sewa, atau imbalan.³⁷ Secara istilah *Ijarah* ialah suatu kontrak pertukaran antara suatu manfaat dengan ganjaran atau bayaran tertentu.³⁸ Dalam fikih muamalah, *Ijarah* memiliki dua bentuk perjanjian, *pertama*, perjanjian sewa menyewa

³⁶ Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005, cetakan ke-1, hlm.114.

³⁷ Abd. Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997, hlm.660.

³⁸ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2013, hlm. 247.

barang (*ijarah al-'ain*), seperti sewa rumah toko untuk ditempati dan bermuamalah. *Kedua*, perjanjian sewa menyewa jasa atau tenaga (*ijarah al-zimmah*), seperti upah-mengupah atau perburuhan.³⁹

2. Dasar Hukum *Ijarah*

Sewa menyewa disyariatkan dalam Islam berdasarkan dalil-dalil berdasarkan dari Al-Qur'an dan Hadits serta Ijma' (kesepakatan para ulama).

a. Al- Qur'an

Al-Qur'an membolehkan praktik sewa menyewa. Hal tersebut diatur

secara jelas dalam Surah Al-Qashash ayat 26:⁴⁰

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, “Ya ayahku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita). Karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya” berkahlah dia (Syu'aib), “Sesungguhnya aku anaku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun. Dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun, maka itu adalah suatu kebajikan dari kamu.”

Surah Al-Zuhruf ayat 32:⁴¹

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan di dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat agar sebagian mereka dapat

³⁹ Amir Syariffuddin, *Garis-Garis Besar Fikih*, Jakarta: Prenada Media, 2003, cetakan ke-2, hlm. 215-216.

⁴⁰ Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: TB Lubuk Agung, 1989, hlm.946.

⁴¹ *Ibid.* hlm. 613.

mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik daripada apa yang mereka kumpulkan.”

b. Al-Hadist

Dasar hukum *ijarah* sebagaimana yang disabdakan oleh Rasulullah:

*“Berikanlah upah terhadap pekerjaan, sebelum kering keringatnya.”*⁴²

Dalam hadist lain riwayat Bukhari, Rasulullah bersabda:⁴³

“Dari Ibn ‘abbas r.a ia berkata: Beliau berkata Nabi pernah berbekam dan memberi upah kepada tukang bekam” (HR. Bukhari).

Ibn Majah juga meriwayatkan:⁴⁴

“Dari Abdillah Ibn ‘Umar r.a beliau berkata: “Rosulullah SAW. bersabda berikan upah buruh itu sebelum kering keringatnya.”

c. *Ijma’ ulama*

Di samping Al-Qur’an dan Al-Hadist, dasar huku *ijarah* adalah *ijma’*.

Bahwa ulama Islam mulai dari para sahabat, *tabi’in*, dan imam —empat madzhab— sepakat mensyari’atkan *ijarah*. Ibnu Qudamah

Rahimahullah menyatakan bahwa ulama dari seluruh generasi dan

seluruh negeri sepakat diperbolehkannya *ijarah*. Adapun kaidah fikih:⁴⁵
“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

42 Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar dkk, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah*

Dalam Pandangan 4 Madzhab, terj. Miftahul Khairi, Yogyakarta: Maktanah Al-Hanif, 2004, hlm. 311.

43 *Ibid.*

44 *Ibid.*

Mengenai *ijarah* ini juga sudah mendapatkan *ijma' ulama*, berupa kebolehan seorang muslim untuk membuat dan melaksanakan akad *ijarah* atau perjanjian sewa menyewa. Tentu saja kontra prestasi berupa uang sewa harus disesuaikan dengan kepatutan yang ada di dalam masyarakat. Dan mengingat saat ini, yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa berupa barang-barang yang mempunyai nilai ekonomis tinggi, misalnya tanah atau bangunan maka besarnya uang sewa seharusnya sudah ditentukan di awal perjanjian disertai dengan jangka waktu perjanjian sewa-menyewa tersebut.⁴⁶

3. Rukun dan Syarat Sahnya *Ijarah*

Secara yuridis agar perjanjian sewa-menyewa memiliki kekuatan hukum, maka perjanjian tersebut harus memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Unsur terpenting yang harus diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan untuk dapat

45 Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2013, hlm. 252.

46 Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018, hlm. 71.

membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Imam Syafi'I dan Imam Hambali menambahkan satu syarat lagi yaitu dewasa (*baligh*).⁴⁷

Rukun sewa-menyewa terdiri dari adanya para pihak sebagai subyek hukum (penyewa dan yang menyewakan), terdapat barang yang disewakan, dan harus ada *ijab qabul* dari para pihak tersebut. Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa-menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut⁴⁸:

- a) *Mukjir* dan *mustakjir* telah *tamyiz* (kira-kira berumur 7 tahun). Berakal sehat dan tidak ditaruh di bawah pengampuan.
- b) *Mukjir* pemilik sah dari barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat (*washiy*) untuk bertindak sebagai wali.
- c) Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa.

Bahwa di dalam perjanjian/akad sewa-menyewa tidak boleh mengandung unsur paksaan, karena dengan adanya paksaan menyebabkan perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah. Ketentuan ini sejalan dengan bunyi *Al-Qur'an* surat *An-Nisa* ayat 29, yang artinya: "*Hai orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah maha Penyayang kepadamu.*"

⁴⁷ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah ke-13*, Bandung: Al-Ma'arif, 1997, hlm. 15.

⁴⁸ Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*, Bandung: Al-Ma'arif, 1987, hlm. 27. Serta Chairuman Pasaribu dan Suhwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000, hlm. 53-54. Sebagaimana yang dikutip dalam Abdul Ghofur Anshori, *Loc. Cit.*, hlm 72-73.

- d) Harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan. Maksudnya adalah setiap barang yang akan dijadikan obyek sewa-menyewa harus sudah ada dan statusnya jelas, yaitu benar-benar milik orang yang menyewakan.
- e) Obyek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya atau mempunyai nilai manfaat.
- f) Obyek sewa-menyewa dapat diserahkan.
- g) Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang diperbolehkan oleh agama.
- h) Harus ada kejelasan mengenai berapa lama suatu barang itu akan disewa dan harga sewa atas barang tersebut.

Dengan dipenuhinya rukun dan syarat-syaratnya, maka perjanjian/*akad ijarah* tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum. Konsekuensi yuridis atas perjanjian yang sah, ialah bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁴⁹

H. Tinjauan Umum tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Kata Notaris berasal dari kata Notarius ialah nama yang pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Nama Notarius ini lambat laun memiliki arti mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat, seperti *stenograaf* sekarang.⁵⁰

⁴⁹ *Ibid.* hlm. 73

Menurut pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat karena diangkat oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan dokumendokumen legal yang sah. Dalam melaksanakan tugas sehari-hari notaris adalah pejabat yang bertindak secara pasif dalam artian mereka menunggu masyarakat datang ke mereka untuk kemudian dilayani.

Sebagai Jabatan dan Profesi yang terhormat Notaris mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan baik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai Notaris, yaitu UUJN maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang harus ditaati oleh Notaris, misalnya Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Notaris diangkat oleh penguasa untuk kepentingan publik. Wewenang dari Notaris diberikan oleh undang-undang untuk kepentingan publik bukan untuk kepentingan diri Notaris sendiri. Oleh karena itu kewajiban-kewajiban Notaris adalah kewajiban jabatan.

50 R. Soegono Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993. Hlm. 13.

2. Tugas dan Wewenang Notaris

Tugas dan wewenang Notaris diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, yaitu membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam UUJN merujuk kepada Pasal 15 ayat (1), (2) dan ayat (3) UUJN. Kewenangan Notaris dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, yaitu:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/ atau dikehendaki oleh yang berkepentingan supaya dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Berdasarkan kewenangan diatas, Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum yang wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris. Selanjutnya menurut Pasal 15 ayat (2) UUJN, Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, dan
- g. membuat akta risalah lelang

Selanjutnya dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN disebutkan bahwa selain kewenangan tersebut di atas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan. Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna. Suatu akta Notaris memperoleh stempel otentisitas, menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata jika akta yang bersangkutan memenuhi persyaratan:

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Pejabat umum yang dimaksud disini adalah pejabat yang dinyatakan dengan undang-undang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik, misalnya Notaris, panitera, jurusita, dan pegawai pencatat sipil. Menurut G.H.S. Lumban Tobing, Wewenang Notaris meliputi 4 hal, yaitu:⁵¹

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris.

Aktaakta yang dapat dibuat oleh Notaris hanya akta-akta tertentu yang

51 G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, Cetakan ke-3, 1983. hlm 49-50.

ditugaskan atau dikecualikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan.

- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat; maksudnya Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya dalam Pasal 52 UUJN ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/ suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut menyebabkan akta Notaris tidak lagi berkedudukan sebagai akta otentik, tetapi hanya sebagai akta di bawah tangan.
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat. Maksudnya bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat di luar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan.
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah Notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula Notaris tidak berwenang membuat akta sebelum memperoleh Surat Pengangkatan (SK) dan sebelum melakukan sumpah jabatan.

Apabila salah satu persyaratan kewenangan tidak terpenuhi maka akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tidak berstatus sebagai akta otentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya selain diberikan wewenang, diharuskan juga taat kepada kewajiban yang diatur oleh UUJN dan Kode Etik Notaris serta diwajibkan untuk menghindari larangan-larangan dalam menjalankan jabatannya tersebut.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko di Kota Pati

1. Bentuk 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.

Bentuk suatu perjanjian bisa dibagi menjadi 2 (dua), diantaranya berupa perjanjian dalam bentuk lisan dan tertulis. Kemudian perjanjian tertulis dibagi menjadi perjanjian dengan akta otentik dan akta di bawah tangan. Perbedaannya yaitu perjanjian yang dibuat oleh dan dihadapan notaris disebut dengan akta otentik. Sedangkan perjanjian yang cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi hanya oleh para pihak yang memiliki kepentingan saja disebut perjanjian di bawah tangan atau berupa akta di bawah tangan.

Dalam praktiknya akta di bawah tangan dibedakan menjadi 4 (empat) macam, antara lain:⁵²

- ii) Akta di bawah tangan yang diketahui 2 (dua) orang saksi dan dilegalisasi⁵³ Notaris. Para pihak membuat peetujuan sendiri (konsep dibuat sendiri), sebelum ditandatangani oleh para pihak dan saksi. Kontrak tersebut dimintakan legalisasi tanggal dan tanda tangan oleh notaris. Penandatanganannya dilakukan di hadapan notaris. Terdapat kewajiban bagi notaris untuk membacakan kontrak yang dibuat oleh para pihak tersebut, dan ada kewajiban moral untuk membuat saran hukum, tetapi tidak mengikat para pihak, dan menanyakannya kepada para pihak tentang kebenaran isi kontrak tersebut. Maka, jika muncul permasalahan di kemudian hari, notaris menjamin tentang:
- a) Kepastian tanggal dalam akta,
 - b) Akta tersebut benar-benar dibuat para pihak,
 - c) Akta tersebut ditandatangani oleh para pihak

⁵² R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notaris di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Jakarta: Penerbit Rajawali, 1982, hlm.5.

⁵³ Yang dilegalisir oleh notaris bukan isi kontraknya. Disamping notaris berwenang mengesahkan tanda tanagn dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam buku yang khusus atau disebut “*legalisasi*”, akan tetapi pada kenyataannya di kalangan masyarakat umum masih terdapat kekeliruan mengenai pengertian dan fungsi legalisasi akta di bawah tangan oleh Notaris. Lihat dalam Meitinah, *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Telah Memperoleh Legalisasi dari Notaris.*—

iii) Akta di bawah tangan yang diketahui 2 (dua) saksi dan *diwaarmerken*

oleh Notaris.

Kontrak ini dibuat sendiri, ditandatangani oleh para pihak dan para saksi terlebih dahulu, kemudian *diwaarmerken*⁵⁴. Sehingga, jika dibutuhkan notaris bisa dipanggil ke Pengadilan untuk ditanyai kebenaran tentang pendaftaran kontrak tersebut. Namun, notaris hanya menjamin bahwa pada saat didaftar kontrak tersebut benar-benar ada dan notaris tidak menjamin bahwa tanda tangan dan tanggal itu asli pada saat itu juga. Sehingga, kekuatan pembuktian hanya ada pada saksi. Notaris hanya pernah mendaftarkan saja. Misalkan pada tanggal 16 Januari 2020 telah

didaftarkan sebuah perjanjian sewa ruko oleh Notaris Rekowarno, S.H.

iv) Akta di bawah tangan yang diketahui 2 (dua) saksi

Kontrak semacam ini kekuatan pembuktian terletak pada para pihak dan 2 (dua) orang saksi saja.

v) Akta di bawah tangan yang hanya dibuat oleh para pihak saja.

Dimana kekuatan pembuktian hanya ada pada para pihak saja.

Implikasinya ialah jika di kemudian hari terjadi permasalahan, maka para pihak lah yang mencari alat bukti sendiri.

Berdasarkan temuan di lapangan/hasil penelitian di kota Pati terkait perjanjian sewa menyewa ruko, para pihak memilih jenis pembuatan akta di bawah tangan yang diketahui 2 (dua) saksi dan *diwaarmerken* oleh Notaris. Alasan kenapa pemilik sewa memilih *waarmerken*, karena dari segi keuntungan bentuknya bebas, selain itu mudah dibuat oleh para pihak. Namun

⁵⁴ *Waarmerken* artinya didaftarkan dalam register notaris.

jenis ini memiliki kelemahan pada kekuatan pembuktiannya yang lemah/tidak sempurna, jadi masih dapat disangkal oleh para pihak sendiri.⁵⁵

Menurut Sembiring suatu tulisan dapat dikategorikan sebagai akta jika memenuhi dua unsur yaitu, tulisan tersebut wajib dibubuhi tandatangan dan dibuat untuk diperuntukan menjadi alat bukti. Lantas hal demikian mulai disadari para pihak yang berkepentingan untuk mencatat peristiwa hukumnya dalam suatu surat lalu ditandatangani oleh yang berkepentingan dan diketahui dua orang saksi atau lebih.⁵⁶

Salah satu syarat yang harus dipenuhi agar suatu akta memperoleh otentisitas adalah kewenangan Notaris yang bersangkutan untuk membuat akta tersebut. Kewenangan tersebut meliputi empat hal, yaitu:⁵⁷

- a) Notaris berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuatnya,
- b) Notaris berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat,
- c) Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat di mana akta dibuat,

55 Wawancara dengan Bapak Rekowarno, SH. Selaku Notaris dan PPAT di Kota Pati, pada 11 Januari 2021

56 M.U, Sembiring, *Teknik Pembuatan Akta*, Program Pendidikan Spesialis Notaris, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 1997, hlm.3.

57 G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996, hlm. 49.

d) Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta.

Apabila salah satu hal diatas tidak dipenuhi, maka akibatnya akta yang bersangkutan bukan merupakan akta otentik dan hanya berlaku sebagai akta yang dibuat di bawah tangan sepanjang akta tersebut ditandatangani oleh para pihak. Namun, secara tidak langsung akta di bawah tangan mencoba membantu menyadarkan masyarakat dari penipuan atau itikad tidak baik dari oarang tertentu dan untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak yang berkepentingan.⁵⁸

2. Proses dan Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa

Sebelum suatu perjanjian dibuat, 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 pra-penyusunan perjanjian sebagai berikut:⁵⁹

⁵⁸ *Ibid*, hlm.50

⁵⁹ Cindi Kondo, *Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)*, Jurnal *Lex Privatum*, Vol.I/No.3/Juli/2013.

d. **Negosiasi**

Melakukan 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:

- i. Menguasai konsep atau rancangan perjanjian atau untuk obyek yang akan diperjanjikan;
- ii. Menguasai peraturan perundang-undangan yang melingkupi apa yang diperjanjikan;
- iii. Mengidentifikasi poin-poin yang berpotensi menjadi masalah;
- iv. Percaya diri dan tidak mudah menyerah dalam proses tawar-menawar

e. **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. 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.

f. Tahapan:

i) membuat konsep (draft):

- judul perjanjian
- pembukaan (tanggal pembuatan perjanjian),
- pihak-pihak dalam perjanjian (identitas, pekerjaan, nama, jabatan tempat tinggal, kewarganegaraan, dan bertindak atas nama siapa)
- latar belakang kesepakatan (*recital*)
- isi perjanjian
- penutup

ii) saling menukar konsep

iii) lakukan revisi

iv) lakukan penyelesaian akhir

v) menandatangani perjanjian oleh masing-masing pihak

3. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa

Salah satu aspek yang amat penting dalam perjanjian adalah pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan perjanjian dimulai dengan diadakannya perundingan untuk mencapai suatu kesepakatan. Sebelum terjadinya kesepakatan maka para pihak harus memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang terdiri dari 4 (empat) syarat yaitu terdapat kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian, kecakapan bertindak secara hukum, adanya objek perjanjian yang jelas, dan sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian itu sendiri dimana perjanjian tersebut dibuat dengan tujuan yang tidak bertentangan

dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁶⁰ Serta dilaksanakan dengan itikad baik (*in good faith*).⁶¹

Menurut hasil wawancara dengan Rekowarno selaku Notaris dan PPAT di kota Pati, dijelaskan bahwa sebelum pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko tersebut dilakukan, para pihak harus memenuhi syarat administrasi dan selanjutnya dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa harus memenuhi syarat hukum, yaitu: *Pertama*, syarat administrasi terbagi menjadi dua, yaitu syarat subyek dan syarat obyek. Penjelasananya adalah sebagai berikut:

- j) Syarat subyek, berupa syarat yang harus dilengkapi para pihak, diantaranya, Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Surat keterangan menikah jika sudah menikah dan surat keterangan belum menikah jika belum menikah;
- ii) Syarat obyek, berupa syarat yang harus dilengkapi oleh pihak yang menyewakan diantaranya: Fotokopi sertifikat hak milik ruko, Lampiran fasilitas ruko, Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Surat

⁶⁰ Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala, 2012, hlm. 26.

⁶¹ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018, hlm. 3.

Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Walaupun akta yang dibuat nantinya berbentuk di bawah tangan, syarat obyek tersebut harus diketahui oleh pihak penyewa. Karena secara tidak langsung mencoba membantu menyadarkan masyarakat dari penipuan atau itikad tidak baik dari orang tertentu dan untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak yang berkepentingan.⁶²

Kedua, syarat hukum, pelaksanaan sewa menyewa harus memuat syarat sahnya perjanjian sewa menyewa yang terdapat didalam pasal 1320 KUHPerdara, diantaranya, terdapat kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian, kecakapan bertindak secara hukum, adanya objek perjanjian yang jelas, dan sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian itu sendiri dimana perjanjian tersebut dibuat dengan tujuan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Perjanjian sewa menyewa ruko yang dibuat oleh para pihak termasuk perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Hal ini memenuhi syarat terjadinya perjanjian yang terdapat didalam pasal 1320 ayat 1 KUHPerdara dimana syarat perjanjian harus ada kata sepakat dari para pihak yang membuatnya. Isi dari perjanjian sewa menyewa tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan

62 *Ibid*, hlm.50

sesuai dengan pasal 1320 ayat 4 KUHPerdara, serta harus didasari dengan itikad baik seperti yang telah diatur didalam pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Setelah terpenuhinya syarat administrasi dan syarat hukum, kemudian dilaksanakan lah perjanjian sewa menyewa ruko, antara lain: *Pertama*, pemilik ruko sepakat menyewakan ruko kepada pihak penyewa. Disini timbul suatu perjanjian konsensual, yaitu perjanjian tersebut sah dan mengikat pada saat tercapainya sepakat sesuai unsur-unsur pokok terkait barang dan harganya. *Kedua*, para pihak menyepakati perjanjian secara tertulis. Lebih tepatnya para pihak memilih jenis pembuatan akta di bawah tangan yang diketahui 2 (dua) saksi dan *diwaarmerken* oleh Notaris. Alasan kenapa pemilik sewa memilih *waarmerken*, karena dari segi keutungan bentuknya bebas, selain itu mudah dibuat oleh para pihak. Selain itu, antara para pihak telah memahami hak dan kewajiban tanpa harus saling mengingatkan.

Sebelum para pihak menandatangani akta di bawah tangan —dan *diwaarmerken* oleh notaris—, ditunjukkan draft perjanjian sewa menyewa yang didalamnya terdapat beberapa klausul dari pihak yang menyewakan

ruko⁶³ kepada pihak penyewa. Dapat dikatakan termasuk perjanjian baku⁶⁴ dimana ketentuan isi dan persyaratannya ditetapkan oleh pihak yang menyewakan ruko, karena paling dominan dalam menentukan substansi kontrak. Sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Akhirnya sebagai pihak penyewa tinggal menentukan dua pilihan yaitu menyetujui atau menolak perjanjian sewa-menyewa ruko tersebut. *Ketiga*, para pihak menyadari bahwa walaupun berbentuk akta di bawah tangan, namun akta tersebut penting sebagai pegangan bagi para pihak jika kedepannya terjadi suatu sengketa akan hak dan kewajiban diantara para pihak.

Setelah terjadi kesepakatan oleh para pihak dengan menandatangani akta perjanjian maka secara otomatis terciptalah hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa ruko. Pihak yang menyewakan nantinya berkewajiban untuk menyerahkan ruko dalam kondisi baik dan siap pakai dan berhak untuk mendapatkan pembayaran sewa dan berhak untuk mendapatkan ruko dalam kondisi baik dan siap pakai.

Akta Perjanjian sewa menyewa ruko yang telah dibuat para pihak tertulis bahwa pihak penyewa hanya diperbolehkan mempergunakan

63 Pihak pemilik ruko berprofesi sebagai notaris di Kota Pati.

64 Salim, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta:

Sinar Grafika, 2003, hlm. 59.

bangunan yang disewakan hanya untuk usaha klinik perawatan kulit dan kecantikan (*beauty and skin care clinic*). Sehingga apabila dipergunakan untuk keperluan lain maka perjanjian sewa menyewa dianggap batal dan uang sewa tidak dapat dikembalikan lagi oleh pihak penyewa. Namun, selama masa pandemi *covid-19* usaha klinik perawatan kulit dan kecantikan milik penyewa mengalami penurunan pendapatan sehingga penyewa meminta izin kepada pemilik sewa untuk membuka *cafe* sebagai tambahan dana selama pandemi. Dimana sebetulnya ini tidak boleh karena tidak tertulis dalam akta perjanjian awal. Tentunya izin itu tidak dibuat secara tertulis tetapi secara lisan, mau tidak mau pemilik sewa memberi izin karena selain memakai adat orang timur dan pemilik sewa juga memberi toleransi selama itu tidak membuat kegaduhan di lingkungan sekitar masyarakat.

B. Tanggung Jawab Hukum Para Pihak dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa

Menyewa Ruko

Salah satu aspek yang amat penting dalam perjanjian adalah pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Bahkan dapat dikatakan justru pelaksanaan perjanjian inilah yang menjadi tujuan orang-orang yang mengadakan perjanjian. Untuk menentukan apakah debitur telah melaksanakan kewajibannya memenuhi isi perjanjian, ukurannya didasarkan pada kepatutan atau *behoorlijk*, artinya debitur melaksanakan kewajibannya menurut yang sepatutnya, serasi dan layak menurut semestinya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah mereka setuju bersama. Apakah pelaksanaan telah dilakukan dengan selayaknya atau

sepatutnya, harus dilihat pada “saat pelaksanaan” perjanjian. Kreditur tidak dapat memperoleh atau menuntut kekurang- sempurnaan persiapan pelaksanaan.

Sejak saat pelaksanaan perjanjianlah tanggung jawab dapat ditagih pada debitur, terutama segala kekurangan yang merugikan atau kurang tepat waktunya pelaksanaan, sehingga debitur dapat dianggap telah berbuat tidak sepatutnya. Setiap pihak yang membuat perjanjian diusahakan dengan sempurna secara “sukarela” sesuai dengan isi ketentuan perjanjian. Akan tetapi tentu tidak semua berjalan sebagaimana mestinya. Boleh jadi debitur “ingkar secara sukarela” menepati pelaksanaannya. Keingkaran debitur inilah yang memberi hak kepada kreditur untuk memaksa debitur melaksanakan prestasi. Umumnya pemaksaan pelaksanaan prestasi harus melalui kekuatan putusan pengadilan, yang menghukum debitur melunasi prestasi serta membayar ganti rugi (*schaade vergoeding*). Dan ganti rugi ini seperti yang akan dibicarakan lebih lanjut adalah akibat dari pelaksanaan pemenuhan prestasi terlambat dari waktu yang telah ditentukan dan terdapat cacat pelaksanaan, atau tidak melakukan pelaksanaan yang selayaknya/sepatutnya.

Perjanjian kalau dilihat dari wujudnya adalah merupakan rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dituangkan dalam bentuk tulisan oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dalam perjanjian tercantum hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian tidak akan ada artinya kalau prestasinya tidak dapat diwujudkan atau tidak mungkin dapat diwujudkan. Untuk mengetahui itu

perlu ada tanggung jawab. Jadi disamping kewajiban berprestasi perlu juga diimbangi dengan tanggung jawab melakukan prestasi, jika tanggung jawab ini tidak ada, maka kewajiban berprestasi tidak ada artinya menurut hukum. Isi dari tanggung jawab itu sendiri ialah, harta kekayaan debitur menjadi jaminan atau taruhannya jika debitur tidak memenuhi prestasinya. Seorang Debitur dapat dituntut jika ia lalai, Si berpiutang dapat memilih antara berbagai kemungkinan :

- a. Pertama, ia dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat
- b. Kedua, ia dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakn tetapi tidak sebagaimana mestinya
- c. Ketiga, ia dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.
- d. Dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta pada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian.

Namun berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, dalam perjanjian yang dibuat secar sah mempunyai akibat hukumnya yaitu yang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara:

1. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya para pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan mentaati undang-

undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, maka ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, ada akibat hukum tertentu, yaitu dapat dikenakan sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian, ia akan mendapatkan hukuman/sanksi seperti yang ditetapkan dalam undang-undang. Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Dalam perkara perdata, hukuman bagi pihak yang melanggar perjanjian ditetapkan oleh hakim berdasarkan undang-undang atas permintaan pihak lain yang dirugikan. Menurut undang-undang, pihak yang melanggar perjanjian diharuskan:

- i. Membayar ganti kerugian (1243 KUHPerdata)
 - ii. Perjanjian dapat diputuskan (1266 KUHPerdat)
 - iii. Menanggung resiko (1237 KUHPerdat)
 - iv. Membayar biaya perkara bila digugat di pengadilan (181 ayat (1) HIR)
2. Tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak kecuali atas persetujuan kedua belah pihak (jadi dijanjikan lagi) atau karena alasan yang cukup menurut undang-undang, maka perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.
3. Harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan norma-norma:
- i. Kepatutan (artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan)
 - ii. Kesusilaan (artinya kesopanan, keadaban). Kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan, dan beradab sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji, Jadi apa yang harus dienuhi itu harus sesuai dengan kepatutan kesusilaan.

Perjanjian yang akan dibahas adalah perjanjian sewa menyewa ruko dan pelaksanaannya. Perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdad adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu 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. Yang dimaksud dengan pelaksanaan disini ialah perbuatan memenuhi hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak, sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna sesuai dengan apa yang telah disetujui untuk dilakukan. Hak-hak dan kewajiban-kewajiban itu yaitu:

1. Hak Pemilik barang:
 - a) Berhak atas biaya sewa yang telah disepakati dengan penyewa.
 - b) Berhak menyita barang-barang perabot rumah penyewa apabila penyewa wanprestasi, seperti tidak membayar biaya sewa (*pandbeslag*).
 - c) Berhak meminta ganti rugi kepada penyewa apabila karena kelalaian penyewa menimbulkan kerusakan atas barang miliknya.
 - d) Berhak membatalkan perjanjian, apabila pihak penyewa menyalahgunakan barang yang disewakannya.
2. Kewajiban Pemilik barang;
 - a) Menyerahkan barang yang disewa kepada penyewa.

- b) Menjamin penyewa bahwa barang yang disewakan itu tidak akan ada tuntutan dari pihak lain selama masa persewaan berlangsung.
 - c) Dalam kurun waktu sewa-menyewa, pemilik barang harus melakukan perbaikan-perbaikan pada barang-barang yang disewakan, kecuali perbaikan yang kecil-kecil, yang merupakan kewajiban si penyewa.
3. Hak penyewa
- a) Berhak menerima dan memakai barang yang telah disewakannya dari pemilik barang.
 - b) Berhak menuntut pemilik barang apabila ia mendapat tuntutan dari pihak lain karena, misalnya, ternyata barang tersebut bukan pemilik menyewa.
 - c) Berhak meminta pemilik barang untuk melakukan perbaikan-perbaikan barang yang rusak bukan karena kelalaiannya.
4. Kewajiban penyewa
- a) Membayar biaya sewa yang telah disepakati dengan pemilik.
 - b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga barangnya tetap dapat dipakai sebagaimana manfaatnya.
 - c) Tidak mengalihkan barang yang disewanya kepada pihak lain tanpa izin pemilik barang yang disewakan.
 - d) Melakukan perbaikan-perbaikan yang kecil terhadap barang yang disewanya.

Berdasarkan uraian diatas, ketika perjanjian akan dilaksanakan maka pada kedua belah pihak, baik pemilik ruko maupun penyewa ruko melekat hak-hak dan kewajiban-kewajiban itu. Dan apabila pada kenyataan pihak yang satu yaitu penyewa ruko tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya maka pihak yang lainnya yaitu pemilik ruko

dapat menuntut haknya untuk mengganti kerugian atau menuntut melaksanakan perjanjian, ataupun kedua-duanya.

C. Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko

Dalam perjanjian sewa menyewa apabila pihak yang menyewakan atau pihak penyewa tidak melakukan kewajiban masing-masing maka dikatakan ia melakukan wanprestasi, lalai atau ingkar janji. Disebut juga wanprestasi apabila ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Apabila dalam perjanjian sewa menyewa terjadi wanprestasi maka tentu saja pihak yang menyewakan dan pihak penyewa akan mencari cara penyelesaian sengketa. Keinginan dalam penyelesaian sengketa wanprestasi sangat berpengaruh terhadap upaya-upaya yang akan dilakukan untuk menentukan cara-cara penyelesaian sengketa. Hal ini berkaitan dengan hasil putusan yang dapat dihasilkan dari masing-masing cara penyelesaian yang berbeda satu sama lain.

Kekeliruan terhadap pilihan cara penyelesaian bukan hanya dapat menyebabkan ketidakpuasan melainkan kegagalan. Penyelesaian perbuatan melawan hukum dapat diselesaikan melalui 2 (dua) cara yaitu litigasi dan non litigasi. Litigasi berarti membawa permasalahan sengketa ke jalur hukum. Sedangkan non litigasi penyelesaiannya berdasarkan itikad baik yang dimiliki para pihak bersengketa. Adapun tahapan-tahapan litigasi yaitu melalui mediasi, pembacaan gugatan, pembuktian, kesimpulan, dan putusan. Sedangkan

tahapan-tahapan non litigasi ialah musyawarah dan konsiliasi atau diluar pengadilan negeri.

Cara-cara penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa antara lain:

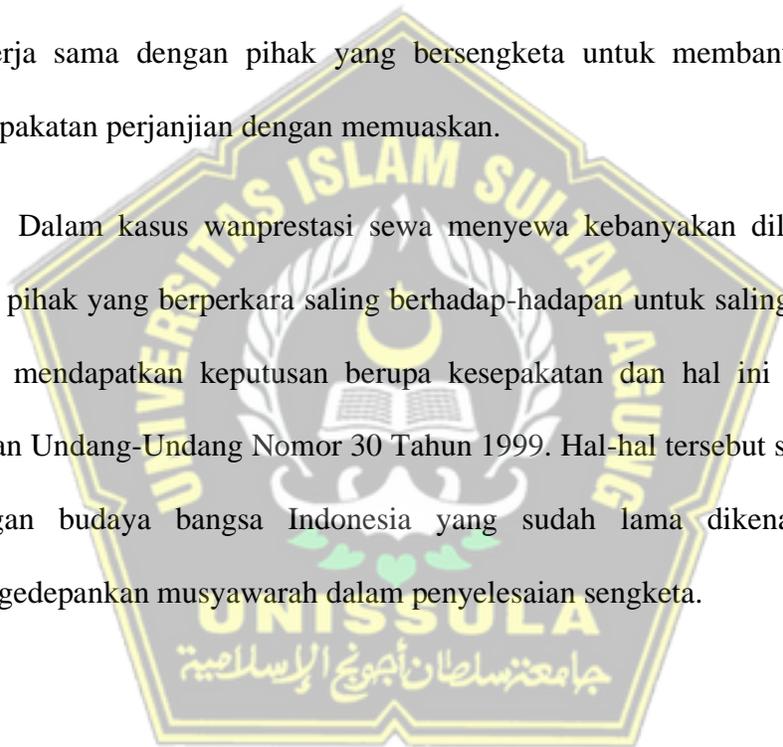
1. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa melalui pengadilan negeri
2. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa di luar pengadilan, seperti penyelesaian secara kekeluargaan, musyawarah, dan negoisasi para pihak.

Perselisihan dan sengketa antara dua pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa memang kerap terjadi dan penyelesaian sengketa tersebut bisa diselesaikan tidak hanya melalui jalan pengadilan namun lebih didahulukan melalui luar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dikenal dapat melalui negosiasi, mediasi, dan konsiliasi. Hal ini dimungkinkan terjadi mengingat ada cara-cara yang lebih mudah dan lebih baik disbanding berperkara ke pengadilan seperti misalnya musyawarah dan mufakat dalam proses negosiasi, atau melalui mediasi antar dua belah pihak yang didampingi oleh mediator, selain itu juga dapat menempuh melalui konsiliasi. Karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berhutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya maka harus dibuktikan di muka Hakim. Karena nantinya Hakim akan memberi putusan di mana putusan-putusan

pengadilan merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif dianalisis dan dikaji secara mendalam guna untuk mengetahui apa yang mendasari pertimbangan hukum hakim yang digunakan sebagai dasar putusan.

Negosiasi merupakan proses *consensus* yang digunakan para pihak untuk memperoleh kesepakatan di antara mereka. Sedangkan proses mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak luar yang tidak memihak bekerja sama dengan pihak yang bersengketa untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan.

Dalam kasus wanprestasi sewa menyewa kebanyakan dilakukan dengan para pihak yang berperkara saling berhadap-hadapan untuk saling merundingkan agar mendapatkan keputusan berupa kesepakatan dan hal ini sejalan dengan aturan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999. Hal-hal tersebut sejatinya sejalan dengan budaya bangsa Indonesia yang sudah lama dikenal yakni lebih mengedepankan musyawarah dalam penyelesaian sengketa.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

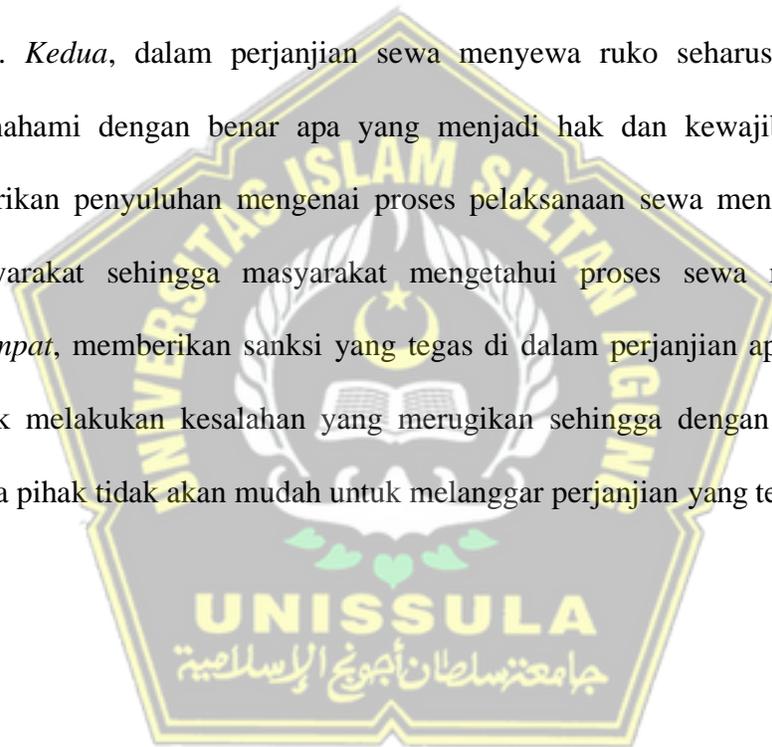
Berdasarkan analisis yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian akan dapat terlaksana apabila prosedur atau tahapan-tahapan dapat dipahami dengan benar dan telah disepakati sesuai pasal 1320 KUHPerdara. Oleh para pihak, baik pihak yang menyewakan ruko dan pihak penyewa ruko.
2. Bahwa tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak, baik pihak yang menyewakan ruko maupun pihak penyewa ruko. Apabila pihak penyewa tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya maka pihak yang menyewakan dapat menuntut untuk meminta pelaksanaan perjanjian, atau meminta ganti kerugian ataupun bisa kedua-duanya yaitu meminta pelaksanaan disertai dengan ganti rugi.
3. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan melalui cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri di mana pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan para pihak yang bersengketa saling berhadap-

hadapan untuk saling merundingkan agar mendapatkan kesepakatan berdasarkan musyawarah bersama.

B. Saran

Saran yang penulis berikan dalam hal perjanjian sewa menyewa ialah sebagai berikut: *Pertama*, pihak yang menyewakan dan pihak penyewa harus memahami syarat dan ketentuan perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati dengan jelas. *Kedua*, dalam perjanjian sewa menyewa ruko seharusnya para pihak memahami dengan benar apa yang menjadi hak dan kewajibannya. *Ketiga*, diberikan penyuluhan mengenai proses pelaksanaan sewa menyewa ruko bagi masyarakat sehingga masyarakat mengetahui proses sewa menyewa ruko. *Keempat*, memberikan sanksi yang tegas di dalam perjanjian apabila salah satu pihak melakukan kesalahan yang merugikan sehingga dengan sanksi tersebut maka pihak tidak akan mudah untuk melanggar perjanjian yang telah disepakati.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abd. Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997.
- Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar dkk, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, terj. Miftahul Khairi, Yogyakarta: Maktanah Al-Hanif, 2004.
- Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perkatan*, Bandung: Alumni, 1982.
- Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Cetakan ke-3, Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Amir Syariffuddin, *Garis-Garis Besar Fikih*, Jakarta: Prenada Media, 2003.
- Arief Masdoeki dan M.H. Tirtamidjaja, *Asas Dasar Hukum Perdata*, Jakarta: Djambatan, 1963.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996.
- Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: TB Lubuk Agung, 1989.
- Diantha, I Made Pasek, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Kencana- Prenada Media Group, 2016.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, Cetakan ke-3, 1983.
- Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Johanes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis dalam Perspektif Manusia Moderen*, Bandung: Refika Aditama, 2004.
- Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta:—, 2014.
- Lukman Santoso Az, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala, 2012.

- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2013.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.
- R. Soegono Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.
- R. Subekri, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke-4, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987.
- Salim HS, *Hukum Kontrak: Perjanjian, Pinjamaman, dan Hibah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2015.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominant di Indonesia*, Cetakan ke-5, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekanto, Subekti dan Sri Mamudji, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1986.
- Soerjono Soekanto, 2015, *Pengantar penelitian Hukum*, Cetakan ketiga, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2015.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1989.
- Suharmoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Kencana, 2009.
- Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Bandung: Mazdar Madju, 2000.
- Wiyono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung: Alumni, 1981.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman

C. Internet

Aminah, *Pengaruh Pandemi Covid-19 pada Pelaksanaan Perjanjian*, Diponegoro Private Law Review, Vo. 7, No. 1, Februari 2020. Diakses dari <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/8172>

Andrie Arif Wicaksono, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, 2007. Diakses dari https://www.researchgate.net/publication/327802281_Ragam_Desain_Ruko_Rumah_Toko,

http://eprints.undip.ac.id/60855/4/BAB_3.pdf

http://repository.dharmawangsa.ac.id/372/8/BAB%20II_15110024.pdf

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/analisis>.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/terminologi>.

<https://www.alihamdan.id/implementasi/>



 **CV. My TAMARA**
Jl. dr. Susanto No. 37 Pati, Jawa Tengah
Office 0295 4104 876 / Reservation +62 822 4249 1168
Facebook: Tamara Skincare Instagram: mytamara_skincare Website: mytamara.id

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : dr. Novia Kartikasari
Jabatan : Dokter

Menerangkan bahwa :

Nama : Redati Tsaniya S
NIM : 30301609758

Telah melaksanakan riset di My Tamara Skincare untuk meneliti tentang sewa menyewa ruko sejak tanggal 14 Desember 2020 s/d 18 Desember 2020 dengan baik.

Demikian surat ini dibuat untuk dapat digunakan semestinya

Dibuat di : Pati
Tanggal : 18 Desember 2020


(dr. Novia Kartikasari)


UNISSULA
جامعة سلطان أبو جوح الإسلامية