

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 KUHPerdara BAB VII yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdara. 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 UUJN 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.

